



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

## LEI COMPLEMENTAR N. 239/2024

Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico - PDE do Município de Itumbiara, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Itumbiara, Estado de Goiás, aprova e eu, o PREFEITO DE ITUMBIARA, sanciono a seguinte Lei Complementar:

### TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Capítulo I Da abrangência e dos conceitos

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico, instituindo a Política de Desenvolvimento Urbano e o Sistema de Planejamento Urbano, no âmbito do Município de Itumbiara, Estado de Goiás.

§1º Para fins desta Lei Complementar, considera-se:

I – Plano Diretor Estratégico: é o regulamento que instrumentaliza a Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Itumbiara, determinante para todos os agentes públicos e para a iniciativa privada, no âmbito de seu território;

II – Política de Desenvolvimento Urbano: é o conjunto de planos e de ações, que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes; e

III – Sistema de Planejamento Urbano: é o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos, que tem como objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-se com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental.

§2º O Plano Diretor Estratégico orienta o planejamento urbano municipal e seus objetivos, diretrizes e prioridades devem ser respeitados pelos seguintes planos e normas:

I – Plano Plurianual – PPA, Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e Lei Orçamentária Anual – LOA; e

II – Código de Postura, Lei de Parcelamento de Solo, Código de Edificações e demais normas correlatas.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

## Capítulo II

### Dos princípios, diretrizes e objetivos

Art. 2º Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano previstos deste Plano Diretor Estratégico são:

- I – Princípio da Sustentabilidade;
- II - Princípio da Função Social da Propriedade;
- III – Princípio da Equidade e da Inclusão Social e Territorial;
- III – Princípio da Proteção ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;
- IV – Princípio da Gestão Democrática.

§1º O Princípio da Sustentabilidade compreende ao atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§2º O Princípio da Função Social da Propriedade compreende:

I – a Função Social da Propriedade Urbana: elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação; e

II – a Função Social da Propriedade Rural: elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho.

§3º Princípio da Equidade Social e Territorial: compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os distritos e os bairros do Município de Itumbiara.

§4º Princípio da Proteção ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado: é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano.

§5º Princípio da Gestão Democrática: é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

Art. 3º A Política de Desenvolvimento Urbano expressa neste Plano Diretor Estratégico se orienta pelas seguintes diretrizes:

- I – justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;
  - II – retorno para a coletividade da valorização de imóveis decorrente dos investimentos públicos e das alterações da legislação de uso e ocupação do solo;
  - III – distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente e para melhor alocar os investimentos públicos e privados;
  - IV – compatibilização da intensificação da ocupação do solo com a ampliação da capacidade de infraestrutura para atender às demandas atuais e futuras;
  - V – adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;
  - VI – proteção da paisagem dos bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso, dos recursos naturais e dos mananciais hídricos superficiais e subterrâneos de abastecimento de água do Município;
  - VII – utilização racional dos recursos naturais, em especial da água e do solo, de modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações;
  - VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social, cultural e econômica do Município;
  - IX – planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;
  - X – incentivo à produção de habitação de interesse social, de equipamentos sociais e culturais e à proteção e ampliação de áreas livres e verdes;
  - XI – prioridade no sistema viário para o transporte coletivo e modos não motorizados;
  - XII – revisão e simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a aproximar a legislação da realidade urbana, assim como facilitar sua compreensão pela população;
  - XIII – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
    - a) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;
    - b) o parcelamento, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados do solo em relação à infraestrutura urbana;
-



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

c) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não utilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e os conflitos entre usos e a função das vias que lhes dão acesso;

f) a poluição e a degradação ambiental;

g) a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;

h) o uso inadequado dos espaços públicos.

XIV – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.

Art. 4º O Plano Diretor Estratégico - PDE se orienta pelos seguintes objetivos estratégicos:

I - a garantia da função social da propriedade;

II - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e da paisagem urbana, com vistas a garantir a qualidade de vida para os habitantes do município;

III - a gestão democrática, participativa e transparente;

IV - a integração das ações públicas e privadas, através de projetos sustentáveis;

V - o enriquecimento cultural da cidade pela diversificação, atratividade e competitividade;

VI - a redução dos vazios urbanos, produzindo uma cidade sustentável e com custos mais justos;

VII - a racionalização e adequação da infraestrutura urbana ao crescimento da cidade, ordenando o caminho de sua ocupação, evitando a sobrecarga e ociosidade;

VIII - a formulação de política habitacional que contemple tanto novas habitações em locais e condições dignas, quanto à regularização e urbanização dos assentamentos, ocupações e loteamentos irregulares;

IX – o atendimento às recomendações das entidades supragovernamentais para desenvolvimento sustentável, no intuito de prevenir e combater os efeitos de epidemias e de pandemias e de minimizar os efeitos das mudanças climáticas em curso.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

## TÍTULO II DAS ESTRATÉGIAS

### Capítulo I Das disposições gerais

Art. 5º O Plano Diretor Estratégico - PDE compõe-se das seguintes estratégias:

- I – Do Ordenamento Físico Territorial;
- II – Da Mobilidade e Acessibilidade;
- III – Do Meio Ambiente;
- IV – Do Desenvolvimento Socioeconômico;
- V – Do Desenvolvimento Sócio Cultural;
- VI – Da Gestão Pública.

Parágrafo único. Para implantação de políticas, programas, projetos e ações, públicos ou privados, serão adotadas as diretrizes das estratégias correspondentes.

### Capítulo II Do Ordenamento Físico Territorial

Art. 6º A Estratégia do Ordenamento Físico Territorial tem como objetivo o justo ordenamento e a produção do território municipal e da cidade através da distribuição espacial das atividades econômicas, do controle da densidade e da configuração da paisagem rural e urbana.

Art. 7º Integram a Estratégia do Ordenamento Físico Territorial as seguintes diretrizes:

- I – Definição de um macrozoneamento, que corresponde a uma divisão em unidades territoriais baseada na delimitação das bacias hidrográficas do Município, conforme Mapa 1, do Anexo I;
  - II - Garantir o tecido urbano mais compacto, reduzindo a dispersão demográfica, promovendo a ocupação dos vazios urbanos, compatibilizando-o com a infraestrutura instalada em bases sustentáveis;
  - III - Assegurar o direito à moradia a todos os cidadãos, com habitações dignas, dotadas de infraestrutura e integradas à malha urbana consolidada;
  - IV – Ampliar a oferta de áreas verdes e parques urbanos;
  - V – Estabelecer as áreas industriais ou polos de desenvolvimento de atividades de grande porte e geradoras de empregos;
-



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

VI – Ampliar a oferta de áreas para habitação, equipamentos urbanos e programas sociais para ocupação de comunidades especiais.

Capítulo III  
Da mobilidade e acessibilidade

Seção I  
Das disposições gerais

Art. 8º A Estratégia da Mobilidade e Acessibilidade urbana tem por objetivo geral melhorar os deslocamentos na cidade para atender as distintas necessidades da população, qualificando a circulação de pessoas e cargas e priorizando o transporte coletivo em detrimento do particular.

Art. 9º Integram a Estratégia da Mobilidade e Acessibilidade urbana as seguintes diretrizes:

I - Promover a requalificação da estrutura urbana através da organização da hierarquia do sistema viário associada às intervenções necessárias para melhorar as conexões entre os diversos bairros da cidade e destes com o centro;

II - Requalificar a malha viária promovendo a melhoria da circulação urbana de pedestres, pessoas com deficiência, ciclistas e veículos motorizados garantindo a acessibilidade universal e o acesso democrático aos espaços e equipamentos urbanos;

III – Ampliar a rede de transporte coletivo, atendendo especialmente rotas que levem trabalhadores para as áreas industriais e alunos para a rede pública de ensino;

IV – Implementar o Plano Municipal de Mobilidade Urbana e revisá-lo em prazo razoável;

V – Elaborar Programa de Gerenciamento de Trânsito com o objetivo de promover o monitoramento e a gestão sustentável do fluxo de veículos motorizados, se utilizando das tecnologias de informação georreferenciadas e aplicativos de mobilidade disponíveis para gestão pública;

VI - Conceber mecanismos de controle de movimentação de cargas no território municipal e no perímetro urbano, coibindo o trânsito de veículos pesados no interior do tecido urbano;

VII – Elaborar Plano de Infraestrutura Aeroviária, contemplando o conjunto de áreas, instalações e equipamentos urbanos necessários para possibilitar a implantação de helipontos, aeródromos, estimulando a circulação desse modal no município.

Parágrafo único. A viabilização das diretrizes previstas neste artigo está condicionada às seguintes ações:

I - Hierarquização da Malha Viária;

II - Requalificação Viária;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

III - Melhoria da Acessibilidade;

IV - Controle da Movimentação de Cargas.

## Seção II Da Hierarquia da Malha Viária

Art. 10 Sistema Viário é o conjunto de vias, logradouros, acessos e travessias, destinado à circulação de pedestres, animais, veículos motorizados e não motorizados, operacionalizado com elementos de sinalização, controle de tráfego e fiscalização.

Art. 11 A hierarquização viária tem por objetivo conceber uma malha viária que se constituirá no principal suporte físico da mobilidade e acessibilidade urbana.

Art. 12 Para efeito desta Lei Complementar, malha viária é o conjunto de vias do município, classificadas e hierarquizadas segundo critério funcional, com observância dos padrões urbanísticos.

§1º Malha Viária é o conjunto das vias que permitem a circulação de pessoas e mercadorias, constituindo o principal suporte físico à mobilidade urbana.

§2º Função da via é promover o escoamento e circulação de pessoas a partir de seu desempenho de mobilidade, considerando aspectos da qualidade da infraestrutura, de uso e ocupação do solo, do deslocamento seguro, do transporte e do tráfego veicular.

§3º As vias urbanas são caracterizadas pelas ruas, avenidas, vielas ou caminhos e similares abertos à circulação pública, situados na área urbana, caracterizados principalmente por darem acesso aos imóveis edificadas ao longo de sua extensão.

§4º As vias na zona rural são caracterizadas por estradas pavimentadas ou não e podem ser internas a propriedades rurais e de ligação entre municípios, estando caracterizadas no Mapa 1, do Anexo I.

Art. 13 Pelos critérios estabelecidos de funcionalidade e hierarquia estabelecidos nesta Lei Complementar, as vias se classificam em:

I - Vias expressas: são as vias de comunicação terrestre para tráfego de alta velocidade que possuem muitas das características de uma autoestrada, incluindo o acesso limitado à rodovia, algum grau de separação entre os fluxos de tráfego opostos, o uso de trevos, em certa medida a proibição de alguns modos de transporte;

II - Vias arteriais: são aquelas que estruturam o tecido urbano, promovem ligações entre os diversos bairros, com alta capacidade de absorver tráfego, apresentando a integração com o uso e ocupação do solo e são próprias para operação de sistema de transporte coletivo;

III - Vias coletoras: são aquelas que servem de ligação entre as vias arteriais e vias locais, distribuindo o fluxo interno nos bairros e também servem de ligações entre dois ou mais bairros, apresentam equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade,

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

possibilitando sua integração com o uso e ocupação do solo e podem receber o tráfego do transporte coletivo;

IV - Vias locais: são aquelas que têm como função distribuir o fluxo pelo interior das quadras, de característica de baixa velocidade e volume de tráfego, com intensa integração com o uso e ocupação do solo;

V – Vias de pedestres: são os espaços destinados exclusivamente à circulação de pessoas a pé e podem ser vias entre quadras, internas a parques e unidades de conservação e paralelas a ciclovias;

VI – Ciclovias: pista destinada à circulação exclusiva de bicicletas, separada fisicamente do tráfego motorizado e das vias de pedestres.

Parágrafo único. A hierarquia viária encontra-se demonstrada no Mapa 3, do Anexo I, desta Lei Complementar.

Seção III  
Da Requalificação Viária

Art. 14 As ações de intervenção viária têm por finalidade melhorar as condições de trafegabilidade urbana, priorizando a circulação dos pedestres e veículos não motorizados em relação aos motorizados e promover a segurança, intervindo nos fatores de influência de acidentes.

Parágrafo único. Constituem ações e projetos de intervenção viária:

I - Estruturação das vias arteriais no sentido norte-sul;

II - Execução da Avenida Perimetral Norte;

III - Execução de uma via margeando o fundo de vale do afluente do Ribeirão Trindade, ao Norte da Avenida Perimetral Norte;

IV – Execução do Anel Viário interligando a Avenida Modesto de Carvalho à Rodovia GO-309;

V – Execução da ligação do Bairro Ernestina Borges de Andrade ao Residencial Alto do Trindade, pela Rua Waldomiro Pereira;

VI – Elaborar diretrizes para cobrança de estacionamento nas vias públicas do setor central, com o objetivo de controlar a oferta de vagas nas vias públicas, requalificar a paisagem e ampliar a oferta de espaços para bicicletas e pedestres no espaço urbano;

VII – Elaborar programa cicloviário, demarcando ciclorotas compartilhadas e ciclovias na malha urbana, com o objetivo de incentivar o uso do modal bicicleta para o deslocamento em curtas distâncias, assim como para a atividade de lazer em sintonia com os objetivos do Plano Municipal de Mobilidade Urbana;





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

VIII – Modernizar e uniformizar a rede semafórica do Município, aprimorando a sinalização vertical e horizontal, para pedestres e veículos, em todo o sistema viário, priorizando as informações de acesso aos câmpus universitários e equipamentos urbanos públicos e disciplinando o uso dos espaços entre pedestres, bicicletas e veículos motorizados.

Seção IV  
Melhoria da Acessibilidade

Art. 15 A melhoria da acessibilidade tem por objetivo requalificar a malha viária no sentido de promover a circulação urbana de pessoas com dificuldade de locomoção, pedestres e ciclistas.

Parágrafo único. A melhoria da acessibilidade viabilizar-se-á através dos seguintes programas, projetos e ações:

I - Adequar as calçadas integrantes dos espaços de uso institucional e coletivo, garantindo o acesso a pessoas com deficiência, integrando a arborização, sinalização, rede de eletrificação, rebaixos de meio fio para travessia de pedestres na malha urbana;

II - Adequar gradualmente calçadas, faixas de pedestres, pontos e paradas de transporte coletivo, passarelas e sinalização de trânsito à legislação urbanística e de edificações à NBR 9050;

III - Implantar um programa de adequação progressiva do sistema de transporte coletivo ampliando a instalação de pontos de ônibus, assim como o veículo de transporte coletivo acessível, garantindo o conforto e segurança da pessoa com deficiência;

IV - Conceber e implantar um programa de educação para o trânsito;

V – Elaborar estudo de necessidade de se implantar passarelas de pedestres destinada à travessia da BR-153 e solicitar a sua implantação perante a concessionária.

Seção V  
Do Controle da Movimentação de Cargas

Art. 16 O controle da movimentação de cargas da macrozona urbana viabilizar-se-á com as seguintes ações:

I - Compatibilizar a distribuição de carga com as demais atividades e usos urbanos considerando a frequência do transporte, horário e locais de carga e descarga;

II - Proibir a movimentação de cargas através de veículos pesados emissores de ruídos e poluentes pela malha urbana nas vias coletoras e vias locais;

III - Definir nos acessos ao perímetro urbano, parâmetros de monitoramento da distribuição de carga na Macrozona urbana.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

## Capítulo IV Do meio ambiente

Art. 17 A Estratégia do Meio Ambiente tem por objetivo a condução de um modelo de desenvolvimento que privilegie a qualidade ambiental através do uso racional e sustentável dos recursos naturais visando à proteção, à recuperação e à manutenção dos aspectos paisagísticos, históricos, arqueológicos e científicos.

Art. 18 Integram a Estratégia do Meio Ambiente as seguintes diretrizes:

I - Valorizar, recuperar e proteger os recursos naturais municipais e o patrimônio construído;

II - Promover ações articuladas de saneamento a partir de planos setoriais de ampliação do fornecimento de água tratada, esgotamento sanitário, drenagem urbana e gerenciamento dos resíduos sólidos;

III - Contribuir para a melhoria das condições ambientais urbanas aperfeiçoando a regulamentação do uso e ocupação do solo e promovendo programas de educação ambiental abordando e conscientizando a população sobre os efeitos das mudanças climáticas em curso.

Art. 19 Constituem a Estratégia do Meio ambiente:

I - Programa de Recuperação dos Recursos Hídricos, que propõe constituir uma política global de gerenciamento dos recursos hídricos do Município;

II - Programa de recuperação da cobertura vegetal nativa do Município, que propõe ações no sentido de incentivar o aumento dos índices de cobertura de vegetação nativa, através da manutenção de fragmentos de vegetação nativa remanescentes, de reflorestamentos e instalação de Unidades de Conservação - UCs, em especial em Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPNs, no território municipal;

III - Programa de implantação de Parques Urbanos, que propõe ações no sentido de incentivar o aumento dos índices de cobertura vegetal nativa, de permeabilidade e melhorar a situação sanitária e ambiental, ampliando os locais recuperados ambientalmente e propícios ao lazer;

IV - Programa de melhoria da qualidade e ampliação do abastecimento de água tratada, que visa minimizar o processo de degradação ambiental na bacia hidrográfica do Ribeirão Santa Maria e melhorar a qualidade da água oferecida à população, bem como ampliar o universo de usuários do sistema;

V - Programa de gestão de esgotamento sanitário, que propõe ações no sentido de melhorar os índices de esgotamento sanitário, com diminuição da poluição e degradação ambiental, e ampliar o universo de usuários do sistema, incorporando a parcela da população que utiliza fossas sépticas e negras;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

VI - Programa de macrodrenagem urbana, que privilegie mais intervenções de caráter ambiental e preventivo de obras de engenharia, em especial ao longo dos cursos d'água e nas áreas passíveis de alagamentos;

VII - Programa de gestão dos resíduos sólidos urbanos, que tem a finalidade de melhorar os índices de limpeza urbana, diminuir o risco de poluição, degradação ambiental e proliferação de doenças provocadas pelo lixo hospitalar, aumentar a eficiência no gerenciamento do lixo industrial e seu manejo adequado para o aterro sanitário, imprimir a logística reversa e diminuir o volume de entulho gerado pela construção civil, aumentando a reciclagem dos mesmos e eficiência de seu manejo;

VIII - Programa de diminuição da impermeabilização do solo no perímetro urbano, que visa incentivar e fiscalizar os índices de impermeabilização no processo de uso e ocupação do solo na zona urbana, de modo a favorecer a recarga do lençol freático e evitar pontos críticos de alagamentos na cidade;

IX – Programa de gerenciamento de áreas de risco, que visa identificar as áreas urbanas e rurais sujeitas a riscos geológicos, inundações e desmoronamentos, cuja iminência de ocupação coloque em risco a população;

X - Programa de atividades agroindustriais sustentáveis, que visa apoiar e incentivar a articulação com os órgãos do Estado, encarregados de fiscalizar as atividades agroindustriais;

XI - Programa de extrativismo vegetal, que propõe ações de controle das atividades de extrativismo, especialmente das carvoarias, objetivando amenizar os índices de poluição e degradação ambiental;

XII - Programa de prevenção e controle da poluição do ar, sonora e visual, que visa melhorar a fiscalização e o controle dos pontos críticos da poluição, sobretudo, emissões veiculares, melhorando a qualidade urbana, ambiental e de vida dos cidadãos;

XIII - Programa de Educação Ambiental, que visa à conscientização da população sobre os impactos das mudanças climáticas em curso no planeta relacionando esses impactos às questões econômicas, ambientais e sociais que, à luz da ideia de sustentabilidade, permite compatibilizar a geração de riqueza com a conservação ambiental;

XIV - Plano de arborização urbana com vistas à qualidade do espaço urbano, da paisagem e da melhoria da qualidade de vida da população, conforme diretrizes estabelecidas na seção II do Capítulo IV, do Título III, desta Lei Complementar.

§1º Elaborar e implementar, a partir das diretrizes apontadas no Capítulo IV, do Título III, desta Lei Complementar, o sistema de áreas verdes livres do Município.

§2º Adotar modelos de microdrenagem com intervenção nas vias de menor declividade, rotatórias ou outros espaços públicos livres, como os jardins de chuva que captam a água de sarjetas e conduzem a áreas permeáveis com dreno, conforme Figura 1, do Anexo II, a ser implementado no Plano Municipal de Saneamento.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

## Capítulo V

### Do desenvolvimento socioeconômico

Art. 20 A Estratégia do Desenvolvimento Socioeconômico tem como objetivo criar condições territoriais e institucionais com vistas a facilitar e promover o desenvolvimento socioeconômico, ampliando o emprego e a renda e melhorando a qualidade de vida da população.

Parágrafo único. A Estratégia de Desenvolvimento Socioeconômico viabilizar-se-á através das seguintes diretrizes:

I - Desempenhar o papel de indutor na geração de atividades produtivas, promovendo a redução das desigualdades sociais;

II - Promover e incentivar o associativismo e/ou cooperativismo e organizações coletivas de pequenos empreendedores contribuindo para geração de empregos no âmbito da agricultura familiar e gestão de resíduos sólidos;

III - Apoiar incentivos fiscais voltados para produção e implementação de cadeias produtivas ou arranjos produtivos locais para micro e pequenos empreendedores;

IV - Intensificar esforços entre agentes públicos e privados para criar no Município, polos empresariais e de comércio integrados e modernos segundo a concepção do desenvolvimento sustentável;

V – Promover a integração entre o conhecimento científico e tecnológico, integrando as Universidades e o Instituto Federal, na criação de polos de economia criativa e parques tecnológicos além de parcerias para qualificação de mão de obra profissional;

VI – Ampliar a infraestrutura para a instalação de novos distritos industriais tomando a industrialização como vocação e estratégia de desenvolvimento do Município, desde que seja garantido o respeito ao meio ambiente e ao zoneamento urbano e rural.

Art. 21 As estratégias de desenvolvimento econômico serão direcionadas pelos seguintes programas:

I – Programa de apoio a atividades econômicas na zona rural com o objetivo de assegurar o desenvolvimento no meio rural, com atenção à diversificação de produção de produtos agropastoris e respeitando a preservação ambiental;

II – Programa de apoio ao pequeno empreendedor;

III – Programa de estruturação das áreas ambientalmente protegidas;

IV – Programa de estímulo à economia solidária.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

## Capítulo VI Do desenvolvimento sociocultural

Art. 22 A Estratégia do Desenvolvimento Sociocultural tem como objetivo promover ações que contribuam para minimizar a condição de vulnerabilidade e desigualdade social, bem como as que assegurem o pleno exercício da cidadania, melhorando a qualidade de vida da população.

Parágrafo único. Integram a Estratégia do Desenvolvimento Sócio Cultural os seguintes objetivos:

I - Promoção da inclusão Social; e

II - Promoção da cidadania;

Art. 23 A Estratégia do Desenvolvimento Sociocultural viabilizar-se-á através das seguintes diretrizes:

I - Promover ações de caráter compensatórios e emergenciais visando mitigar os efeitos calamitosos decorrentes de epidemias e de pandemias porventura declaradas por órgãos ou entidades de saúde;

II - Promover ações de atendimento às necessidades de segmentos populacionais que apresentem demandas especiais;

III - Universalização do ensino fundamental;

IV - Promover estímulos para manter a escolaridade da população;

V - Apoiar e promover cursos profissionalizantes compatíveis com a vocação cultural do Município;

VI - Promover a prática de atividades esportivas, artísticas, culturais e de lazer como perspectiva de inclusão social;

VII – Valorizar, com estabelecimento de calendário cultural municipal, as manifestações culturais e artísticas das comunidades especiais, nos termos da lei;

VIII – Integrar a diversidade da população nas ações culturais do município em programa de valorização do patrimônio cultural físico e imaterial;

IX – Incentivar a preservação da paisagem urbana da orla do Rio Paranaíba como patrimônio cultural da paisagem, criando sentimento de identificação com o local.

X – Ampliar a oferta de equipamentos e espaços públicos com teatros, cinemas e espaços para exposições de trabalhos locais e feiras de exposições.

Parágrafo único. Elaborar levantamento das demandas especiais junto às comunidades especiais, com vista a empreender investimento em equipamentos eletrônicos e de educação à distância para os casos citados.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

## Capítulo VII Da gestão pública

### Seção I Das disposições gerais

Art. 24 A Estratégia da Gestão Pública tem por objetivo construir uma gestão participativa democrática, apoiada em um processo de planejamento que contemple a promoção do desenvolvimento sustentável do Município, associada à oferta de serviços públicos com qualidade.

Parágrafo único. A Estratégia da Gestão Pública viabilizar-se á através das seguintes diretrizes:

I - Conceber de um processo de planejamento com o objetivo de implantar, monitorar e avaliar o Plano Diretor Estratégico do Município;

II - Promover a integração dos órgãos da Administração Municipal;

III - Instituir mecanismos para uma gestão democrática, com transparência e maior participação da sociedade nas ações de governo;

IV - Otimizar a oferta dos serviços públicos prestados à comunidade;

V – Instituir um sistema de modernização institucional com a adoção de equipamentos eletrônicos e *softwares* de gestão pública;

VI – Promover a capacitação do quadro funcional qualificando a prestação dos serviços públicos e tornando capaz de elaborar metas, implantar e monitorar as ações previstas neste Plano Diretor Estratégico – PDE; e

VII – Modernizar os equipamentos de execução de manutenção e obras municipais e promover o uso de energia solar nas instituições públicas, o reuso e reciclagem de resíduos com o objetivo de mudar a cultura de consumo e atuação do funcionalismo público.

### Seção II Da Implantação, Monitoramento e Avaliação do Plano Diretor Estratégico

Art. 25 Constituem ações de implantação, monitoramento e avaliação do Plano Diretor Estratégico - PDE:

I - Estruturar e equipar o órgão de desenvolvimento urbano municipal dotando-o de recursos humanos especializados nas áreas de planejamento, urbanismo, meio ambiente e gestão;

II - Implantar um sistema de informações municipais, gerenciais e de geoprocessamento, para subsidiar a gestão do desenvolvimento urbano;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

III - Implantar instrumento de cadastro único e multifacetário racionalizando as informações nos órgãos e ampliando a oferta de serviços ofertados via *internet*;

IV - Criar mecanismos de implantação e gestão dos instrumentos de política urbana previstos neste Plano Diretor Estratégico - PDE;

V - Conceber e implantar Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, visando concomitantemente, a urbanização, a atualização cadastral e a regularização de áreas e ou loteamentos irregulares;

VI - Atualizar a Legislação Urbanística Complementar, conforme os critérios e parâmetros definidos neste Plano Diretor Estratégico - PDE;

VII – Conceber e implantar o sistema de gestão de contratos de concessão real de uso;

VIII – Elaborar a lei municipal e implantar o Programa de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social - ATHIS.

### TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

#### Capítulo I Das disposições gerais

Art. 26 Os mapas apresentados no Anexo I desta Lei Complementar, representam o rebatimento no território municipal do conjunto de princípios e diretrizes estabelecidos, sustentados pela estratégia de implantação do Plano Diretor Estratégico - PDE.

Parágrafo único. Constituem princípios básicos do ordenamento territorial proposto:

I - A descentralização de atividades, através de uma política de miscigenação de usos do solo que considere as atividades econômicas, as moradias, a provisão de serviços e aspectos socioculturais e ambientais em todo perímetro urbano e rural; e

II - A estruturação e qualificação ambiental, através da valorização do patrimônio natural e construído e do estímulo à produção primária.

Art. 27 Para efeito desta Lei Complementar, considera-se:

I – Densidade demográfica habitacional: é um índice que permite dimensionar e avaliar a distribuição da população residente num determinado espaço;

II - Áreas: as porções do território do Município delimitadas por Lei e caracterizadas por suas funções social e físico-ambiental diferenciadas;

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

III - Macrozoneamento é a divisão do território municipal em unidades territoriais denominadas macrozonas e zonas que expressem o destino que o Município pretende dar às diferentes áreas do seu território.

IV – Vazios Urbanos: são os espaços urbanizados ou não, localizados internos ao perímetro urbano, podendo ser lotes, quadras, áreas ou glebas que não possuem edificações ou áreas e/ou espaços edificados sem uso.

Capítulo II  
Do zoneamento

Seção I  
Do Macrozoneamento

Art. 28 O Macrozoneamento do Território Municipal de Itumbiara compreende o espaço natural e o espaço construído e urbanizado, constituído de suas principais bacias hidrográficas e serras, e tem por objetivo coibir o uso indevido do solo, qualificando seu uso e ocupação para evitar o descontrole institucional das ações privadas no território Municipal.

Art. 29 O Macrozoneamento, constante no Mapa 1, do Anexo I, integrante desta Lei Complementar, divide o Território do Município de Itumbiara em 10 (dez) macrozonas:

- I - Macrozona do Rio Bom Jesus;
- II - Macrozona do Ribeirão Campo Grande;
- III - Macrozona do Ribeirão Campanha;
- IV - Macrozona do Rio Meia Ponte;
- V - Macrozona da Serra do Azarias;
- VI - Macrozona do Rio Paranaíba;
- VII - Macrozona do Ribeirão Santa Maria;
- VIII - Macrozona da Serra do Salitre;
- IX - Macrozona do Lago de Furnas;
- X - Macrozona Urbana.

Art. 30 A Macrozona 1 - do Rio Bom Jesus abrange parcela de terra pertencente à Bacia hidrográfica do Rio Homônimo, situada na extremidade oeste do Município de Itumbiara, limitando-se com o Município de Bom Jesus de Goiás ao Norte/Noroeste e, ao Sul, com o Município de Inaciolândia.

Art. 31 A Macrozona 2 - do Ribeirão Campo Grande compreende as terras pertencentes à bacia Hidrográfica do Ribeirão Campo Grande, situada na porção oeste do

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

território do Município de Itumbiara, contígua à Macrozona do Rio Bom Jesus, limitando-se com o Município de Bom Jesus ao Norte e, a Sul, com o Município de Inaciolândia.

Art. 32 A Macrozona 3 - do Ribeirão Campanha abrange os terrenos pertencentes à Bacia Hidrográfica do Ribeirão Campanha, situada na porção oeste do território do Município de Itumbiara, na área contígua à Macrozona do Ribeirão Campo Grande, limitando-se ao sul com o Município de Inaciolândia e com o Município de Cachoeira Dourada.

Art. 33 A Macrozona 4 - do Rio Meia Ponte constitui parcela de terra pertencente à Bacia Hidrográfica do Rio Homônimo, situada na porção central do território do Município de Itumbiara e limita-se com os Municípios de Bom Jesus e de Panamá ao Norte e, ao Sul, com o Município de Cachoeira Dourada.

Art. 34 A Macrozona 5 - da Serra do Azarias abrange parcela de terra pertencente à Serra Homônima, localizada na porção central do território do Município de Itumbiara, limitando-se com o Município de Panamá ao Norte e, ao Sul/Sudeste, com o Município de Cachoeira Dourada.

Parágrafo único. A Macrozona 5 subdivide-se em duas Zonas:

I - Zona da Chapada da Serra do Azarias; e

II - Zona das Encostas da Serra do Azarias.

Art. 35 A Macrozona 6 - do Rio Paranaíba abrange parcela de terra situada ao longo do Rio Paranaíba e da Bacia Hidrográfica do Ribeirão Trindade e limita-se com o Município de Cachoeira Dourada ao Sul/Sudoeste e com o Município de Panamá ao Norte/Noroeste.

Parágrafo único. A Macrozona 6 subdivide-se em duas Zonas:

I - Zona do Rio Paranaíba e Lago de Cachoeira Dourada; e

II - Zona do Ribeirão Trindade.

Art. 36 A Macrozona 7 - do Ribeirão Santa Maria engloba parcela de terra situada na bacia Hidrográfica do Ribeirão Santa Maria e limita-se ao Norte/Noroeste com o Município de Panamá.

Parágrafo único. Neste manancial encontra-se o ponto de captação e Estação de Tratamento de Água e abastecimento público.

Art. 37 A Macrozona 8 - da Serra do Salitre constitui parcela de terra pertencente a Serra Homônima, situada na extremidade Norte/Nordeste do Território do Município de Itumbiara, na divisa com o Município de Buriti Alegre.

Parágrafo único. A Macrozona 8 subdivide-se em duas Zonas:

I - Zona da Chapada da Serra do Salitre; e



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

II - Zona das Encostas da Serra do Salitre.

Art. 38 A Macrozona 9 - do Lago de Furnas abrange parcela de terra situada em zona rural, na extremidade leste do território do Município de Itumbiara, na divisa com o Município de Buriti Alegre e na esfera imediata do Lago de Furnas.

§1º A Macrozona 9 subdivide-se em três Zonas:

I – Área de produção sustentável;

II – Área com permissão a sítios de recreio em zona rural; e

III - Zona da Serra da Queixada (ou da Barranca).

§2º Os sítios de recreio são caracterizados por usos residenciais estabelecidos em glebas na zona rural, numa faixa de 2,0 (dois) quilômetros da margem do Rio Paranaíba, cuja propriedade e regras de uso deverão ser instituídas por condomínio e/ou associação por cadastro no CNPJ.

§3º Os sítios de recreio não poderão ocupar a faixa de Área de Preservação Permanente - APP do Rio Paranaíba que corresponde a 100,00 (cem) metros da calha do rio.

§4º Os sítios de recreio do Lago de Furnas deverão respeitar uma área *non aedificandi* de 30 (trinta) metros, a partir da cota de desapropriação.

§5º Os sítios de recreio poderão fechar o acesso à propriedade por portaria, sendo que o somatório de toda área edificada do empreendimento não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área da gleba.

§6º A modalidade de parcelamento dos sítios de recreio é de parcelamento fechado e deve respeitar os trâmites e serem estabelecidos por Decreto Municipal.

§7º As unidades residenciais pertencentes aos sítios de recreio deverão obedecer:

I - à fração ideal mínima de ocupação por unidade residencial de 1.000 (mil) metros quadrados; e

II – à área do condomínio de chácaras de, no mínimo, de 1 (uma) fração de parcelamento do módulo rural estabelecido para o município de Itumbiara.

§8º Os sítios de recreio devem fazer a gestão dos resíduos sólidos e orgânicos, sendo que a Administração Pública não disponibilizará serviço de coleta de resíduos em zona rural, assim como não será responsável pela instalação de rede de energia elétrica, de iluminação pública, de rede de abastecimento de água tratada e de coleta de esgoto, de pavimentação asfáltica de vias de acesso e ligação por transporte coletivo.

§9º Cabe ao empreendedor ou responsável pelo condomínio a comprovação de destinação correta dos resíduos, sob pena de medidas administrativas ambientais.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§10 As glebas destinadas aos sítios de recreio deverão demarcar suas áreas de reserva legal, a fim de preservar sua integridade.

§11 A área do Lago de Furnas situada dentro do Município de Itumbiara é de 8.116,56 (oito mil, cento e dezesseis vírgula e cinquenta e seis) hectares e a área do entorno do Lago de Furnas no Município de Itumbiara, representada pela Macrozona do Lago de Furnas no Macrozoneamento do Município, é de 7.937,70 (sete mil, novecentos e trinta e sete vírgula setenta) hectares.

§12 Todos os parcelamentos do solo para fins de sítios de recreio preexistentes a esta Lei Complementar, terão o prazo de 12 (doze) meses, contados de sua publicação, para regularização perante o órgão de planejamento urbano o e o órgão ambiental municipal, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida e seguir os requisitos mínimos conforme §7º e 8º deste artigo, devendo ser instituídas por condomínio e/ou associação por cadastro no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ, sob pena de serem considerados como irregulares.

§13 O procedimento de regularização de sítios de recreio junto aos órgãos municipais será regulamentado por meio de Decreto.

Art. 39 As macrozonas do Rio Bom Jesus, do Ribeirão Campo Grande, do Ribeirão Campanha, do Rio Meia Ponte, da Serra do Azarias, do Rio Paranaíba, do Ribeirão Santa Maria, da Serra do Salitre e do Lago de Furnas, deverão manter suas características de baixa densidade demográfica habitacional, observando-se a proteção da flora, da fauna e dos demais elementos naturais.

Art. 40 A Macrozona 10 – da Zona Urbana é a área de urbanização consolidada, que, por suas características, permite atividades humanas mais diversificadas, desde que compatíveis com a proteção ambiental.

§1º A definição da Macrozona Urbana é representada pelo perímetro urbano.

§2º O perímetro urbano deverá ser descrito em Lei Complementar específica, definido através de levantamento topográfico e memorial descritivo com a apresentação das coordenadas geográficas dos vértices do perímetro.

§3º A Lei Complementar específica que se refere o parágrafo anterior deverá ser precedida de audiência pública e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CONDUR.

Art. 41 Não é permitido o parcelamento de lotes para fins urbanos na zona rural.

Seção II  
Do Zoneamento Urbano

Subseção I  
Das disposições gerais

Art. 42 O zoneamento urbano, constante do Mapa 2, do Anexo I, integrante desta Lei Complementar, subdivide-se em áreas de uso conforme as seguintes categorias:

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

- I – Área Especial de Interesse Social – AEIS;
- II – Áreas Especiais Destinadas a Concessão de Direito Real de Uso;
- III – Área de Proteção Permanente – APP;
- IV – Área de Urbanização Consolidada;
- V – Área Central;
- VI - Área de Uso Sustentável e Agricultura Urbana;
- VII - Área Industrial;
- VIII – Áreas de Equipamentos Especiais.

Subseção II  
Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS

Art. 43 São consideradas Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS, aquelas destinadas primordialmente a produção e manutenção de moradia digna para população de baixa renda, devidamente tratadas em lei específica e discriminadas no Mapa 2, do Anexo I, integrante desta Lei Complementar, assim classificadas como:

- I – de Programas de Habitação de Interesse Social;
- II – de regularização de loteamentos e edificações;
- III – de remoção de habitações por se localizarem em áreas de risco social; e
- IV – de intervenções urbanísticas para integração ao tecido urbano.

§1º Para efeito desta Lei Complementar, entende-se por loteamento irregular qualquer loteamento iniciado ou efetuado com descumprimento de qualquer dispositivo legal em vigor, seja sem aprovação prévia do Poder Público Municipal, seja com inobservância das normas legais urbanísticas federais, estaduais ou municipais.

§2º Para efeito da disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS terão:

- a) área mínima de 200,00 (duzentos) metros quadrados por lote; e
- b) testada frontal mínima de 8,00 (oito) metros por lote.

§3º Em AEIS, os usos poderão ser mistos.

§4º Não é permitida a demarcação de novas AEIS em áreas que apresentem risco à saúde ou ocupadas por vegetação nativa.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§5º A regularização de loteamentos deve garantir parcela mínima de área pública, com 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área a ser regularizada para futura instalação de equipamento comunitário.

§6º A Administração Pública Municipal deverá identificar áreas de potencial risco à integridade física de moradores e intervir mediante projetos urbanísticos que envolvam, ou não, desapropriação, regularização, remanejamento ou outras ações previstas pelos instrumentos urbanísticos, neste Plano Diretor Estratégico.

§7º O Plano Municipal de Habitação deve ser elaborado no prazo máximo de 1 (um) ano a partir da publicação desta Lei Complementar.

### Subseção III

#### Áreas Especiais Destinadas a Concessão de Direito Real de Uso

Art. 44 As Áreas Especiais Destinadas a Concessão de Direito Real de Uso - AEDRU são aquelas destinadas à promoção da política habitacional do Município à população de baixa renda, com ou sem prévio parcelamento do solo, consistindo em operações de iniciativa pública e estão discriminadas no Mapa 2, do Anexo I, desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Caberá ao Poder Executivo demarcar áreas ou glebas para a aplicação deste instrumento, em especial para as comunidades de ciganos.

Art. 45 O Poder Público poderá conceder a posse de área pública de até 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado dentro do perímetro urbano, para utilização e fins de moradia do concessionário ou de sua família, desde que este não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§1º A concessão de direito real de uso será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 46 A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§1º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

§2º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) nem inferior a 90,00 m² (noventa metros quadrados).

Art. 47 O título de concessão de direito real de uso será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública Municipal.

§1º Na hipótese de bem imóvel da União ou dos Estados, o interessado deverá instruir o requerimento de concessão de uso especial para fins de moradia com certidão expedida pelo Poder Público Municipal, que ateste a localização do imóvel em área urbana e a sua destinação para moradia do ocupante ou de sua família.

§2º O título conferido por via administrativa servirá para efeito de registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 48 O direito à concessão de direito real de uso é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

Art. 49 O direito à concessão de direito real de uso extingue-se no caso de:

I - o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II - o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

Subseção IV  
Áreas de Proteção Permanente – APP

Art. 50 As Áreas de Proteção Permanente - APP estão demarcadas no Mapa 2, do Anexo I, e se destinam a manutenção da integridade dos corpos hídricos na malha urbana com objetivos específicos estratégicos de compor o sistema de áreas verdes públicas a ser formado na paisagem de Itumbiara, cuja preservação garante a qualidade ambiental para a população urbana do município.

§1º Para efeito desta Lei Complementar, considera-se:

I – Área de Preservação Permanente – APP: conjunto de bens de interesse nacional e espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, incluídas a fauna e a flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

II – Lagoas perenes: são acumulações de água naturais ou artificiais que podem diminuir seu volume de água durante o período de ausência de chuvas, mas não secam;



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

III – Lagoas transitórias: são acumulações de água naturais no período das chuvas e que podem diminuir seu volume de água durante o período de ausência de chuvas transformando-se em brejos ou até secando;

IV – Ecossistemas aquáticos e florestais: são sistemas integrados de ambientes físicos e seres vivos com capacidade de captar a energia solar, realizar fotossíntese e estabelecer a sua própria economia de energia estabelecendo uma cadeia alimentar, no caso específico constituem áreas de brejos, pelas lagoas perenes e transitórias, os cursos d'água, os fragmentos de vegetação nativa, incluídas as matas ciliares;

V – Topo de morro: área delimitada a partir da curva de nível correspondente a  $\frac{3}{4}$  (três quartos) de sua altitude máxima, medida em relação ao nível do mar;

VI – Nascente: é o afloramento natural do lençol freático que apresenta perenidade (abundante) e dá início a um curso d'água;

VII – Olho d'água: é o afloramento natural do lençol freático, mesmo que intermitente (não contínuo);

VIII – Talvegue: a linha de maior profundidade de um vale;

IX – Curso d'água: a massa líquida que cobre uma superfície, seguindo um curso ou formando um córrego ou ribeirão cuja corrente pode ser perene, intermitente ou periódica;

X – Árvore ou conjunto de árvores imunes ao corte: os exemplares nativos de cerrado, de mata nativa, ameaçados de extinção ou de reconhecida utilidade a terra que revestem;

XI – Unidades de conservação: são os espaços territoriais e seus recursos ambientais incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;

XII – Área Urbana Consolidada: assim entendida aquela que atende os seguintes critérios:

a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

b) dispor de sistema viário implantado;

c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificadas;

d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;

e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

1. drenagem de águas pluviais;
2. esgotamento sanitário;
3. abastecimento de água potável;
4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e
5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

XIII – de caráter de utilidade pública: as atividades de segurança nacional e proteção sanitária, as obras essenciais de infraestrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, de saneamento e energia, a implantação de área verde pública, parques de lazer, as trilhas ecoturísticas, ciclovias e pesquisa arqueológica, as obras públicas para implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes tratados desde que não comprometa as funções ambientais das APPs;

XIV – de caráter de interesse social: as atividades imprescindíveis à regularização fundiária sustentável de áreas de posse ou invasões de baixa renda com características residenciais e passíveis de urbanização; ao manejo agroflorestal, ambientalmente sustentável, praticado na pequena propriedade ou posse com atividade caracterizada como familiar e rural, que não descaracterize a cobertura vegetal nativa, ou impeça sua recuperação, e não prejudique a função ecológica da área;

XV – de caráter de baixo impacto ambiental: as atividades que atendam as condições e padrões de balneabilidade dos corpos d'água, não ocasionando a poluição de suas águas, ou que não aumentem o risco de agravamento de processos erosivos, de assoreamentos, de enchentes e de desmoronamento de taludes das drenagens ou que impliquem na proteção da integridade da vegetação nativa, tais como prevenção, combate e controle do fogo, erradicação de espécies de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas, de acordo com o estabelecido pelo órgão ambiental competente.

§2º Para as Áreas de Preservação Permanente – APPs localizadas na zona rural serão observados os critérios estabelecidos na legislação federal.

§3º Para as Áreas de Preservação Permanente – APPs localizadas nas áreas urbanas consolidadas serão observados os seguintes critérios:

I – No entorno das nascentes, serão considerados 50 (cinquenta) metros de raio medidos a partir do olho d'água, entendido como ponto de afloramento do lençol d'água subterrâneo;

II – Nas faixas bilaterais ao longo dos cursos d'água constituídas de largura mínima de 30 (trinta) metros, a partir das margens ou cota de inundação para os cursos d'água que cortam a malha urbana, ressalvadas as ocupações já consolidadas previamente a vigência desta Lei Complementar e resguardando-se os casos excepcionais, desde que demonstrado seu caráter de utilidade pública, de interesse social e de baixo impacto ambiental.

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§4º Para as Áreas de Preservação Permanente – APPs localizadas nas Macrozonas Rio Bom Jesus, Ribeirão Campo Grande, Ribeirão Campanha, Serra do Azarias, Ribeirão Santa Maria, Serra do Salitre, Rio Meia Ponte, Rio Paranaíba e Lago de Furnas serão observados os seguintes critérios:

I – No entorno das nascentes, serão considerados 50 (cinquenta) metros de raio medidos respectivamente a partir do olho d'água, entendido como ponto de afloramento do lençol d'água subterrâneo;

II – No entorno das lagoas água natural, serão considerados 100 (cem) metros desde seu nível mais alto;

III – Nas faixas bilaterais ao longo dos cursos d'águas permanentes, e no entorno dos lagos e das lagoas e dos reservatórios artificiais como represas e barragens com até 20 (vinte) hectares, serão considerados 50 m (cinquenta) metros desde seu nível mais alto, ressalvadas as ocupações já consolidadas previamente a vigência desta Lei Complementar e resguardando-se os casos excepcionais, desde que demonstrado seu caráter de utilidade pública, de interesse social e de baixo impacto ambiental; e

IV – Nas faixas bilaterais ao longo do Rio Paranaíba e do Rio Meia Ponte:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros.

V – Nas implantações de novos reservatórios em faixas bilaterais dever-se-á respeitar o estabelecido no licenciamento ambiental, observando-se a faixa mínima de 30 (trinta) metros e máxima de 100 (cem) metros em área rural, e a faixa mínima de 15 (quinze) metros e máxima de 30 (trinta) metros em área urbana.

VI – Nas áreas de reservatórios já implantados em faixas bilaterais, dever-se-á respeitar o estabelecido na cota de desapropriação.

§5º Em Área Urbana Consolidada – AUC, a correspondente Área de Preservação Permanente – APP será constituída por faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura de 15 (quinze) metros, não edificante, observadas as seguintes regras:

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

I – Havendo arruamento oficial existente e aprovado por lei, a faixa marginal de proteção dos recursos hídricos não poderá ultrapassá-lo, sendo a via pública a interface de limite para fins de delimitação da Área de Preservação Permanente – APP;

II – Em Área Urbana Consolidada – AUC, as obras já finalizadas que se encontrem em Área de Preservação Permanente – APP podem ser regularizadas, desde que atendam os critérios urbanísticos exigidos pelo Plano Diretor Estratégico – PDE do Município;

III – Não poderão ser regularizadas as obras em Área de Preservação Permanente – APP que representem significativo dano ambiental, situação de risco ou em local de interesse ecológico relevante assim declarado em legislação própria;

IV – A regularização de obras em Área de Preservação Permanente – APP implica compensação ambiental pecuniária, além da recuperação da área remanescente;

V – A compensação ambiental será calculada por meio da fórmula  $VCA=A*VV$ , onde VCA – Metragem da Compensação Ambiental é igual ao valor da A – Área do terreno a ser regularizada expressa em metros quadrados ( $m^2$ ) multiplicado pelo VV – Valor venal do metro quadrado do terreno colhido do IPTU;

VI – Não havendo vegetação arbórea nativa na Área de Preservação Permanente – APP do imóvel, deverá ser apresentado um Projeto de Recuperação de Área Degradada – PRAD – para a efetiva recuperação da APP em até 5 metros, de acordo com a viabilidade técnica;

VII – Área de Preservação Permanente deverá ser recuperada nos casos em que o proprietário desejar obter um novo uso para o imóvel, como aterro, terraplanagem, corte de vegetação, edificação, ou nos casos em que o poder municipal achar necessário, devendo todas as intervenções estarem devidamente autorizadas pelo Órgão competente;

VIII – Ainda que se trate de imóvel inserido em Área Urbana Consolidada, nos termos desta Lei, não se aplica:

a) às edificações já existentes, cujas obras tenham respeitado a legislação mais restritiva vigente à época em que foram construídas;

b) às edificações construídas sem observância do afastamento mínimo de 15,00 (quinze) metros do curso d'água natural, medido desde a borda do seu leito regular;

c) à aprovação e registro de novos parcelamentos do solo urbano na modalidade de loteamento ou condomínio de lotes;

d) aos lotes e áreas remanescentes decorrentes de loteamentos nos quais, por ocasião da aprovação e registro do referido parcelamento do solo, tenha sido expressamente realizada a aplicação de normas anteriores, respeitando a legislação mais restritiva vigente à época da aprovação;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§6º Os recursos oriundos das medidas de compensação ambiental serão mantidos em conta específica do Fundo Municipal do Meio Ambiente, administrado pela Secretaria de Meio Ambiente do Município de Itumbiara.

Subseção V  
Área de Urbanização Consolidada

Art. 51 Com o objetivo de tornar a macrozona urbana mais compacta, estabeleceu-se dois tipos de áreas quanto a sua densidade habitacional, definidas no Mapa 4, do Anexo I, integrante desta Lei Complementar, assim classificadas:

I – Área de Adensamento Básico;

II – Área Adensável.

Parágrafo único. O Chefe do Poder Executivo poderá expedir ato administrativo regulamentando a necessidade de apresentação de estudo de interferência no espaço aéreo do Município para os projetos de empreendimentos apresentados no órgão de planejamento urbano.

Art. 52 Área de Adensamento Básico é aquela onde é permitida a construção de edificações com tipologia de térreo mais três pavimentos, desde que não excedam a 12 (doze) metros de altura medido do piso mais baixo não enterrado à laje de cobertura do último pavimento.

Parágrafo único. Nas Áreas de Adensamento Básico é isenta a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, desde que respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – o dimensionamento mínimo dos lotes definidos neste Plano Diretor Estratégico;

II – aproveitamento básico de, no máximo, 3,2 (três vírgula duas) vezes a área do lote, não sendo considerado para efeitos de aproveitamento as áreas construídas no subsolo;

III – taxa de ocupação de 80% (oitenta por cento); e

IV – índice de permeabilidade nos termos definidos neste Plano Diretor Estratégico.

Art. 53 Área Adensável é aquela onde as condições do meio físico, a disponibilidade de infraestrutura e a necessidade de diversificação de uso, possibilitem um adensamento maior do que aquele correspondente à área de adensamento básico.

§1º A Área Adensável é definida, para efeitos desta Lei Complementar, no Mapa 4, do Anexo I.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§2º Para a Área Adensável, a volumetria da edificação é definida pela proporção entre os recuos frontal, lateral e fundo e a altura da edificação conforme Quadro 02, do Anexo II, integrante desta Lei Complementar.

Subseção VI  
Área central

Art. 54 Denomina-se área central do Município de Itumbiara, o limite administrativo do bairro e que abriga as edificações históricas, conforme Mapa 2, do Anexo I.

Art. 55 A área central é caracterizada por alto grau de urbanização com baixa qualidade na mobilidade e canalização dos córregos.

§1º Os objetivos específicos a serem alcançados na área central são:

I – Recuperação da qualidade ambiental, especialmente nas áreas de entorno dos córregos, articulando ao sistema de áreas verdes, parques e plano de arborização;

II – Promoção da acessibilidade por meio de requalificação de calçadas, iluminação e sinalização;

III – Estímulo à provisão de moradias estudantis, de interesse social, ativando a vitalidade urbana;

IV – Manutenção e valorização das áreas e edificações consideradas de valor para o conjunto do patrimônio e da paisagem cultural, com a proteção de espaços de referência para a população.

§2º Os usos e ocupação previstos na área central são os mesmos aplicados para área de adensamento básico.

§3º O uso das áreas públicas na área central deve ser objeto de regulamentação específica, pelo poder público, a fim de controlar a ocupação pela atividade econômica de pequeno porte, em especial, voltadas para venda de alimentos e feiras.

Subseção VIII  
Área Industrial

Art. 56 Área Industrial é a área destinada a instalação de indústrias, empresas, armazéns e comércio de grande porte que, pelas características das atividades desenvolvidas, mantenham a prática de proteção ao meio ambiente, principalmente com relação ao uso de energias renováveis e a gestão dos resíduos.

Art. 57 São consideradas Áreas Industriais, os distritos industriais e as glebas situadas às margens das Rodovias BR-153 e BR-452, conforme Mapa 2, do Anexo I, desta Lei Complementar.

Art. 58 Poderão ser criados distritos industriais e polos empresariais nas áreas urbanas do município, com a finalidade incentivar a instalação de empresas de grande

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

porte, devendo o parcelamento para tal uso atender ao especificado no Capítulo III, do Título II, desta Lei Complementar.

Subseção IX  
Áreas Especiais

Art. 59 São consideradas Área Especiais:

I – o Aeroporto;

II – a Estação de Tratamento de Água – ETA;

III – a Estação de Tratamento de Esgoto – ETE; e

IV – o Aterro Sanitário.

§1º Na área do cone de aproximação do aeroporto será permitido apenas edificações com altura menor ou igual a 8,5 (oito vírgula cinco) metros, medidos a partir da cota de soleira, até altura máxima do reservatório de água.

§2º A área da projeção do cone de aproximação do aeroporto encontra-se no Mapa 4, do Anexo I, integrante desta Lei Complementar.

§3º Deverá ser respeitado o limite de 300,00 (trezentos metros) metros a partir das extremidades das lagoas da Estação de Tratamento de Esgoto – ETE, considerado área *non aedificandi*.

§4º A área de afastamento da Estação de Tratamento de Esgoto – ETE, conforme previsto no parágrafo anterior, poderá ser aproveitada como área verde, desde que cumpra a função a lhe ser atribuída com vistas a proporcionar melhor qualidade de vida e o equilíbrio ambiental e social da região.

§5º A área de afastamento também poderá ser aproveitada como área institucional destinada a implantação de viveiro municipal com a finalidade de cultivo de plantas ornamentais e árvores, ações educativas e produção de arborização para harmonização paisagística de praças, áreas verdes e canteiros de ruas, com objetivo de proporcionar a valorização dos aspectos naturais da cidade.

§6º O Município de Itumbiara poderá criar uma via coletora no limite interno ao afastamento descrito no parágrafo anterior, com o objetivo de melhorar a mobilidade urbana.

§7º Em relação à área de aterro sanitário, localizado às margens da BR-452, em zona rural, devem ser respeitados os limites de 500,00 (quinhentos) metros de raio a partir de seu centro para instalação de qualquer atividade econômica ou residencial.



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

### Capítulo III Dos parâmetros urbanísticos

#### Seção I Das Considerações Gerais

Art. 60 Constituem objetivos específicos para o controle e regulação do território:

I – Permitir usos diversos pela cidade, em lotes ou edificações, salvo os usos geradores de incomodidades e os usos que afetam a segurança da vizinhança;

II – Garantir melhor fluidez de tráfego no sistema viário, respeitando a hierarquia e as características geométricas das vias e sua utilização prioritária pelo transporte coletivo;

III – Caracterizar situações de incomodidade:

a) de sobrecarga no volume de tráfego;

b) de poluição ambiental; e

c) de perturbação de vizinhança.

IV – Garantir a preservação do meio ambiente e adaptar as tecnologias de urbanização às questões climáticas e de saneamento, com atenção à acessibilidade, permeabilidade, o afastamento dos cursos d'água e a arborização;

V – Tratar de forma especial empreendimentos que, por seu porte ou natureza, venham ocasionar interferência no espaço aéreo e impacto sobre a vizinhança e sobre o trânsito no local onde se instalam e as áreas especiais conforme suas especificidades.

Art. 61 Para efeito desta Lei Complementar, considera-se:

I – Natureza de incomodidade: condição inerente às atividades que provocam transtornos, podendo ser relativa:

a) ao ambiente, quanto há geração de ruídos, resíduos e efluentes poluidores;

b) aos riscos de segurança;

c) ao trânsito, pela circulação de automóveis, de veículos pesados ou de ambos;

d) às interferências de ondas eletromagnéticas, de elementos visuais assim como de impactos de natureza cultural e à paisagem natural;

e) aos impactos de vizinhança; e

f) à interferência no espaço aéreo.

II – Nível de incomodidade: condição inerente às atividades que devido ao porte, natureza e intensidade do uso, provocam maior ou menor transtorno ao meio urbano;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

III – Lote: unidade imobiliária que constitui parcela autônoma de um parcelamento, definida por uma forma geométrica e com, pelo menos, uma das divisas voltadas para logradouro público;

IV – Gleba: áreas não parceladas;

V – Uso do Solo: conjunto de parâmetro que define a localização e a especificidade dos vários tipos de atividades na malha urbana.

Art. 62 O controle e a regulação da ocupação no território dar-se-ão através dos seguintes instrumentos urbanísticos:

I – Normas de uso e ocupação do solo;

II – Monitoramento da densidade demográfica habitacional;

Seção II  
Normas de Uso e Ocupação do Solo

Subseção I  
Das Disposições Gerais

Art. 63 Para efeito de controle das atividades urbanas, ficam estabelecidos, de forma geral, o uso residencial e o uso não-residencial como categorias predominantes.

Art. 64 O uso residencial classifica-se como unifamiliar e multifamiliar.

§1º O uso unifamiliar é aquele que permite o assentamento de uma família por unidade imobiliária.

§2º O uso multifamiliar é aquele que permite o assentamento de mais de uma família por unidade imobiliária.

§3º O uso residencial pode ser edificado como habitação unifamiliar, geminada, seriada e coletiva;

Art. 65 O uso não-residencial, em função das diferentes naturezas das atividades econômicas, classifica-se em:

I – uso comercial;

II – uso de serviços;

III – uso institucional;

IV – uso industrial; e

V – uso rural.

§1º O uso comercial é aquele que se destina a comercializar produtos.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§2º O uso de serviços é aquele que se destina a prestar serviços à população por atividades privadas.

§3º O uso institucional se refere ao equipamento público, de uso coletivo, destinado a assegurar o desenvolvimento de políticas públicas voltadas à sociedade.

§4º O uso industrial é aquele que se destina a produção, fabricação, armazenamento, comercialização e/ou distribuição de bens.

§5º O uso rural é aquele que se destina à produção agropecuária, ao extrativismo vegetal e mineral e à agroindústria.

Subseção II

Da instalação dos usos não residenciais na macrozona urbana

Art. 66 A instalação de usos na macrozona urbana fica condicionada:

- I – ao nível de incomodidade causada à vizinhança;
- II – à sobrecarga nas vias em relação à função da rede viária;
- III – ao porte das atividades comercial, de serviços e industrial; e
- IV – ao impacto ambiental.

Art. 67 Todos os usos serão permitidos na Macrozona Urbana, observando-se o disposto no Quadro 01, do Anexo II, integrante desta Lei Complementar, que será objeto de regulamentação por meio de ato administrativo do Chefe do Poder Executivo, respeitando a listagem de atividades incômodas com os seguintes níveis:

- I – atividades de nível de incomodidade 1 (um);
- II – atividades de nível de incomodidade 2 (dois);
- III – atividades de nível de incomodidade 3 (três);
- IV – atividades de nível de incomodidade 4 (quatro);
- V – atividades de nível de incomodidade 5 (cinco).

§1º Atividades de nível de incomodidade 1 (um), compreendem aquelas que não causam incômodo e nem impacto significativo ao ambiente, à estrutura e às infraestruturas urbanas.

§2º Atividades de nível de incomodidade 2 (dois), 3 (três) e 4 (quatro), compreendem aquelas que têm potencial de causar incômodo e impacto significativo ao ambiente, à estrutura e às infraestruturas urbanas.

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§3º Atividades de nível de incomodidade 5 (cinco), compreendem aquelas que, por suas características excepcionais, provocam maior grau de incômodo e impacto ao ambiente, à estrutura e às infraestruturas urbanas.

Art. 68 Os usos que, segundo a natureza, porte e grau de incomodidade estiverem incompatíveis com o uso residencial, deverão obedecer aos critérios estabelecidos quanto à sua localização em relação às características e função das vias integrantes do sistema viário básico da cidade, expressos no Mapa 3, do Anexo I, integrante desta Lei Complementar.

Art. 69 Para os usos existentes, comprovados através da data de inscrição municipal, e desconformes com a listagem de atividades incômodas previstas em regulamento próprio e no Quadro 1, do Anexo II, a renovação de alvarás e licenças de funcionamento deverá ser objeto de análise pelos órgãos competentes e, na impossibilidade de adaptação, poderá se utilizar do Termo de Ajuste de Conduta – TAC realizado entre o Município de Itumbiara e a parte interessada.

Parágrafo único. Para os usos descritos no *caput* deste artigo não poderá ser liberado alvará de ampliação para usos desconformes com a listagem de atividades incômodas.

Art. 70 Os postos de abastecimento de combustíveis e de serviços somente serão instalados:

I – em terrenos com área mínima de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

II – em terrenos que tenham, no mínimo em uma das suas vias de acesso, testada mínima de 25,00m (vinte e cinco metros) voltada para logradouro público;

III – com distanciamento mínimo de 100,00m (cem metros) para escolas, templos, hospitais, creches e assemelhados;

IV – com taxa de ocupação de até 70% (setenta por cento) do terreno, com obrigatoriedade de poços de recarga de água pluvial referente a área total da cobertura da edificação.

§1º Os terrenos para instalação de postos de combustíveis poderão fazer frente para vias de qualquer hierarquia.

§2º Em casos de pré-existência de abastecimento de combustíveis e de serviços deverá ser respeitado distanciamento mínimo de 300,00m (trezentos metros) de raio para novos empreendimentos do mesmo ramo de atividade e de 100,00 (cem metros) para novas instalações dos equipamentos dispostos no inciso III deste artigo.

§3º Visando a conservação e preservação de recursos naturais não renováveis, é proibida a concessão de licença para postos de combustíveis e depósitos de inflamáveis a uma distância inferior a 100 (cem metros) de qualquer curso d'água.

§4º Este dispositivo poderá ser regulamentado por ato administrativo do Chefe do Poder Executivo.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

### Seção III

#### Monitoramento da densidade demográfica habitacional

Art. 71 A edificação, visando a sua adequação às características da macrozona urbana, é regulada pelos seguintes dispositivos de controles:

- I – Adensamento habitacional;
- II – Altura da edificação;
- III – Recuos com relação ao lote; e
- IV – Vagas para veículos.

Parágrafo único. Os padrões de controle urbanístico são aplicados nos termos do Quadro 2, “Parâmetros Urbanísticos de Adensamento”, constantes do Anexo II, integrante desta Lei Complementar.

Art. 72 Para efeito de aplicação dos recuos, os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos terão o recuo frontal em apenas uma dessas testadas.

Art. 73 Será permitida construção no recuo frontal, destinada a guaritas, portarias, casas de gás e de lixo, desde que o somatório das áreas não ultrapasse 20% (vinte por cento) da área do recuo, até o limite máximo de 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída e a altura seja igual ou inferior a 3,00m (três metros).

Art. 74 Para garantir a ocupação do solo de forma adequada às características do meio físico, bem como garantir o equilíbrio climático da cidade, serão observadas as seguintes normas urbanísticas adicionais:

- I – Taxa de Ocupação;
- II – Taxa de permeabilidade; e
- III – Índice de aproveitamento.

Parágrafo único. Outras normas específicas para as edificações serão definidas pelo Código de Edificações Municipal.

Art. 75 A taxa de ocupação máxima permitida para os terrenos contidos na macrozona urbana é de 80 % (oitenta por cento) da área do lote.

§1º A taxa a que se refere o *caput* deste artigo corresponde à área máxima do lote a ser ocupado pela construção e seus anexos no pavimento térreo.

§2º A área máxima permitida para os pavimentos acima do térreo corresponde à área resultante da aplicação dos parâmetros estabelecidos para Área de Adensamento Básico e Área Adensável, constantes desta Lei Complementar.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§3º A área máxima permitida para os pavimentos construídos no subsolo corresponde a 90% (noventa por cento) da área total do lote.

§4º Subsolo é o pavimento semienterrado desde que o piso do pavimento imediatamente superior (térreo) não fique acima da cota mais 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível do meio fio ou ao seu nível mediano, medido no eixo do lote, conforme interpretação gráfica inclusa no Quadro 03, do Anexo II.

§5º Não serão computados para efeito de ocupação:

I – pergolados;

II - beirais;

III – marquises; e

IV - caramanchões.

Art. 76 Para efeito desta Lei Complementar, considera-se:

I - Recuos ou afastamentos: designam a menor distância entre a divisa do terreno e o limite externo da projeção horizontal da construção em cada um dos seus pavimentos, denominando-se frontal, se referindo aos limites com logradouros ou vias públicas, e de fundo e lateral, se referindo à divisa com outros lotes;

II - Taxa de permeabilidade: índice urbanístico que delimita a quantidade mínima da superfície de um terreno que deve ter capacidade de infiltrar as águas pluviais e cujo objetivo principal é garantir a recarga do lençol freático, além de contribuir para uma melhor drenagem urbana;

III - Taxa de Ocupação: o índice que se obtém dividindo a área correspondente à projeção horizontal de uma construção pela área total do lote ou gleba.

Art. 77 A taxa de impermeabilização máxima permitida para os terrenos contidos na Macrozona Urbana é de 80% (oitenta por cento) da área do lote.

§1º Para fins do disposto no *caput* deste artigo, considera-se como taxa de permeabilidade o percentual de 20% (vinte por cento) da área do lote.

§2º Em substituição ou complementação do índice de permeabilidade, admite-se a implantação de caixas de recarga do lençol freático, observados os seguintes critérios técnicos:

I - 1m<sup>3</sup> (um metro cúbico) de caixa de recarga para cada 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) ou fração da área impermeabilizada do terreno;

II – superfície mínima com diâmetro de 1,00m (um metro) de caixa;

III - profundidade máxima de 3,00m (três metros);

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§3º Nos casos de substituição ou complementação com implantação de caixas de recarga toda a água pluvial deverá ser coletada e encaminhada para estas, devendo ser interligadas a caixa de descarga;

§4º No caso da impossibilidade de cumprimento das exigências desse artigo, deverá ser previsto outros mecanismos para captação e escoamento das águas pluviais de forma a não comprometer o sistema público de drenagem pluvial;

§5º Em todas as edificações a água pluvial deverá ser coletada e encaminhada para caixa de descarga construída junto ao meio-fio, com dimensões de 30cmx30cm e com tampa em grelha, para fins de diminuição da velocidade da água sobre a pavimentação asfáltica;

Capítulo IV  
Do Parcelamento do Solo

Seção I  
Da Expansão urbana

Art. 78 Para fins de ordenamento territorial, considera-se que o perímetro urbano é a linha que delimita a fronteira máxima de expansão urbana, que incluem as parcelas de terra passíveis de parcelamento para fins urbanos e a área rural, cujo parcelamento é regido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

§1º A área urbana do Município de Itumbiara tem seu limite delineado no Mapa 6, do Anexo I, desta Lei Complementar e deve ser objeto de publicação de lei de perímetro urbano.

§2º A aprovação de novos loteamentos fica condicionada à publicação da nova lei de perímetro urbano, conforme delineada nesta Lei Complementar.

§3º A área rural corresponde a extensão territorial do Município não incluída na área urbana, e com limites delineados no Mapa 6, do Anexo I, desta Lei Complementar.

Art. 79 A Política de Desenvolvimento Urbano expressa nesta Lei Complementar, cujo objetivo é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, da propriedade e garantir a sustentabilidade e o bem-estar dos habitantes do município de Itumbiara, deve priorizar a ocupação compulsória dos lotes vagos na cidade, combatendo a retenção de terrenos ociosos.

Art. 80 A ampliação do perímetro urbano delimitado nesta Lei Complementar deve ser proposta apenas nos casos em que a disposição de lotes na área urbana seja insuficiente para o atendimento da população estimada para os próximos 10 (dez) anos, número este calculado com base nos dados de projeção do crescimento demográfico publicados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Art. 81 O Município poderá se utilizar dos instrumentos da política urbana como parcelamento ou edificação compulsórios, imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, antes de promover ampliação do perímetro urbano.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

## Seção II

### Dos parâmetros urbanísticos para parcelamento do solo urbano

Art. 82 O parcelamento do solo para fins urbanos e das glebas situadas dentro da macrozona urbana estará sujeito às prescrições urbanísticas estabelecidas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. A Lei de Parcelamento do Solo deverá ser revisada, observando as seguintes diretrizes:

I - O parcelamento do solo ocorrerá apenas em glebas públicas e privadas situadas no interior do perímetro urbano definido neste Plano Diretor Estratégico - PDE;

II - Obedecer aos parâmetros de proteção ambiental ao longo dos cursos d'água, lagos e áreas inundadas, evitando a proliferação da ocupação em áreas impróprias;

III - Preservação das manchas remanescentes de vegetação nativa contígua à malha urbana consolidada;

IV - Disponibilização de infraestrutura básica para os novos assentamentos, conforme exigências do Estatuto da Cidade;

V - Estabelecer um sistema viário estruturador, proporcionando uma comunicação articulada entre os bairros.

Art. 83 O módulo urbano será:

I – de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) metros quadrados e com testada mínima de 06 (seis) metros, para lotes estabelecidos em loteamentos aprovados e registrados até o dia 31 de dezembro de 2022;

II – de, no mínimo, 200 (duzentos) metros quadrados e com testada mínima de 08 (oito) metros, para lotes estabelecidos em loteamentos aprovados e registrados a partir de 1º de janeiro de 2023.

## Seção III

### Dos Projetos Diferenciados de Urbanização - PDU

Art. 84 São considerados Projetos Diferenciados de Urbanização:

I - os empreendimentos de uso habitacional ou misto, sujeitos à apresentação de relatório de impacto ambiental nos termos da legislação ambiental federal, estadual ou municipal em vigor;

II - qualquer empreendimento, cuja área construída ultrapasse o adensamento constante desta Lei Complementar para o bairro onde está localizado;

III - os empreendimentos que ocupam uma gleba, mais de uma quadra ou quarteirão urbano, com área acima de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§1º Para aprovação de empreendimentos residenciais em áreas acima de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), deverão ser praticados os seguintes índices urbanísticos:

I - Fração ideal de 90,00m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados);

II - Taxa de Permeabilidade de 20% (vinte por cento); e

III – Indicação de 7,5% (sete vírgula cinco por cento) de área verde para empreendimento acima de 200 (duzentas) unidades habitacionais.

§2º Os Projetos que se referidos no parágrafo primeiro deste artigo poderão prever implantação de casas geminadas, seriadas com previsão de vagas de estacionamento internas ao lote para visitantes, serviços de carga e descarga.

§3º Os modelos de empreendimentos descritos nos incisos I a III do art. 91 deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Estudo de Impacto de Trânsito - EIT para análise da concessão do alvará de construção, conforme diretrizes apresentadas no art. 116 desta Lei.

Art. 85 O órgão municipal de desenvolvimento urbano, ao classificar um empreendimento como PDU, poderá apresentar o empreendimento ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CONDUR, devendo indicar as exigências a serem feitas ao empreendedor para que, às suas expensas, realize obras ou adote medidas no sentido de atenuar, compensar ou neutralizar possíveis impactos de trânsito e/ou ambiental de grande relevância.

Capítulo V  
Do sistema de infraestrutura Verde

Seção I  
Dos Parques Urbanos

Art. 86 São consideradas áreas de interesse para formação da infraestrutura verde, as áreas dos ecossistemas aquáticos e florestais, representadas pelas áreas de brejos, pelas lagoas perenes e transitórias, inclusive os Lagos de Furnas e Cachoeira Dourada, pelos cursos d'água, pelos fragmentos de vegetação nativa, incluídas as matas ciliares, que constituem as Áreas de Preservação Permanente – APPs.

Art. 87 São consideradas áreas de Interesse urbano, ambiental e cultural, para formação da infraestrutura verde do município:

I - o centro histórico;

II - o espaço denominado Capim de Ouro;

III - o Parque Linear da Avenida Beira Rio;

IV - a prainha e sua extensão;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

V - os cemitérios;

VI - a área verde do Complexo Esportivo;

VII - a área verde da Escola de Tempo Integral;

VIII – a área verde da UEG;

IX - o bosque da Casa da Cultura; e

X - a Ponte Afonso Pena.

Art. 88 Espera-se na formação da infraestrutura verde do Município a integração das áreas verdes existentes, preservadas ou a serem reflorestadas, com os seguintes objetivos:

I – a garantia da proteção dos recursos hídricos e de abastecimento;

II – a preservação da paisagem natural nas áreas urbanas e rurais;

III – a conservação da biodiversidade local e o estímulo às práticas sustentáveis de urbanização;

IV – a conscientização sobre as consequências do desmatamento nas mudanças climáticas e os efeitos de epidemias e de pandemias porventura declaradas pelos órgãos ou entidades de saúde; e

V – a contribuição para a minimização dos impactos do crescimento urbano e reabilitação de áreas degradadas.

Art. 89 A integração das áreas verdes pode ser feita através do programa de arborização urbana, do tratamento das calçadas, da sinalização de identificação de áreas de interesse de preservação ambiental.

Art. 90 O Poder Executivo deve implementar o Plano de Manejo da Unidade de Conservação denominada Parque Municipal Mauro Borges Teixeira.

Capítulo VI  
Dos instrumentos de política urbana

Seção I  
Dos instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Subseção I  
Das disposições gerais

Art. 91 O Poder Executivo poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, a partir dos seguintes instrumentos:

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

- I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo;
- III - desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública;
- IV - do direito de preempção.

Parágrafo único. Os instrumentos indutores da função social da propriedade podem ser aplicados em todas as áreas do perímetro urbano definidas no Mapa 6, do Anexo I, desta Lei Complementar.

Subseção II

Do parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

Art. 92 Os imóveis classificados como vazios urbanos, conforme previsto no art. 27, estarão sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios e, para isso, deverão ser notificados pelo Município de Itumbiara a darem uso ou protocolarem projeto para tal.

§1º Os imóveis classificados como não parcelados, não edificados ou subutilizados, inseridos no perímetro urbano, terão prazo de 01 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, para protocolarem, junto ao órgão competente, solicitação de aprovação de projeto de parcelamento ou de edificação nestes imóveis.

§2º Os imóveis edificados classificados como não utilizados, inseridos no perímetro urbano, terão prazo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação para ocupa-los, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

Art. 93 A notificação que trata o artigo 102 poderá ser feita:

- I - pessoalmente, por servidor público municipal;
- II - por carta registrada, com aviso de recebimento;
- III - por edital, quando frustrada por 3 (três) vezes as tentativas de notificação por outros meios.

Parágrafo único. A notificação deverá ser averbada na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis, pelo Poder Executivo e seu cancelamento deverá ser efetuado quando da constatação do respectivo uso dado ao imóvel, na conformidade que dispõe esta Lei Complementar.

Subseção III

Do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo

Art. 94 O Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU progressivo no tempo será aplicado nos imóveis mencionados na Subseção I, desta Lei Complementar, e que não cumpram as regras estabelecidas para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

Art. 95 As alíquotas do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, incidentes sobre os imóveis, serão progressivas na forma definida pela legislação tributária municipal, pelo prazo de 5 (cinco) anos, para a aplicação progressiva das alíquotas.

§1º As áreas passíveis de aplicação sucessiva dos institutos do parcelamento e edificação compulsórios e do IPTU progressivo no tempo, nos termos do art. 182 da Constituição Federal, são as glebas ou os lotes não-edificados, subutilizados ou não utilizados, classificados como vazios urbanos, localizado em todo perímetro urbano.

§2º Os imóveis notificados, de acordo com os critérios mencionados neste artigo, terão 02 (dois) anos para dar uso, edificar ou parcelar, contados da data da notificação.

§3º O não-cumprimento do disposto no parágrafo anterior implicará em pagamento do IPTU progressivo no tempo.

Subseção IV

Desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública

Art. 96 A desapropriação de imóveis pelo Município de Itumbiara poderá ocorrer, decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança de IPTU progressivo no tempo, nos quais não foram constatadas as ações previstas na subseção I deste capítulo.

§1º Findo este prazo, o Município terá o prazo de 01 (um) ano para publicar o decreto de desapropriação do imóvel, salvo em caso de ausência de interesse público na aquisição, que deverá ser justificada.

§2º Os termos da indenização da desapropriação deverão ser expressos conforme prevê o art. 8º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade.

Subseção V

Do direito de preempção

Art. 97 O direito de Preempção sobre imóveis no território urbano municipal se refere à preferência conferida ao Poder Público Municipal para a aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o poder Público Municipal necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
  - II – execução de programas habitacionais de interesse social;
  - III – constituição de reserva fundiária;
  - IV – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
  - V – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
-



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

VI – criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;

VII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art. 98 O Município de Itumbiara dará publicidade à relação de imóveis ou áreas que estarão sujeitas à incidência do direito de preempção e, em seguida, publicará na forma de lei específica.

## Seção II

### Dos Instrumentos de Indução ao desenvolvimento urbano e Direito de Construir

#### Subseção I

##### Das Disposições Gerais

Art. 99 Os instrumentos de indução ao desenvolvimento urbano são:

I - Outorga onerosa do direito de construir - OODC;

II – Consórcio Imobiliário

III – Transferência do Direito de Construir – TDC.

#### Subseção II

##### Da outorga onerosa do direito de construir - OODC

Art. 100 A outorga onerosa é a permissão onerosa do Poder Público ao empreendedor para fins de edificação em Área Adensável, em uma área superior à permitida pelo índice de aproveitamento básico igual a 01 (uma) vez a área do lote, área esta chamada de estoque construtivo público.

§1º Para obter a outorga em qualquer metragem, até atingir-se a densidade construtiva máxima, regulada pelo regime volumétrico, será pago um valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do empreendimento.

§2º Fica o Poder Público autorizado a receber os imóveis de seu interesse, em dação de pagamento da outorga onerosa de que trata este artigo, desde que tais imóveis não estejam gravados de impedimentos legais e que sejam avaliados de acordo com o valor de mercado.

§3º Os imóveis recebidos em dação de pagamento de outorga onerosa passarão a integrar o patrimônio do Município.

§4º Na Área Adensável, em caso de se constatar impacto negativo na infraestrutura decorrente da aplicação do solo criado, ou mesmo quando se verifique a inviabilidade de sua aplicação face aos limites estabelecidos para o quarteirão, serão imediatamente suspensas mediante decreto do Poder Executivo.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

### Subseção III Do Consórcio imobiliário

Art. 101 O Município poderá realizar consórcios imobiliários com a finalidade de viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios, nos termos desta Lei Complementar.

§1º O proprietário de unidade imobiliária localizada nas Áreas Especiais de Interesse Social poderá requerer ao Poder Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização de um plano de urbanização.

§2º Para a execução do consórcio imobiliário, o proprietário entregará ao Poder Executivo seu imóvel para a realização de obras com recursos públicos, e, após a conclusão destas, receberá como pagamento o imóvel devidamente urbanizado, no valor correspondente ao valor original do imóvel anterior às obras.

### Subseção IV Da Transferência do Direito de Construir - TDC

Art. 102 A transferência do potencial construtivo poderá ocorrer, por instrumento público, mediante prévia autorização do Poder Executivo, para imóvel situado em área adensável, quando o referido imóvel for considerado necessário para os seguintes fins:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III deste artigo.

§2º A transferência do potencial construtivo poderá ocorrer para aqueles imóveis situados em área adensável contidos na APP e impedidos por esta Lei Complementar de utilizar a densidade ou coeficiente de aproveitamento básicos.

§3º A autorização para transferência fica condicionada ao cumprimento, pelo proprietário do imóvel cedente, das normas urbanísticas previstas para a macrozona onde o imóvel se situa.

§4º A transferência do potencial construtivo para a área adensável poderá ser concedida pelo Poder Executivo como forma de compensação, mediante acordo voluntário com o proprietário, nas desapropriações por interesse público ou social.

§5º Para determinar a área edificável a ser transferida para um imóvel receptor de potencial construtivo, multiplica-se a diferença de área edificável do imóvel cedente para atingir o índice básico, pelo valor venal do metro quadrado do respectivo terreno e divide-se

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

pelo valor venal do metro quadrado do imóvel receptor, obedecida a planta genérica de valores do Município:

$AR = AC \times VC$  onde:

VR

AR = área edificável do imóvel a ser transferida;

AC = diferença da área edificável do imóvel cedente;

VC = valor venal do imóvel cedente;

VR = valor venal do imóvel receptor.

§6º A área edificável de que trata o parágrafo anterior é calculado a partir do regime volumétrico e será aplicado na Área Adensável.

§7º Para efeito de controle, o órgão competente de desenvolvimento urbano municipal manterá um cadastro de transferência do potencial construtivo.

Subseção V  
Das disposições finais

Art. 103 As demais condições relativas à aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, do Consórcio Imobiliário e da Transferência do Direito de Construir - TDC, serão definidas em leis específicas a serem elaboradas pelo Poder Executivo.

Seção III  
Dos Estudos de Impacto

Art. 104 Os empreendimentos considerados efetiva ou potencialmente poluidores, capazes de causar degradação ambiental por poluição ou desmatamento, que causem significativas transformações urbanísticas, dependerão do prévio licenciamento ambiental do órgão ou entidade ambiental municipal competente.

Parágrafo único. Os estudos de impacto a serem apresentados para a solicitação da licença deverá contemplar, entre outros, no mínimo:

I – mapa de localização com área de influência direta dos impactos ambientais previstos;

II – identificação, análise e previsão dos impactos positivos e negativos;

III – definição de medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como das intensificadoras dos impactos positivos;

Art. 105 O Chefe do Poder Executivo regulamentará, por meio de decreto, quais os empreendimentos e atividades que deverão ser objeto de realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e de Estudo de Impacto de Trânsito (EIT), acompanhados do Termo de Referência para aprovação, que comporá o processo de licenciamento.

§1º Os Estudos de Impacto de Vizinhança e de Trânsito tem por objetivo:



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

I – democratizar e dar transparência ao processo de licenciamento de empreendimentos e atividades de grande porte ou potencialmente impactantes na malha urbana;

II – definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de obras de empreendimentos potencialmente poluidores;

III – assegurar a gestão adequada e sustentável do ordenamento territorial e as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;

IV – evitar alterações no meio ambiente natural e na paisagem que sejam irreversíveis, contribuindo para a garantia da qualidade e segurança da população.

§2º O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá contemplar em seu escopo, no mínimo, a análise sobre:

I – mapa de localização com área de influência direta dos impactos ambientais previstos;

II – o adensamento populacional na área de influência do empreendimento sendo o raio mínimo de 100,00 (cem) metros;

III – os equipamentos similares e sua distância ao local do empreendimento;

IV – respostas a questionário, com assinaturas em raio de abrangência de, no mínimo, 200,00m (duzentos metros);

V – a geração de poluição sonora, visual e do ar na área;

VI – identificação, análise e previsão dos impactos positivos e negativos;

VII – definição de medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como das intensificadoras dos impactos positivos;

§3º O Estudo de Impacto de Trânsito - EIT deverá estabelecer normas para adequação dos projetos considerados de impacto, em termos de:

I - circulação viária;

II - infraestrutura urbana;

III - garantias de preservação do patrimônio natural e construído;

IV - melhoria da paisagem do tecido urbano;

V - garantia dos empregos impactados na vizinhança pela instalação de atividades econômicas de grande porte.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§4º A Administração Pública Municipal poderá impor como medidas mitigadoras e/ou compensatórias a execução, às expensas do empreendedor e/ou da empresa empreendedora, de obras públicas.

§5º O Poder Público poderá exigir, dentre outros, os seguintes estudos de impacto ambiental:

- I - Plano de Controle Ambiental - PCA;
- II - Plano de Gestão Ambiental - PGA;
- III - Estudo de Impacto Ambiental - EIA; e
- IV - Relatório de Impacto Ambiental - RIMA.

Seção IV  
Dos instrumentos de Regularização Fundiária

Art.106 O Poder Executivo deverá elaborar levantamento dos loteamentos irregulares e assentamentos precários visando sua regulação urbanística, por meio de regularização fundiária.

Art. 107 O Poder Executivo poderá, no atendimento à demanda por habitação social no município, elaborar programa de apoio habitacional e de aluguel social, a ser realizado por período determinado, vinculado à programa e/ou projetos de reurbanização de áreas passíveis de regularização fundiária.

Art. 108 O poder executivo poderá garantir assistência técnica, jurídica e social gratuita à população, indivíduos, grupos comunitários nos casos que envolvam apenas a regularização da propriedade em âmbito jurídico e cartorial, buscando promover a inclusão social, jurídica ambiental e urbanística da população de baixa renda.

Art. 109 A regularização fundiária em áreas ambientalmente protegidas deverá observar os dispositivos previstos na legislação ambiental pertinente.

Seção V  
Dos Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural

Art. 110 Os instrumentos de proteção ao patrimônio cultural, visam a valorização de edificações, paisagens e cenários urbanos e rurais de valor cultural, social, ambiental e paisagístico no Município de Itumbiara.

Art. 111 A identificação do patrimônio a que se refere o *caput* do artigo anterior poderá ser registrada a partir dos seguintes instrumentos:

- I – acautelamento;
  - II – tombamento;
  - III – inventário de patrimônio cultural;
-



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

IV – registro de áreas para valorização e proteção cultural no município; e

V – registro de patrimônio imaterial.

Art. 112 O inventário, registro e tombamento de bens materiais e imateriais, como instrumentos de promoção e proteção do patrimônio cultural deverá obedecer ao disposto em lei específica.

## TÍTULO IV DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

### Capítulo I Do órgão de planejamento urbano

Art. 113 São atribuições do órgão de planejamento urbano:

I - coordenar a implantação do Plano Diretor Estratégico - PDE, seu monitoramento e suas revisões;

II - elaborar, apreciar, analisar e encaminhar proposta de alteração da legislação urbanística;

III - analisar e emitir pareceres técnicos e aprovar parcelamento do solo;

IV - manifestar a cerca de requerimentos de uso do solo;

V - promover estudos e pesquisas de fontes de investimentos e recursos para viabilizar a implantação de planos, programas, projetos e obras do Município;

VI - promover estudos e pesquisas para o planejamento integrado do desenvolvimento urbano da cidade;

VII - estabelecer parceria com entidades públicas e privadas para a viabilização de programas e projetos de desenvolvimento urbano;

VIII - implantar um sistema de informações municipais que disponibilize dados confiáveis para subsidiar a gestão do desenvolvimento urbano e municipal;

IX - promover a coordenação e articulação das políticas e ações dos órgãos e das entidades da Administração Pública Municipal, compatibilizando-as com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico - PDE;

X - Atuar em parceria com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CONDUR e com o Conselho Desenvolvimento Sustentável do Meio Ambiente de Itumbiara - COMDEMAI;

XI - Manifestar a cerca de casos omissos, porventura, existentes no Plano Diretor Estratégico - PDE.

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

## Capítulo II

### Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CONDUR

Art. 114 O CONDUR tem por objetivo geral apoiar o órgão de desenvolvimento urbano na implantação, monitoramento e avaliação do Plano Diretor Estratégico - PDE, além das seguintes atribuições:

I - apreciar planos, programa e projetos de habitação de interesse social para fins de solicitação de gratuidade da outorga de construir acima da densidade básica;

II - fiscalizar os recursos do Fundo de Urbanização;

III - analisar e emitir parecer com relação às propostas contidas nos planos e projetos setoriais;

IV - elaborar parecer técnico referente a empreendimentos de impacto, caso seja solicitado;

V - apreciar e deliberar sobre casos omissos, porventura, existentes na legislação urbanística e nas regulamentações desta Lei Complementar;

VI - analisar e emitir parecer sobre as propostas de alteração do Plano Diretor antes de serem encaminhadas à Câmara Municipal.

Parágrafo único. Além das atribuições previstas nos incisos de I a VI e no *caput* deste artigo, o CONDUR terá regulamentação específica quanto à sua composição e funcionamento.

## Capítulo III

### Da gestão democrática

Art. 115 A instituição de mecanismos para uma gestão democrática com maior participação da sociedade nas ações de governo dar-se-á através das seguintes ações:

I - Manter o funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CONDUR, para dar continuidade aos trabalhos do Núcleo Gestor, implantando, monitorando e avaliando este Plano Diretor Estratégico - PDE, além de opinar sobre a ocupação do território municipal;

II - promover a criação de mecanismos que ampliem os canais de comunicação entre o Poder Executivo e a comunidade através da participação efetiva dos conselhos municipais, entidades profissionais, sindicais e empresariais, funcionalmente vinculadas ao desenvolvimento urbano da cidade e às associações de bairros, viabilizando a prática de um governo mais democrático;

III - conceber e implantar, em parceria com o órgão de assistência social, entidades públicas estaduais e federais e com iniciativa privada, programa que desenvolva ações de fortalecimento e conscientização das associações de bairros, visando à participação efetiva da comunidade na gestão municipal.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

## Capítulo IV

### Da articulação com outras instâncias de governo

Art. 116 Fica o Poder Executivo autorizado a participar de órgãos intergovernamentais que permitam sua integração com representantes dos órgãos e das entidades da Administração Pública Municipal dos governos federal, estadual e de outros municípios, visando principalmente:

I - planejamento e gestão do sistema de transportes e vias estruturais;

II - desenvolvimento de políticas de saneamento básico, recursos hídricos e meio ambiente;

III - estabelecimento de política de localização industrial e turística, bem como aprovação de projetos;

IV - estabelecimento de políticas de controle e fiscalização da poluição;

V - realização de consórcios intermunicipais para execução de ações de interesse comum dos municípios consorciados.

Art. 117 Compete ao Município, a gestão, definição de uso, ocupação e parcelamento de solos urbanos de propriedade pública localizados em território municipal, mesmo aqueles pertencentes a outras instâncias de governo.

## TÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 118 Todos os planos, programas, projetos e ações setoriais constantes das estratégias deste plano serão desenvolvidos e executados pelos órgãos municipais competentes e/ou, em parceria com entidades públicas estaduais e federais e com instituições privadas.

Art. 119 O Plano Diretor Estratégico - PDE deverá ser revisado a cada 5 (cinco) anos, de acordo com os estudos realizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CONDUR.

Art. 120 O Poder Executivo regulamentará, por meio de lei específica:

I - a implantação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, do Consórcio Imobiliário e da Transferência do Direito de Construir - TDC, no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da publicação desta Lei Complementar; e

II – o uso e ocupação de espaços públicos para instalação de sinalização de vias e logradouros públicos, prestação de serviços, exercício de atividade econômica e realização de eventos diversos de curta duração, mediante os instrumentos da autorização, permissão e concessão, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação desta Lei Complementar.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

Art. 121 O Poder Executivo deverá, no prazo de 12 (doze) meses, a partir da publicação desta Lei Complementar, providenciar a adequação de acordo com as normas e exigências estabelecidas no Plano Diretor Estratégico – PDE, dos dispositivos constantes:

I – do Código de Edificações; e

II – do Código de Posturas.

Art. 122 O Poder Executivo deverá, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a partir da publicação desta Lei Complementar, regulamentar, por meio de ato administrativo do Chefe do Poder Executivo, a listagem de atividades incômodas e não incômodas quanto ao nível de incomodidade e os instrumentos e procedimentos de compensação e/ou mitigação dos impactos de trânsito, de vizinhança e ambiental.

Art. 123 Os artigos 1º, inciso II, 2º, 7º, 19, *caput* e incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII, 20, 21, 22, incisos I e II e §§1º e 2º, 23, parágrafo único, 26, *caput* e §§ 1º, 2º e 3º, 27, 29, parágrafo único, 34, inciso X, §§1º, 2º, 3º e 4º, 41, *caput* e incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X e XI, 46, *caput* e incisos, 50, parágrafo único, 54, incisos I, II, III, IV, V e VI, 61, §§ 1º, 2º, 3º e 4º, 65, *caput*, §§ 1º, 2º, 3º e 4º, 72, *caput* e incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII, 73, §2º, 83, *caput* e incisos I, II, III, IV, V e VI, 84, *caput* e parágrafo único, 91, *caput* e incisos I e II, 93, *caput*, incisos I e II e parágrafo único, 94, *caput*, incisos I e II e §§ 1º e 2º, 95, incisos I, II, III, IV, V e VI, todos da Lei Complementar Municipal nº 76, de 15 de março de 2007 – Lei de Parcelamento do Solo, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º [...]

II - A implantação de novos loteamentos vincular-se-á ao critério de contiguidade a loteamento consolidado e com ocupação mínima de 30% (trinta por cento).

[...]

Art. 2º O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro, remembramento e reparcelamento.

[...]

Art. 7º Considera-se desdobro a subdivisão de lote urbano em lotes de testada mínima 8,00m (oito metros), com aproveitamento do sistema viário urbano oficial, sem que se abram novas vias e demais logradouros públicos, e sem que se prolonguem os existentes.

[...]

Art. 19 Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

uso público, serão exigidas conforme diretrizes definidas pela Comissão Municipal de Parcelamento de Solo - CMPS e previstas no Plano Diretor Estratégico – PDE;

II - os lotes devem ter frente para a via pública oficial;

III - a área mínima dos lotes deverá respeitar a área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 8,00 m (oito metros);

IV – apresentação de equipamentos públicos comunitários definidos pela Comissão Municipal de Parcelamento de Solo – CMPS, nos termos do art. 22, inciso I, desta Lei Complementar;

V - as vias públicas do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas no Plano Diretor e harmonizar-se com a topografia local;

VI - deve ser implantada toda a infraestrutura básica exigida por esta Lei;

VII - a extensão máxima das quadras será de 200m (duzentos metros);

VIII - as quadras lindeiras terminadas em *cul de sac* podem ter extensão máxima de 100m (cem metros).

Art. 20 Serão permitidos loteamentos mistos, desde que respeitadas as metragens mínimas estabelecidas no Plano Diretor Estratégico – PDE.

Art. 21 Os loteamentos de interesse social e destinados à implantação de conjunto de moradias populares somente serão permitidos nas Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS definidas em lei específica e desde que respeitadas as metragens mínimas estabelecidas no Plano Diretor Estratégico – PDE.

Art. 22 Nos projetos de loteamento deve ser destinado ao Município um percentual mínimo de 15% (quinze por cento) do total parcelável da gleba, assim dividido:

I - 7,5% (sete vírgula cinco por cento) são destinados à implantação de equipamentos comunitários, definidos pela Comissão Municipal de Parcelamento de Solo - CMPS;

II - 7,5 % (sete vírgula cinco por cento) destinados a áreas verdes.

§1º As áreas verdes especificadas no inciso II deste artigo não poderão coincidir com Áreas de Preservação Permanentes – APP, porventura existentes na gleba a ser loteada.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

§2º O empreendedor deverá assinar termo de compromisso e entregar as áreas verdes e as áreas de APP devidamente cercadas com alambrado e com calçadas e meios-fios.

Art. 23 [...]

Parágrafo único. As áreas correspondentes às áreas verdes, às Áreas de Preservação Permanente – APP, aos Parques Urbanos, bem como àquelas confrontantes com faixas *non aedificandi* referentes à alta tensão, redes de serviço da SANEAGO e próximas a Estações de Rádio Base - ERBs, porventura existentes na gleba serão excluídas do somatório total para cálculo do percentual exigido no artigo 22.

[...]

Art. 26 Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificante, equivalente à Área de Preservação Permanente - APP, estabelecida nesta Lei Complementar.

§1º Para os parcelamentos do solo, nas formas previstas nesta Lei Complementar, deverão ser respeitados 30 (trinta) metros de distância da margem de águas correntes e dormentes, naturais ou artificiais, medidos a partir da margem do levantamento planialtimétrico georreferenciado.

§2º Em relação às nascentes e olhos d'água, deverão ser respeitados 50 (cinquenta) metros de raio, medidos a partir do olho d'água.

§3º Para os parcelamentos do solo aprovados a partir da vigência desta Lei, deverá ser observada a Resolução nº 369/2006 do CONAMA, quanto a faixa *non aedificandi* ao longo dos cursos d'água já canalizados.

Art. 27 As áreas correspondentes às áreas verdes, às Áreas de Preservação Permanente – APP e aos Parques Urbanos, referidas no parágrafo único do artigo 23 desta Lei, são aquelas identificáveis e delimitáveis de acordo com Mapa 2, do Anexo I, integrante do Plano Diretor Estratégico - PDE.

[...]

Art. 29 [...]

Parágrafo único. A descrição e as características funcionais, geométricas, de infraestrutura e paisagísticas das vias integrantes da malha viária estão definidas no Mapa 3, Anexo I, do Plano Diretor Estratégico - PDE.

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

[...]

Art. 34 [...]

[...]

X – Execução da sinalização de trânsito, vertical e horizontal, com a identificação das vias de circulação, cujos projetos devem ser aprovados pelo órgão de trânsito;

XI – execução integral dos passeios públicos, em conformidade com os projetos aprovados pelo órgão de planejamento urbano.

§1º Em relação à obrigação estabelecida no inciso I deste artigo, ficará o empreendedor responsável, pelo prazo de 05 (cinco) anos contados da entrega definitiva da infraestrutura, pela qualidade, solidez, segurança e funcionalidade da pavimentação das vias de circulação.

§2º Sendo constatada qualquer irregularidade na pavimentação das vias, o empreendedor deverá ser acionado para realizar os reparos necessários ou nova pavimentação das vias, se for o caso.

§3º O acesso para novos loteamentos a serem implantados em áreas descontínuas será de inteira responsabilidade do empreendedor, que deverá providenciar a infraestrutura mínima prevista neste artigo.

§4º Este artigo poderá ser regulamentado por ato administrativo do Chefe do Poder Executivo.

[...]

Art. 41 O requerimento previsto no *caput* do artigo anterior será instruído com a seguinte documentação:

I - comprovante de identificação do empreendedor:

a) cópia de RG, CPF e comprovante de endereço, se pessoa física;

b) cópia do CNPJ, dos atos constitutivos e documentação pessoal do responsável (sócio, sócio-proprietário, diretor, etc.), se pessoa jurídica;

II - certidão negativa de débitos perante a Fazenda Pública Municipal;

III - procuração pública ou particular, outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica,

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

com poderes específicos para participação dos atos do processo de parcelamento do solo;

IV - certidão de inteiro teor atualizada, que comprove a propriedade do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis - CRI competente, constando a certidão negativa de ônus reais de garantia;

V - prova de quitação dos tributos da propriedade, referente ao exercício corrente;

VI - Licença Ambiental Prévia - LP;

VII - levantamento planialtimétrico da gleba, devendo apresentar, em caso de processo administrativo físico, 01 (uma) via em papel e outra em dispositivo digital, em escala 1:1000 e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou em caso de processo administrativo eletrônico, em via digital, com a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e a assinatura do interessado validada com certificado digital, contendo sempre:

a) as coordenadas georreferenciadas e distâncias de todo o perímetro da gleba nominando todas suas divisas;

b) o norte magnético;

c) as Áreas de Preservação Permanente – APP (margens de córrego, nascentes, olhos d'água, matas de vegetação nativa e as demais previstas no Plano Diretor Estratégico – PDE);

d) as redes de alta tensão e transmissão de energia elétrica, se for o caso;

e) as redes de saneamento e esgoto, demonstrando os dutos e emissários;

f) as Estações de Rádio Base – ERBs;

g) os eixos e dimensões das vias públicas de loteamentos adjacentes que possam oferecer interligação com o loteamento em apreciação.

VIII – a planta de situação da área em relação à malha urbana com a descrição dos loteamentos adjacentes;

IX - os usos propostos para o loteamento, se:

a) residencial: convencional, misto, de interesse social ou para edificação de moradias populares;

b) comercial;

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

c) industrial; ou

d) misto: comercial/residencial ou comercial/industrial.

X – o Atestado de Viabilidade Técnico Operacional – AVTO da concessionária pública de água e esgoto ou órgão ou entidade competente, informando se há disponibilidade de água potável para abastecimento e de coleta de esgoto do empreendimento;

XI – o Atestado de Viabilidade Técnico Operacional – AVTO da concessionária de energia elétrica, informando se há disponibilidade de fornecimento de energia elétrica para o empreendimento.

[...]

Art. 46 Na formulação do Plano Urbanístico Preliminar, compreendendo o traçado básico com hierarquia das vias interligado às vias públicas contíguas à gleba loteanda, o empreendedor deverá apresentar, em caso de processo administrativo físico, 01 (uma) via em papel e outra em dispositivo digital, em escala 1:1000 e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou em caso de processo administrativo eletrônico, em via digital, com a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e a assinatura do interessado validada com certificado digital, contendo sempre:

I – a largura de vias;

II – a delimitação das quadras de terreno resultantes do traçado do sistema viário, ainda não divididas em lotes com suas respectivas numerações, áreas e metragens e apresentar os seus perímetros em *polilíne*;

III – as áreas de preservação permanente e áreas de servidão das concessionárias de energia elétrica e de água e esgoto e Estações de Rádio Base - ERBs, se for o caso;

IV – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

V – a cópia das diretrizes expedidas na Consulta Prévia.

[...]

Art. 50 [...]

Parágrafo único. Na formulação do Projeto Urbanístico Definitivo, o empreendedor deverá apresentar, em caso de processo administrativo físico, 03 (três) vias em papel e outra em dispositivo digital, em escala 1:1000 e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou em caso de processo administrativo eletrônico, em via digital,

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

com a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e a assinatura do interessado validada com certificado digital.

[...]

Art. 54 Os Projetos Complementares de infraestrutura compreendem:

I - Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com ART e aprovação da concessionária de energia elétrica;

II - Rede de distribuição de água potável e coleta de esgoto, com ART e aprovação da concessionária de água e esgoto;

III - Rede de captação de águas pluviais, com planta geral na escala 1:1000, considerando toda a bacia de contribuição e destino final das águas captadas pelo sistema de drenagem, com ART;

IV - Projeto de execução de meios-fios e sarjetas, conforme previsto no art. 36 desta Lei Complementar, com ART;

V - Projeto de urbanização das praças e canteiros centrais, com ART;

VI - Projeto de execução dos passeios públicos, com ART.

[...]

Art. 61 A fiscalização das obras de infraestrutura ficará inteiramente sob a responsabilidade da Comissão Municipal de Parcelamento de Solo – CMPS, que emitirá, mediante vistoria *in loco*, laudos técnicos que farão parte do processo respectivo do loteamento.

§1º À CMPS cabe o direito de recusar qualquer obra executada ou em andamento e exigir as necessárias alterações e adequações, sempre que a execução não estiver de acordo com os projetos aprovados.

§2º Ao constatar qualquer irregularidade na execução dos serviços de infraestrutura, em relação aos projetos aprovados, caberá à CMPS constá-la num laudo técnico e proceder ao imediato embargo, com a intimação do empreendedor e divulgação no Diário Oficial do Município - DOM.

§3º A CMPS deverá ainda, nos termos do §2º deste artigo, verificar se o empreendedor cumpriu a obrigação de cercar as áreas verdes e de APP com alambrados, calçadas, sarjetas e meios-fios.

§4º Havendo irregularidades, o prazo de validade da ordem de serviço será imediatamente interrompido, sem qualquer ônus para o Município.

---



[...]

Art. 65 O projeto urbanístico definitivo será tecnicamente aprovado como um todo, podendo o decreto de aprovação do mesmo ser expedido por etapas, a critério do empreendedor, ficando apenas condicionado à comprovada execução dos 100% (cem por cento) das obras de infraestrutura exigidas no artigo 34, desta Lei, para a etapa em questão.

§1º Em optando o empreendedor pela aprovação do seu parcelamento por etapas, o Decreto de aprovação, para fins de registro, referir-se-á apenas à etapa concluída.

§2º A liberação do Decreto de aprovação por etapas não implica na prorrogação automática da validade da ordem de serviço.

§3º É obrigatória a prestação de caução de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos lotes a serem comercializados, com fim de garantir o cumprimento de todas as obrigações previstas no processo de loteamento e nesta Lei Complementar.

§4º É vedada a alienação dos lotes gravados em garantia conforme descrito no parágrafo anterior.

§5º Após a publicação do decreto de aprovação, os autos referentes ao projeto de loteamento devem ser remetidos ao Cadastro Técnico Imobiliário Municipal para as providências pertinentes ao cadastro.

[...]

Art. 72 Para a aprovação de projeto de desmembramento, o empreendedor protocolizará junto à Administração Pública Municipal requerimento instruído com a seguinte documentação:

I - comprovantes de identificação do empreendedor:

- a) cópia de RG, CPF e comprovante de endereço, se pessoa física;
- b) cópia do CNPJ, dos atos constitutivos e documentação pessoal do responsável (sócio, sócio-proprietário, diretor, etc.), se pessoa jurídica;

II - certidão negativa de débitos perante a Fazenda Pública Municipal;

III - procuração pública ou particular, outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica, com poderes específicos para participação dos atos do processo de parcelamento do solo;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

IV - certidão de inteiro teor atualizada, que comprove a propriedade do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis - CRI competente, constando a certidão negativa de ônus reais de garantia;

V - prova de quitação dos tributos da propriedade, referente ao exercício corrente;

VI - licença ambiental;

VII - levantamento planimétrico da gleba, devendo apresentar, em caso de processo administrativo físico, 04 (quatro) vias em papel e outra em dispositivo digital, em escala 1:1000 e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou em caso de processo administrativo eletrônico, em via digital, com a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e a assinatura do interessado validada com certificado digital, contendo sempre:

a) as coordenadas georreferenciadas e distâncias de todo o perímetro da gleba nominando todas suas divisas;

b) o norte magnético;

c) as Áreas de Preservação Permanente – APP (margens de córrego, nascentes, olhos d'água, matas de vegetação nativa e as demais previstas no Plano Diretor Estratégico – PDE);

d) redes de alta tensão e transmissão de energia elétrica, se for o caso;

e) redes de saneamento e esgoto, demonstrando os dutos e emissários;

f) Estações de Rádio Base – ERBs;

g) eixos e dimensões das vias públicas de loteamentos adjacentes que possam oferecer interligação com o loteamento em apreciação.

VIII - planta de situação da área em relação à malha urbana com a descrição dos loteamentos adjacentes;

IX - informar os usos propostos para o loteamento:

a) residencial: convencional, misto, de interesse social ou para edificação de moradias populares;

b) comercial;

c) industrial; ou

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

d) misto: comercial/residencial ou comercial/industrial.

X – Atestado de Viabilidade Técnico Operacional – AVTO da concessionária pública de água e esgoto ou órgão ou entidade competente, informando se há disponibilidade de água potável para abastecimento e de coleta de esgoto do empreendimento;

XI - Atestado de Viabilidade Técnico Operacional – AVTO da concessionária de energia elétrica, informando se há disponibilidade de fornecimento de energia elétrica para o empreendimento.

XII - Planta Geral de Quadras, com os lotes, especificando:

- a) Cotas das larguras das vias públicas confrontantes com a gleba;
- b) Cotas e áreas de todos os lotes;
- c) Numeração de todos os lotes;
- d) Cotas dos passeios públicos;
- e) Quadro-resumo de todas as áreas constantes do projeto.

Art. 73 [...]

§2º As áreas mínimas dos lotes oriundos de desmembramento deverão obedecer aos parâmetros previstos para loteamento constantes no art. 19 desta Lei Complementar.

[...]

Art. 83 Para a aprovação de projeto de remembramento, o empreendedor protocolizará junto à Administração Pública Municipal requerimento instruído com a seguinte documentação:

I - comprovante de identificação do empreendedor:

- a) cópia de RG, CPF e comprovante de endereço, se pessoa física;
- b) cópia do CNPJ, dos atos constitutivos e documentação pessoal do responsável (sócio, sócio-proprietário, diretor, etc.), se pessoa jurídica;

II - certidão negativa de débitos perante a Fazenda Pública Municipal;

III - procuração pública ou particular, outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica, com poderes específicos para participação dos atos do processo de parcelamento do solo;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

IV - certidão de inteiro teor atualizada, que comprove a propriedade do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis - CRI competente, constando a certidão negativa de ônus reais de garantia;

V - prova de quitação dos tributos da propriedade, referente ao exercício corrente; e

VI - levantamento planimétrico da gleba, em caso de processo administrativo físico, 04 (quatro) vias em papel e outra em dispositivo digital, em escala 1:1000 e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou em caso de processo administrativo eletrônico, em via digital, com a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e a assinatura do interessado validada com certificado digital.

[...]

Art. 91 Será permitido o desdobro de lotes lembrados, desde que:

I – haja declaração de cada uma das concessionárias de energia elétrica e de água e esgoto, de que possui viabilidade de ligação e abastecimento para cada um dos imóveis desdobrados; e

II – sejam respeitadas as metragens mínimas:

a) para lotes estabelecidos em loteamentos aprovados e registrado até o dia 31 de dezembro de 2022, desde que, após o desdobro, cada parte permaneça com área total mínima de 180 (cento e oitenta) metros quadrados e com testada mínima de 06 (seis) metros;

b) para lotes estabelecidos em loteamentos aprovados a partir de 1º de janeiro de 2023, desde que, após o desdobro, cada parte permaneça com área total mínima de 200 (duzentos) metros quadrados e com testada mínima de 08 (oito) metros.

[...]

Art. 93 O desdobro de lote urbano poderá ser autorizado mediante Decreto:

I – para lotes estabelecidos em loteamentos aprovados e registrado até o dia 31 de dezembro de 2022, que possuam área total mínima de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados e com testada mínima de 12 (doze) metros, desde que, após o desdobro, cada parte permaneça com área total mínima de 180 (cento e oitenta) metros quadrados e com testada mínima de 06 (seis) metros;

II - para lotes estabelecidos em loteamentos aprovados a partir de 1º de janeiro de 2023, desde que seja respeitada a área total mínima de 400 (quatrocentos) metros quadrados e com testada mínima de 16

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

(dezesseis) metros, desde que, após o desdobro, cada parte permaneça com área total mínima de 200 (duzentos) metros quadrados e com testada mínima de 08 (oito) metros.

§1º Os lotes oriundos de desdobro feito na forma deste artigo, poderão ser objetos de novo desdobro, desde que respeitadas as metragens mínimas estabelecidas no Plano Diretor Estratégico – PDE.

§2º É proibido:

I - o desdobro e o remembramento de terrenos localizados no Bairro Vila Residencial de Furnas; e

II - o desdobro de terrenos localizados no Bairro Parque Imperial.

Art. 94 É permitido o desdobro de parcela de lote urbano em fração inferior a 200 (duzentos) metros quadrados, desde que:

I – o lote remanescente respeite as metragens mínimas estabelecidas no Plano Diretor Estratégico – PDE; e

II - a parcela desdobrada seja lembrada em lote confrontante.

§1º O lote urbano remanescente, que for objeto de desdobro nas condições estabelecidas no *caput* deste artigo, deverá permanecer com no mínimo 08 (oito) metros de frente para uma via pública.

§2º O Decreto de desdobro nas condições estabelecidas no *caput* deste artigo deverá condicionar a validade do parcelamento mediante a realização do remembramento da parcela desdobrada ao lote confrontante.

Art. 95 Para a aprovação de projeto de desdobro, o empreendedor protocolizará junto à Administração Pública Municipal requerimento instruído com a seguinte documentação:

I - comprovantes de identificação do empreendedor:

a) cópia de RG, CPF e comprovante de endereço, se pessoa física;

b) cópia do CNPJ, ato constitutivo e documentação pessoal do responsável (sócio, sócio-proprietário, diretor, etc.), se pessoa jurídica;

II - certidão negativa de débitos perante a Fazenda Pública Municipal;

III - procuração pública ou particular, outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica,

---





MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

com poderes específicos para participação dos atos do processo de parcelamento do solo;

IV – certidão de inteiro teor atualizada, que comprove a propriedade do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis - CRI competente, constando a certidão negativa de ônus reais de garantia;

V - prova de quitação dos tributos da propriedade, referente ao exercício corrente;

VI - Desenho do lote acompanhado de memorial descritivo devidamente assinado pelo responsável técnico e o proprietário, devendo apresentar:

a) em caso de processo administrativo físico: 04 (quatro) vias em papel e outra em dispositivo digital, em escala 1:1000 e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART; ou

b) em caso de processo administrativo eletrônico: em via digital, com a assinatura do interessado validada com certificado digital.

Art. 124 Fica inserido o art. 22-A à Lei Complementar nº 76, de 15 de março de 2007, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 22-A Havendo interesse público em área privada, o Município poderá, ao invés de promover a sua desapropriação, propor ao proprietário a doação da área com o encargo de servir como antecipação de parte de área institucional, área verde e sistema viário, conforme o caso, em futuro parcelamento do solo.

§1º A área doada na forma deste artigo será compensada proporcionalmente quando da implantação do empreendimento.

§2º Caso o proprietário não promova ou desista do parcelamento do solo, ficará a doação consolidada no patrimônio público municipal, sem reversão de domínio ou pagamento de qualquer indenização por parte do Município.

§3º A antecipação da doação da área conforme este artigo não desobriga o doador a providenciar, oportunamente, todas as licenças urbanísticas e ambientais, bem como pagamento de taxas, impostos e encargos para a aprovação do futuro parcelamento do solo.

Art. 125 Integram e vinculam esta Lei Complementar os seguintes anexos:

I – ANEXO I – Dos Mapas, contendo:

a) Mapa 1: Macrozoneamento;

---



MUNICÍPIO DE ITUMBIARA  
ESTADO DE GOIÁS

---

- b) Mapa 2: Zoneamento Urbano;
- c) Mapa 3: Hierarquia Viária;
- d) Mapa 4: Densidade Habitacional;
- e) Mapa 5: Uso do solo; e
- f) Mapa 6: Perímetro Urbano.

II - ANEXO II – Dos Quadros, contendo:

- a) Quadro 1: Controles da localização das atividades econômicas;
- b) Quadro 2: Parâmetros urbanísticos de adensamento para a macrozona urbana; e
- c) Quadro 3: Subsolo.

Art. 126 Ficam revogados por meio desta Lei Complementar:

I – a Lei Municipal nº 4.646, de 17 de dezembro de 2015 – Lei de Perímetro Urbano;

II – a Lei Municipal nº 4.935, de 25 de fevereiro de 2019 – Lei da Área Especial de Interesse Turístico;

III – a Lei Complementar nº 073, de 11 de outubro de 2006;

IV – a Lei Municipal nº 3.049, de 14 de abril de 2005;

V – a Lei Municipal nº 3.027, 11 dias do mês de março de 2005;

VI – a Lei Municipal nº 3.105, de 06 de outubro de 2005;

VII – o §5º do art. 247 da Lei Complementar nº 022, 28 de fevereiro de 2002; e

VIII – o art. 84, *caput* e parágrafo único, da Lei Complementar nº 076, de 15 de março de 2007.

Art. 127 Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ITUMBIARA, Estado de Goiás, aos oito dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro.

**DIONE JOSÉ DE ARAÚJO**  
Prefeito de Itumbiara

**JOSÉ MÁRIO DE OLIVEIRA JÚNIOR**  
Procurador-Geral do Município

**JOÃO VIEIRA DE ARANTES NETO**  
Secretário Municipal de Planejamento

---