



CAV. ITAPETINGA - BA.
Em 05 de março de 1981
Assinado
Nº 361
[Assinatura]

L E I Nº 361
De 05 de março de 1981

"Dispõe sobre o ordenamento do uso e ocupação do solo da área de atuação do Plano Diretor Urbano da Cidade Itapetinga".

O Prefeito Municipal de Itapetinga, Estado da Bahia;

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPITULO I

Disposições Gerais

Seção Única

Art. 1º - Esta Lei regula a localização dos usos e da ocupação do solo da área de atuação do Plano Diretor Urbano de Itapetinga em consonância com os objetivos e diretrizes do Plano Urbanístico Básico.

Parágrafo Único - Fazem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

Anexo 1 - Dos conceitos;

Anexo 2 - Das Categorias de Usos e conceitos;

Anexo 3 - Das Categorias e sub-categorias de zonas e conceitos;

Anexo 4 - Da Listagem das zonas;

Anexo 5 - Do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2º - A área de atuação do Plano Diretor de Itapetinga é aquela definida no art. 1º da Lei Nº do Perímetro Urbano.

Art. 3º - A disciplina do uso e ocupação do solo do Município de Itapetinga, objetiva em especial;

I. - oferecer condições adequadas para o desempenho das funções urbanas, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida e do meio ambiente;

[Assinatura]

cont. Leinº 361/81.

II. - assegurar os espaços necessários, em localizações convenientes, destinadas ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas;

III. - assegurar a concentração equilibrada de atividades e de pessoas no território do Município;

IV. - estimular e orientar o desenvolvimento do Município.

Art. 3º - Para os efeitos desta lei são adotadas os conceitos constantes do anexo I desta lei.

CAPITULO II

Zoneamento de Uso

Seção Primeira

Definição das zonas e categorias de uso

Art. 4º - Para efeito de enquadramento dos diversos usos, são consideradas 21 (vinte e uma) categorias de usos.

Parágrafo Único - Para efeito de aplicação desta lei são consideradas as categorias e respectivos conceitos e símbolos dos usos constantes no anexo 2 desta lei.

Art. 5º - Cada uso será enquadrado pelo órgão competente, em apenas uma dentre as categorias de uso consideradas nesta lei.

Art. 6º - O enquadramento nas categorias de uso estabelecidas nesta lei será, determinado sempre pelo uso principal, não se aplicando aos usos acessórios.

Art. 7º - Para efeito do zoneamento são considerados categorias e de sub-categorias de zonas, cujas características comportam funções básicas determinadas pela predominância de usos.

Parágrafo Único - As categorias e sub-categorias e respectivos conceitos e símbolos são aquelas constantes no anexo nº 3 desta lei.

Art. 8º - Área de Atuação do Plano Diretor Urbano de Itapetinga está dividida entre zonas, cujas características comportam funções básicas determinadas pelo tipo e intensidade dos usos predominantes nas mesmas

Parágrafo Único - As zonas referidas no caput deste artigo são aquelas constantes do anexo nº 4 desta lei.

Art. 9º - Serão considerados parques da cidade

De

todas as zonas Preservação e Reconstituição Ecológica e as de proteção Natural constantes desta Lei.

Art. 10º - Para manutenção dos parques da cidade será criado a Fundação de Museus e Parques da Cidade de Itapetinga.

Art. 11º - A delimitação precisa das zonas será feita por Decreto do órgão competente 3 (tres) meses após a data de publicação desta Lei.

Parágrafo Único - Enquanto não houver essa delimitação, fica valendo, para efeito de aplicação desta lei, aquela constante da Planta de Zoneamento do Plano Diretor Urbano de Itapetinga.

§ 1º - Os limites das zonas de uso quando indicados sobre vias, coincidirão com os eixos das mesmas. Cabe ao órgão competente no entanto decidir um tratamento único para os lotes situados em ambas as margens desta rua, o qual terá que ser o de uma das zonas em questão.

§ 2º - Os lotes interceptados por limites de zona obedecerão aos critérios estabelecidos para a zona que mais incidir sobre o lote em termos de área, consideradas as peculiaridades do local.

Art. 12º - As categorias de usos assim os índices urbanísticos permitidos em cada uma das zonas de uso do Município, são as constantes do anexo 5 - Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, que faz parte integrante da presente Lei.

Parágrafo Único - As categorias de uso de diversas poderão ser permitidas em qualquer zona de uso ouvido a Assessoria Geral de Planejamento e Coordenação deste que autoriza do pelo Executivo.

Art. 13º - O uso em desacordo à data de publicação da presente Lei, poderá ter continuidade, desde que não haja alteração do proprietário ou do usuário e nem do imóvel. Em um destes casos, o uso em questão passará a ser impedido.

Art. 14º - Nenhum edifício ocupado por uso em desacordo poderá ter sua construção ampliada, ou reformada.

Art. 15º - As construções que se destinam à utilização por mais de uma economia, somente poderão ser erigidas sobre um único lote, se as parcelas resultantes para cada uma das economias satisfizerem individualmente às exigências constantes do anexo 5, para a zona de uso em que se situarem.

Parágrafo Único - Os terrenos correspondentes a cada uma das construções, deverão ser nitidamente delimitados

cont. Lei nº 361/81.

apenas se ambos satisfizerem as exigências de tamanho mínimo de lote na zona em que esta se situe.

Art. 16º - As construções enquadradas na categoria R2, de uso residencial deverão dispor, dentro do próprio terreno, de área exclusivamente destinada ao estacionamento de veículos, na proporção de no mínimo 18 m² (dezoito metros quadrados) para cada 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída ou fração.

Art. 17º - As construções destinadas a utilização por comércio e ou serviços, deverão dispor dentro do próprio terreno, de área exclusivamente destinada ao estacionamento de veículos, na proporção de no mínimo 25 m² (vinte e cinco metros quadrados), para cada 80 m² (oitenta metros quadrados) de área construída ou fração.

Parágrafo Único - O estabelecimento neste artigo não se aplica ao uso Comercial Atacadista.

Art. 18º - Os estabelecimentos classificados como de uso industrial e comercial atacadista, deverão dispor do próprio terreno, de área exclusivamente destinada ao estacionamento e ou movimentação de cargas, de forma a atender toda a demanda gerada pelo próprio estabelecimento.

§ 1º - O estabelecido neste artigo não se aplica a indústria artesanal doméstica.

§ 2º - A área mínima a ser exigida nos termos do "caput" deste artigo é de 50 m² (cinquenta metros quadrados) para cada 120 m² (cento e vinte metros quadrados), de área construída ou fração.

Art. 19º - Quando as áreas destinadas a estacionamento constituírem uso acessório, a respectiva área construída, não será computada para efeito de cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo Único - As garagens localizadas no subsolo dos edifícios ficam dispensadas das exigências quanto a recuos laterais e de fundos, desde que não haja esvazaduras que venham a prejudicar os lotes vizinhos.

Seção Segunda

Coeficientes de Aproveitamento e Taxas Máximas de Ocupação dos Terrenos

Art. 20º - Os Coeficientes de Aproveitamento e Taxas Máximas de Ocupação dos terrenos, para usos distintos é

cont. Lei nº 361/81

apresentado no anexo 5 desta Lei.

Seção Terceira

Altura das Edificações

Art. 21º - A altura máxima permitida para construção na zona de atuação do Plano Diretor Urbano de Itapetitinga, é a constante do anexo 5, desta lei.

§ 1º - O pavimento térreo, em pilotis, quando livre e desembaraçado de qualquer vedação, exceto caixa de escada, não será levado em consideração no cálculo do número total de pavimentos permitidos.

§ 2º - O pavimento térreo, quando situado em edificação exclusivamente residencial, poderá ser utilizado como área de recreação comum das unidades habitacionais, podendo também ser usada como estacionamento numa área não superior a 40% (quarenta por cento).

Art. 22º - O órgão competente poderá aprovar projeto com altura superior à indicada no artigo 21 desde que:

- a taxa de ocupação corresponda a 25% do total da área do terreno;
- o coeficiente de aproveitamento não exceda a 2 (dois);
- a área de estacionamento seja de 24,00 m² (vinte e quatro metros quadrados) por unidade habitacional ou comercial;
- haja aprovação expressa da Câmara de Vereadores, por maioria simples.

Seção Quarta

Recuos

Art. 22º - Os recuos a serem mantidos pelas edificações visam dar à cidade de Itapetitinga condições satisfatórias de aeração e insolação, e minimizar geração de desconfortos externos.

Parágrafo Único - Esses recuos variam de acordo com a altura da edificação e o uso destinado à mesma.

Art. 23º - Os recuos laterais das edificações são os constantes do anexo 5 que faz parte integrante desta lei.

Art. 24º - Os recuos laterais para edificações referidas no artigo 22º são calculados, através da fórmula $R=1/6 H$, onde H= altura total da edificação e R é o recuo lateral mínimo permitido.

cont. Lei nº 361/81.

Art. 25º - O recuo de frente mínima é de 5 (cinco) metros.

Parágrafo Único - O recuo de frente nas vias que fazem parte do sistema viário principal, serão demarcadas em planta e "in loco" pelo órgão competente, e não poderão ser inferiores a 5 metros.

Art. 26º - O recuo de fundo mínimo é de 6 (seis) metros, nos casos previstos no anexo 5 integrante desta lei.

Seção Quinta

Infrações e Multas

Art. 27º - Os terrenos adquiridos até a data da publicação desta Lei e que possuem frente ou áreas inferiores no mínimo exigido no anexo 5 para a zona de uso em que se situam, poderá ter aprovado projeto de edificação, desde que sejam atendidas as demais exigências quanto ao uso e ocupação constantes do mesmo anexo.

Art. 28º - Os edifícios que venham a ser construídos ou em construção, com infração a dispositivos desta lei, serão embargados e imediatamente lacrados pela fiscalização.

Art. 29º - A renovação de licença de funcionamento de estabelecimentos, é condicionada ao atendimento das disposições da presente lei e ao pagamento de multas eventualmente aplicadas.

Parágrafo Único - Os estabelecimentos não residenciais que não dispuserem de licença autorizando o funcionamento, exposta em local visível, serão imediatamente lacrados pela fiscalização.

Art. 30º - Consideram-se infrações específicas à presente lei, com a aplicação de multa correspondente:

I. - Iniciar a execução de qualquer obra, sem projeto aprovado, ou prosseguir nas obras depois de esgotados os prazos fixados para pagamento - 100% (cem por cento) da taxa de licença devida;

II. - Inobservância do projeto aprovado: 1 (hum) valor de referência fixado em lei; além dos custos decorrentes do cumprimento do projeto aprovado e não observado;

III. - Danificação ou prejuízo a logradouro Público

PE

cont. Lei nº 361/81

blico em razão de execução de obra: 1 (hum) valor de referência; além da cobertura total do prejuízo causado;

IV. - Desrespeito a embargo ou lacração de obra ou estabelecimento, sem prejuízo de responsabilidade criminal ou infrator - 2 (dois) valores de referência.

Art. 31º - Nas demais infrações a esta lei, não especificadas no artigo anterior, aplicar-se-á a multa correspondente a um valor de referência.

Art. 32º - Na infração ou reincidência específica, cuja infringência tenha o mesmo objeto da primitiva, a multa será aplicada em dobro, sem prejuízo da cassação da licença ou alvará, em razão da natureza da infração.

Art. 33º - Nos casos das infrações de que dispõe o artigo 30, será aplicada ao profissional técnico responsável pelo projeto ou fiscalização da obra, penalidade idêntica ao infrator, comunicando-se o fato ao CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, a sua delegacia mais próxima.

Art. 34º - A Assessoria Geral de Planejamento e Coordenação é o órgão técnico competente, para opinar sobre enquadramento técnico e dirimir dúvidas quanto a interpretação da presente lei, assim como propor regulamentação quando necessário for.

Art. 35º - As despesas decorrentes da aplicação desta lei corresponderão à conta das dotações próprias do Orçamento.

CAPITULO III

Disposições Finais

Art. 36º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Itapetinga, em 05 de março de 1981.

José Vaz Espinheira
Prefeito

Renato Leite Alves de Oliveira
Chefe do Gabinete

Joel de Souza Machado

Diretor do Depart. de Fazenda

Aginaldo Ruydoval Garcez

Diretor do Depart. de Administração