

LEI Nº 2.198, de 22 de dezembro de 1988

Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano do Município de Itaúna.

O povo do Município de Itaúna, por seus representantes decreta, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte lei :

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art. 1º Esta lei estabelece as normas de uso e ocupação do solo no Município de Itaúna.

Art. 2º Constituem normas de uso e ocupação do solo urbano do Município de Itaúna:

- I – O zoneamento do território do Município;
- II – A disciplina do parcelamento do solo;
- III – A fixação das categorias do uso e dos padrões de ocupação urbanos;
- IV – A delimitação de áreas reservadas às vias públicas.

Art. 3º Fazem parte integrante desta lei os seguintes anexos:

Anexo I

Delimitação das zonas de uso e ocupação e sistema viário de Itaúna, na escala de 1:7.500 (cidade).

Anexo II

“Quadro – síntese das categorias de uso e dos padrões de ocupação permitidos em cada zona”.

Anexo III

“Quadro síntese dos padrões de ocupação”.

Anexo IV

“Glossário”.

Capítulo II

Perímetro Urbano

Art. 4º O perímetro urbano do Município de Itaúna, passa a ser o constante do anexo I, compreendendo as áreas urbanas e de expansão urbana.

Parágrafo 1º Considera-se urbana, a área parcelada dentro do perímetro urbano considerado.

Parágrafo 2º Considera-se expansão urbana a área não parcelada dentro do perímetro urbano considerado.

Capítulo III

Zoneamento

Art. 5º As zonas de uso, ocupação e parcelamento do território do Município de Itaúna, são as seguintes:

- I – Zona Residencial (ZR)
- II – Zona Comercial (ZC)
- III – Zona Industrial (ZI)
- IV – Setores Especiais (SE)
- V – Zona de Expansão Urbana (ZEU)
- VI – Zona Rural

Art.6º As zonas previstas no artigo 5º, subdividem-se:

I – Zona Residencial
Zona Residencial 1 – (ZR1)
Zona Residencial 2 – (ZR2)

II – Zona Comercial
Zona Comercial 1 – (ZC1)
Zona Comercial 2 – (ZC2)

III – Zona Industrial
Na Zona Industrial, o parcelamento, o uso e a ocupação do solo serão estabelecidos através de projetos específicos aprovados pela Prefeitura Municipal, com regulamentação especial.

IV – Setor Especial
Os Setores Especiais serão criados quando da necessidade da municipalidade, através de projetos específicos, com regulamentação especial.

V – Zona de Expansão
Nas zonas de expansão urbana, todo e qualquer parcelamento, deverá atender a Lei de parcelamento do solo de Itaúna.

VI – Zona Rural
A Zona Rural é a área compreendida entre o perímetro urbano e os limites do Município, vedado o parcelamento para fins urbanos, excetuando os povoados existentes e aqueles que surgirem através de Decretos específicos.

Art. 7º As categorias de uso no Município são as seguintes:

- I – Residencial;
- II – Comercial;
- III – Serviços;
- IV – Industrial;
- V – Institucional;

Art. 8º O uso residencial compreende:

I – Residencial Unifamiliar – Habitação permanente, compreendendo uma unidade por lote ou conjunto de lotes;

II – Residencial Multifamiliar Horizontal – Habitações permanentes agrupadas horizontalmente, isoladas ou não, por lote ou conjunto de lotes, podendo ter, no máximo, dois pavimentos;

III – Residencial Multifamiliar Vertical – Habitações permanentes, agrupadas verticalmente por lote ou conjuntos de lotes.

Art. 9º O uso comercial compreende:

I – Comércio varejista de pequeno porte – área edificada por unidade menor ou igual a 300,00 m².

II – Comércio varejista de grande porte – área edificada por unidade maior de 300,00 m².

III – Comércio atacadista de pequeno porte – área edificada por unidade menor ou igual a 300,00 m².

IV – Comércio atacadista de grande porte – área edificada por unidade maior de 300,00 m².

Art. 10 O uso Serviço compreende as seguintes categorias:

I – Serviço de pequeno porte – área edificada por unidades menor ou igual a 300,00 m².

II – Serviço de grande porte – área edificada por unidade maior de 300,00 m².

Parágrafo Único É permitido ao profissional autônomo exercer suas atividades profissionais na própria residência, independentemente da zona em que esteja situada, desde que não implique em poluição e incompatibilidade com o uso residencial, podendo ocupar até 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, sem extrapolação de taxa mínima de ocupação permitida no respectivo padrão de ocupação.

Art. 11 O uso Industrial compreende:

I – Indústria de Pequeno Porte – atividade de manufatura e transformação industrial, não poluentes, conviventes com as demais categorias de uso e com características de instalações e equipamentos compatíveis com a segurança de pessoas e bens, em edificações com área construída máxima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados);

II – Indústria de Médio Porte – atividade de manufatura e transformação industrial, não poluentes, compatíveis com outras categorias de uso em edificações de 300,00 m² até 2.000,00 m² de área construída.

III – Indústria de Grande Porte e/ou Poluentes – atividades industriais sem limites de área construída que, pelo seu porte e/ou potencial poluente, são incompatíveis com as demais categorias de uso e implicam no estabelecimento de padrões específicos referentes a posicionamento, ocupação e operação.

Parágrafo 1º A implantação ou ampliação de atividades industriais em Itaúna importará sempre na observância dos parâmetros de natureza física e ambiental estabelecidos nesta lei, e quando julgado necessário, exigido memorial descritivo e laudo técnico de órgão público competente.

Parágrafo 2º A instalação de indústrias de elevado potencial poluente em Itaúna, dependerá de condições especiais de natureza física e ambiental estabelecidas pelo Poder Público Municipal.

Art. 12 O uso Institucional compreende as seguintes categorias:

I – Institucional de Pequeno Porte – área edificada por unidade menor ou igual a 300,00 m².

II – Institucional de Grande Porte – área edificada por unidade de maior que 300,00 m².

Conformidade de Uso

Art. 13 O uso do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes condições, observadas a zona em que se situe:

I – Uso Conforme – quando se enquadrar nas categorias de usos estabelecidos para a zona.

II – Uso Não Conforme – quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

Art. 14 O uso Não Conforme será admitido desde que:

I – Seja comprovada sua existência antes da vigência dessa lei.

II – Não resulte, em caso de substituição e/ou ampliação. Em aumento da desconformidade relativamente à categoria de uso na zona em que esteja localizado.

Art. 15 As edificações planejadas para as áreas baixas marginais, no rio São João e seus afluentes, independentemente da zona de uso em que se situem, além das determinações construtivas estabelecidas nos respectivos padrões de ocupação, deverão apresentar conformidade com as indicações da Prefeitura Municipal para o nivelamento dos pisos inferiores.

Capítulo IV

Seção I

Padrões de Ocupação

Art. 16 As edificações deverão atender aos requisitos urbanísticos definidos nos Anexos II e III desta lei, conforme a categoria de uso e ocupação do solo e características do terreno onde serão construídas.

Art. 17 Para as edificações em Itaúna, deverão ainda ser observadas as seguintes condições:

I – Não serão computadas, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas destinadas às garagens situadas no sub-solo, às circulações vertical e horizontal coletivas, às varandas, às caixas d'água e aos pilotis, excetuando-se, neste último caso, as partes aproveitadas para os usos comercial e serviço, quando permitidos.

II – Nos edifícios de uso misto, serão obrigatórios acessos independentes para o uso residencial, inclusive caixa de escada, elevadores, corredores e rampas.

III – Nas divisas serão permitidas edificações de 01 pavimento, independentes do padrão de ocupação adotado.

IV – Para os padrões onde não se exige afastamento lateral e de fundo, será permitida a edificação de 02 (dois) pavimentos na divisa.

V – Não será permitida nas divisas, edificações com mais de 02 (dois) pavimentos.

VI – Quando apresentar afastamento das divisas, este não poderá ser inferior a 0,90 m.

VII – Nas edificações residenciais unifamiliares (PO 1), será permitida construção de garagem no alinhamento desde que não ocupe mais de 6,00 m (seis metros) na testada do lote.

VIII – Em terrenos com declividade acima de 30% (trinta por cento) deverá ser apresentado juntamente com o projeto arquitetônico, projeto de contenção dos taludes e de escoamento das águas pluviais.

IX – Independente do plano de ocupação, as coberturas dos edifícios poderão ser utilizados como área de lazer, sendo desconsideradas como pavimento, quando deverão ser observadas as seguintes condições:

- a) poderão ser subdivididas em compartimentos desde que não ultrapassem 30% (trinta por cento) de sua área, incluindo a circulação vertical;
- b) o total da área das aberturas para o exterior não poderá ser inferior a $\frac{1}{4}$ da área do piso sob a cobertura;
- c) deverão ainda atender as exigências do Código de Obras Municipal.

X – Nas edificações de uso residencial, as varandas, não ultrapassando a 30,00 m², poderão ser desconsideradas como área de construção, desde que não cobertas por laje.

XI – Será exigida a existência de Portaria com área mínima de 3,00 m² e instalação sanitária independente para edificações que possuam mais de 4 unidades residenciais ou 8 unidades múltiplas e apresentem acesso comum.

XII – Será permitido balanço de no máximo 1,00 m sobre o afastamento frontal, e marquise sobre o passeio, cuja projeção vertical não exceda a $\frac{1}{2}$ do mesmo, não podendo estar a uma altura inferior a 3,00 m do passeio.

XIII – O afastamento para futuro alinhamento em qualquer edificação, será, no mínimo, igual à metade da diferença entre a largura de via prevista no sistema viário (nunca inferior a 12,00 m) pela largura atual.

Parágrafo 1º Quando se exige afastamento para alargamento de via e afastamento frontal, o afastamento considerado será apenas o maior entre os dois afastamentos.

Parágrafo 2º A Municipalidade deverá determinar as vias da cidade, que por naturezas diversas, tornam-se inviáveis ou desnecessários o alargamento para 12,00 m, como determinado neste inciso.

Art. 18 Os padrões de ocupação (PO) permitidos para o meio urbano de Itaúna têm as seguintes definições e características:

I – PO 1 – refere-se a edificações destinadas à habitação permanente, compreendendo 1 (uma) ou mais habitações por lote ou conjunto de lotes, desde que agrupadas horizontalmente ou verticalmente até 02 (dois) pavimentos. Quando multifamiliar, o PO 1 deverá atender os seguintes requisitos:

- a) o número máximo de pavimentos será de 02 (dois);
- b) o número máximo de habitações dependerá da área do lote, não podendo a fração de terreno por habitação ser inferior a 60,00 m² (sessenta metros quadrados);
- c) deverá ser prevista uma vaga de estacionamento de veículos por habitação, com área líquida mínima de 12,00 m² (doze metros quadrados) por vaga.

II – PO 2, PO 3 e PO 4 se referem a edificações destinadas a habitação permanente, agrupadas verticalmente, que deverão atender os requisitos estabelecidos no Anexo II desta lei, observando ainda as seguintes condições:

- a) é obrigatório o uso de pilotis, quando a edificação tiver mais de 04 (quatro) pavimentos, desconsiderados os pilotis como pavimento e como área líquida decorrente do coeficiente de aproveitamento;
- b) o estacionamento para veículos, coberto ou descoberto, deverá comportar 1 (uma) vaga de 12 m² por unidade residencial projetada, garantindo o acesso a todas as vagas, não sendo a área total deste estacionamento computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- c) o estacionamento de veículos, quando em sub-solo, poderá ocupar todo o terreno;
- d) a parte do terreno não coberta pela projeção de edificação vertical, pode ser utilizada para estacionamento de veículos até 50% (cinquenta por cento) de sua área, desde que sem qualquer cobertura;

- e) o pilotis poderá ser fechado em até 30% (trinta por cento) de sua área, para portaria, sala de espera, dependência do zelador, acesso e circulação vertical e horizontal;
- f) nas edificações onde é obrigatório a existência de pilotis, este não poderá ser considerado no cálculo da área necessária para estacionamento de veículos;
- g) será dispensado o pilotis, caso o terraço se destine a atividades comunitárias em sua totalidade, devendo ser coberto em pelo menos 60% (sessenta por cento) de sua área para esse fim, com acesso direto pelo elevador e caixa de escada, desconsiderado o terraço como pavimento e como área líquida decorrente do coeficiente de aproveitamento.

III – PO 5 – edificações de uso misto, resultante de combinação do uso residencial com o uso múltiplo, tendo no máximo 2 (dois) pavimentos.

Parágrafo Único Sobre o passeio, não serão permitidos quaisquer elementos construtivos, com exceção de marquises, desde que não ultrapassem $\frac{1}{2}$ do passeio, e estejam a uma altura mínima de 3,00 m do nível do passeio.

IV – PO 6, PO 7 e PO 8 – edificações de uso misto, agrupadas verticalmente, para as quais deverão ser observadas, além do constante no anexo III desta lei, as seguintes condições:

- a) sobre o passeio não serão permitidos quaisquer elementos construtivos, com exceção de marquises, desde que não ultrapassem $\frac{1}{2}$ do passeio, e estejam a uma altura mínima de 3,00 m do nível do passeio;
- b) imediatamente acima do primeiro pavimento é obrigatório a previsão de pilotis, quando a edificação tiver mais de 4 (quatro) pavimentos;
- c) a taxa de ocupação máxima do primeiro pavimento poderá ser de 100% (cem por cento), desde que observadas as condições mínimas de iluminação e ventilação estabelecidas no Código de Obras Municipal;
- d) a altura máxima medida no nível médio do alinhamento até a face inferior da cobertura do primeiro pavimento, não poderá ultrapassar 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros);
- e) os pilotis poderão ser fechados em até 30% (trinta por cento) de sua área, para acesso, portaria, sala de espera, circulação vertical e horizontal e dependência do zelador;
- f) o pilotis poderá ser utilizado como estabelecimento em toda sua área, desde que o terraço se destine a atividades comunitárias em sua totalidade, devendo ser coberto em pelo menos 60% (sessenta por cento) de sua área, com acesso direto pela caixa de escada e elevadores, desconsiderando o terraço como pavimento e como área líquida decorrente do coeficiente de aproveitamento;
- g) as áreas abertas do pilotis, bem como as adjacentes, deverão ser destinadas a lazer e recreação;
- h) a construção dos pilotis será dispensada quando a taxa de ocupação adotada para o primeiro pavimento for a mesma dos pavimentos superiores;
- i) deverá ser prevista uma vaga de estacionamento, no mínimo de 12 m² (doze metros quadrados), para cada unidade residencial; e para o uso múltiplo, a área mínima para estacionamento de veículos será de 12 m² (doze metros quadrados) de área construída para este uso;
- j) as áreas mínimas de estacionamento de veículos serão calculadas separadamente para cada uso, conforme disposições anteriores, e somadas no final, sendo o resultado a área mínima de estacionamento de veículo para toda a edificação.
- l) o estacionamento poderá ser em sub-solo, quando então poderá ocupar todo o terreno, observado, entretanto, o pé-direito mínimo exigido;
- m) as áreas livres do terreno, fora de projeção da edificação vertical, poderão ser aproveitadas para estacionamento de veículos, desde que não ultrapassem

50% (cinquenta por cento) do terreno livre e não tenham cobertura de qualquer espécie;

- n) as áreas destinadas a estacionamento de veículos no primeiro pavimento, não serão computadas para efeito de cálculo da área líquida, decorrente do coeficiente de aproveitamento.

V – PO 9 – edificações de uso múltiplo, podendo apresentar no máximo 2 pavimentos.

Parágrafo Único Sobre o passeio não serão permitidos quaisquer elementos construtivos, com exceção de marquises, desde que não ultrapassem $\frac{1}{2}$ do passeio e estejam a uma altura mínima de 3,00 m do nível do passeio.

VI – PO 10, PO 11, PO 12 – edificações de uso múltiplo agrupadas verticalmente, para as quais deverão ser atendidos, além do constante do anexo III desta lei, os seguintes requisitos:

- a) sobre o passeio não serão permitidos quaisquer elementos construtivos, com exceção de marquises, desde que não ultrapassem $\frac{1}{2}$ do passeio e estejam a uma altura mínima de 3,00 m do nível do passeio;
- b) a taxa de ocupação máxima do primeiro pavimento poderá ser de 100% (cem por cento) desde que observadas as condições mínimas no Código de Obras Municipal;
- c) a altura máxima medida no nível médio do alinhamento até a face inferior da cobertura do primeiro pavimento não poderá ultrapassar 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros);
- d) a área mínima para estacionamento de veículos será de 12 m² (doze metros quadrados) para cada 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída para este uso;
- e) o estacionamento poderá ser em sub-solo, quando então poderá ocupar todo o terreno, observando, entretanto, o pé-direito mínimo exigido;
- f) além do sub-solo, somente poderão ser previstos estacionamentos para veículos no primeiro pavimento, desde que não ultrapassem 50% (cinquenta por cento) da área total do mesmo;
- g) as áreas livres do terreno, fora da projeção de edificação vertical, poderão ser aproveitadas para estacionamento de veículos, desde que não ultrapassem 50% (cinquenta por cento) do terreno livre e não tenham cobertura de qualquer espécie;
- h) as áreas destinadas a estacionamento de veículos no primeiro pavimento, não serão computadas para efeito de cálculo de área líquida, decorrente do coeficiente de aproveitamento.

Seção II

Conjuntos Residenciais

Art. 19 Quando se tratar de Conjunto Residencial Horizontal, deverão ser atendidas as seguintes disposições:

I – deverão ser obedecidas as diretrizes estabelecidas pela Prefeitura Municipal para cada caso, fornecidas mediante requerimento protocolado;

II – no que couber, deverão ser obedecidas as disposições desta lei para o parcelamento do solo urbano;

III – no que couber, deverão ser obedecidas as características de ocupação estabelecidas para zona de implantação do conjunto.

Art. 20 Quando se tratar de Conjunto Residencial Vertical, deverão ser obedecidas as seguintes disposições:

I – satisfazer aos incisos do artigo anterior;

II – no que diz respeito à distância entre as edificações do conjunto, deverá ser considerado o dobro do afastamento lateral e de fundo exigido para o padrão de ocupação adotado, observadas ainda, as exigências mínimas para as áreas de iluminação estabelecidas no Código de Obras Municipal.

Seção III

Condições para Assentamento das Edificações

Art. 21 Qualquer terreno situado dentro do perímetro urbano de Itaúna poderá receber edificação desde que constituído de lote ou conjunto de lotes contíguos que façam parte de parcelamento de lote urbano aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 22 Poderão ser construídas edificações em terrenos compostos de partes situadas em zonas diferentes, desde que haja compatibilidade de uso e ocupação.

Parágrafo Único No caso de edificação a ser implantada em terreno situado em zona de parte comercial e parte residencial, a opção poderá se fazer pelo comercial desde que os acessos se façam pela frente limdeira ao logradouro situado na zona comercial.

Capítulo V

Parcelamento e Remembramento do Solo

Disposições Gerais

Art. 23 O parcelamento do solo urbano em Itaúna, entendido como divisão Física e Jurídica de glebas em partes, poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei.

Parágrafo 1º Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando, portanto, na abertura de novas vias ou ampliação das já existentes.

Parágrafo 3º Nenhuma parcela de solo urbano poderá sofrer desmembramento se disso resultar desconformidade com a Área Mínima de 300,00 m² e a Testada Mínima de 12,00 m; salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Art. 24 O processo de parcelamento do solo urbano em Itaúna, do projeto à comercialização, será regido pelo disposto nas legislações específicas.

Art. 25 A zona rural poderá ser parcelada exclusivamente dentro da regulamentação própria para áreas rurais.

Art. 26 A Prefeitura Municipal definirá o zoneamento dos novos parcelamentos mediante decretos específicos baixados na aprovação dos respectivos projetos.

Capítulo VI

Infrações e Penalidades

Art. 27 As infrações a esta lei consistem:

- I – no excesso de área líquida edificada em relação ao projeto aprovado, sendo penalizada relativamente aos percentuais de acréscimo irregular;
- II – nos afastamentos frontais, laterais e de fundos, quando menores que os indicados no projeto aprovado, sendo penalizadas conforme as proporções da redução apurada;
- III – nas construções com alvarás de construção vencidos, sendo penalizadas com multa renovável a cada trinta dias, a partir da caducidade, até a sua regularização.

Parágrafo 1º A Prefeitura Municipal estabelecerá as punições devidas pelas infrações de que trata este artigo.

Parágrafo 2º A regularização das edificações, recolhida a multa, não isenta a responsabilidade técnica do profissional envolvido, ficando este, sujeito a suspensão do seu registro na Prefeitura pelo prazo de 1 (um) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida.

Art. 28 As penalidades pelas infrações descritas neste capítulo não excluem a tomada de outras medidas e aplicação de outras sanções por parte do Poder Público Municipal, inclusive por via judicial, com respaldo na legislação civil, visando a regularização da situação e o respeito a esta lei.

Art. 29 O Poder Público Municipal regulamentará, através da legislação própria, a matéria relativa aos Artigos 27 e 28 desta lei.

Art. 30 Constará da Guia de Lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, a indicação de zona de uso e ocupação ou parcelamento do solo urbano na qual será situado o imóvel.

Art. 31 O Prefeito Municipal constituirá Comissão de Uso e Ocupação do Solo, com a finalidade de estudar e propor medidas para o aprimoramento desta lei, além de analisar casos omissos.

Parágrafo 1º A Comissão de que trata este Artigo será constituída de 5 (cinco) membros, com mandato de 01 (um) ano, com a seguinte composição:

- a) um representante da Prefeitura Municipal;
- b) um representante da Câmara Municipal;
- c) um representante de entidade de classe, tais como sindicatos profissionais, associações de comércio, indústria e corretagem;
- d) um representante dos profissionais da construção civil;
- e) um representante da comunidade em geral.

Parágrafo 2º O funcionamento da Comissão será regido por Regimento Interno aprovado pelo Prefeito Municipal.

Art. 32 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 33 Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itaúna, 22 de dezembro de 1988

Francisco Ramalho da Silva Filho
Prefeito Municipal