

LEI Nº 2.073, de 23 de outubro de 1987

Altera a Lei n.º 1.970, de 1º/12/86.

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

Art. 1º Ficam alterados os artigos 20 e 21, abaixo transcritos, da **Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Itaúna**, que passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 20 Os padrões de ocupação (PO) permitidos para o meio urbano de Itaúna tem as seguintes definições e características:

I – PO 1, PO 2 e PO 3 – referem-se a edificações destinadas à habitação permanente, compreendendo 1 (uma) habitação por lote ou conjunto de lotes, sendo que o PO 1 não poderá ter mais de 2 (dois) pavimentos;

II – PO 4 – refere-se a edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, isoladas ou não, agrupadas horizontalmente, para as quais deverão ser atendidos os seguintes requisitos, além dos previstos no Anexo III desta lei:

- a) o número máximo de pavimentos será de 2 (dois);
- b) o número máximo de habitações dependerá da área do lote, não podendo a fração ideal de terreno por habitação ser inferior a 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados);
- c) deverá ser prevista uma vaga de estacionamento de veículos por habitação, com área líquida mínima de 15,00² (quinze metros quadrados) por vaga.

III – PO 5 – edificações destinadas à habitação permanente, agrupadas verticalmente ou não, em terrenos cujas dimensões (área e frente), não se enquadrem nas dos padrões de ocupação admitidos, as quais deverão atender, além das disposições do Anexo III desta lei, ao estabelecimento no inciso IV deste artigo;

IV – PO 6, PO 7 – referem-se a edificações destinadas à habitação permanente, agrupadas verticalmente, que deverão atender, além dos requisitos estabelecidos no Anexo III desta lei, as seguintes exigências e condições:

- a) a taxa de ocupação fica liberada, desde que respeitados os afastamentos próprios de cada modelo estabelecidos no Anexo III desta lei, e também a edificação possua, no máximo, 4 (quatro) pavimentos, inclusive o Pilotis;
- b) é obrigatório o uso de pilotis, quando a edificação tiver mais de 3 (três) pavimentos, desconsiderados os pilotis como pavimento e como área líquida decorrente do coeficiente de aproveitamento;
- c) o estabelecimento para veículos, coberto ou descoberto, deverá comportar 1 (uma) vaga de 10,50 m² por unidade residencial projetada, excluindo as áreas de circulação e manobra, não sendo a área total computada na determinação da área líquida a construir;
- d) o estacionamento de veículos, quando em sub-solo, poderá ocupar todo o terreno, com a condição de que seja observado um recuo mínimo frontal de 3,00 (três metros) que seu pé-direito seja, no máximo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e que o nível de seu piso fique 1,20 m (um metro e vinte centímetros), no mínimo, abaixo do nível médio do alinhamento. No caso de laje de cobertura da garagem não ficar acima do meio-fio, não há limite do pé-direito da garagem.
- e) a parte do terreno não coberta pela projeção da edificação vertical deverá ser ajardinada convenientemente, podendo ser utilizada para estacionamento de veículos até 50% (cinquenta por cento) de sua área, desde que sem qualquer cobertura;

- f) 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 verticais e horizontais;
- g) o pilotis poderá ser utilizado como estacionamento em toda sua área, desde que o terraço se destine a atividades comunitárias em 100% de sua área, podendo ser coberto em até 50% (cinquenta por cento) de sua área para esse fim, desconsiderando o terraço como pavimento e como área líquida decorrente do coeficiente de aproveitamento;
- h) o pé direito mínimo do pilotis será de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), livre de estrutura.

V – PO 8 – edificações destinadas à habitação permanente, agrupadas verticalmente, que deverão atender, além do disposto no Anexo III desta lei, as alíneas do inciso IV deste artigo.

VI – PO 9 – edificações de uso misto, resultante da combinação do uso residencial com o uso comercial e/ou serviços e/ou institucional, tendo no máximo 2 (dois) pavimentos, prevendo-se o uso residencial obrigatório no segundo pavimento.

VII – PO 10 – edificações e uso misto, resultante da combinação do uso residencial com o uso comercial e/ou serviço e/ou institucional em terrenos cujas dimensões (área e frente) não se enquadrem nas dos padrões de ocupação admitidos, as quais deverão atender, além das disposições do Anexo III desta lei, as estabelecidas no inciso V deste artigo.

VIII – PO 11, PO 12, PO 13 e PO 14 – edificações para atividades múltiplas ou de uso misto, agrupadas verticalmente, para as quais deverão ser atendidos, além do constante no Anexo III desta lei, os seguintes requisitos:

- a) a taxa de ocupação fica liberada, a partir do 2º pavimento, desde que respeitados os afastamentos próprios de cada modelo, estabelecidos no Anexo III desta lei, e também a edificação possua, no máximo, 4 (quatro) pavimentos;
- b) é obrigatória a construção de marquise, observando os parágrafos 4º e 5º (quarto e quinto) do artigo 20 do Código de Obras Municipal (Lei n.º 1.990);
- c) sobre o passeio não serão permitidos quaisquer elementos construtivos, com exceção de marquises;
- d) imediatamente acima do primeiro pavimento, é obrigatória a previsão de pilotis, quando a edificação tiver mais de 3 (três) pavimentos acima do térreo;
- e) 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 naturais estabelecidas no Código de Obras Municipal;
- f) 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);
- g) quando for previsto o uso residencial, 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;
- h) quando for previsto o uso residencial, o pilotis poderá ser utilizado como estacionamento em toda sua área, desde que o terraço se destine a atividades comunitárias em 100% (cem por cento) de sua área, podendo ser coberto em até 50% (cinquenta por cento) de sua área para esse fim, desconsiderando o terraço com pavimento e como área líquida decorrente do coeficiente de aproveitamento;
- i) quando não for previsto o uso residencial, os pilotis poderão ser fechados em até 40% (quarenta por cento) de sua área, para acessos de circulação, sanitários e atividades comerciais e de serviços, prevalecendo, neste caso, a parte dos fundos;
- j) as áreas abertas dos pilotis, bem como as adjacentes, deverão ser destinadas a lazer e recreação;
- l) a construção dos pilotis, será dispensada quando a taxa de ocupação adotada para o primeiro pavimento for a mesma dos pavimentos superiores;

- m) quando as atividades múltiplas (comércio e serviço) a área mínima para estacionamento de veículos será de 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) para cada 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída para estes usos;
- n) quando destinadas a uso misto, 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;
- o) o estacionamento poderá ser em sub-solo, quando então poderá ocupar todo o terreno, observadas as condições de que o pé-direito livre mínimo seja de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), abaixo do vigamento, e que sua laje de teto não interfira no nivelamento das cotas de soleira do térreo a não mais que 0,20 m (vinte centímetros) acima do nível médio do meio-fio;
- p) além do sub-solo, somente poderão ser previstos estacionamentos para veículos no primeiro pavimento, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área total do mesmo;
- q) as áreas livres do terreno, fora da projeção da edificação vertical, poderão ser aproveitadas para estacionamento de veículos, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do terreno livre e não tenha cobertura de qualquer espécie;
- r) as áreas destinadas a estacionamento de veículos, no sub-solo e no primeiro pavimento, não serão computadas para efeito de cálculo da área líquida, a construir;

IX – PO 15 – edificações destinadas a atividades múltiplas, em terrenos cujas dimensões (área e frente) não se enquadrem nas dos padrões de ocupação admitidos, as quais deverão atender, além das disposições do Anexo III desta lei, as alíneas do inciso XI deste artigo;

A – a taxa de ocupação fica liberada, a partir do 2º pavimento, desde que respeitados os afastamentos próprios de cada modelo estabelecidos no Anexo III desta lei e a edificação possua no máximo 4 (quatro) pavimentos, inclusive pilotis.

X – PO 16 – edificações destinadas às atividades de comércio, serviço ou indústria, construídas em um ou mais lotes, não podendo ter mais de um pavimento;

XI – PO 17 e PO 18 – edificações destinadas às atividades de comércio, serviço ou indústria, construídas em um ou mais lotes, sendo que o PO 17 não pode ter mais de um pavimento.

XII – PO 19 e PO 20 – edificações destinadas a usos coletivos (institucional ou de serviço), sendo que o PO 19 não pode ter mais de dois pavimentos.”

Artigo 21 As edificações em Itaúna deverão atender ainda, às seguintes condições:

I – Nos padrões de ocupação PO 5, PO 6, PO 7, PO 8, PO 11, PO 12, PO 13, PO 14 e PO 15, não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas destinadas: às garagens situadas no sub-solo, à circulação vertical coletiva, à casa de máquinas, à sub-estação, às caixas d'água e aos pilotis, excetuando-se neste último caso, as partes aproveitadas para os usos comercial e serviço permitidos na alínea “i” do inciso VIII do artigo 20 desta lei.

II – Nos padrões de ocupação PO 9, PO 10, PO 19 e PO 20, não serão computadas, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas destinadas a garagem no sub-solo, desde que sua laje de cobertura não se situe em nível superior médio do alinhamento.

III – Nos padrões de ocupação PO 5, PO 6, PO 7, PO 8, PO 11, PO 12, PO 13, PO 14 e PO 15 não serão computadas, para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento, as circulações horizontais coletivas do condomínio.

IV – Nos padrões de ocupação PO 11, PO 12, PO 13 e PO 14, quando edificados em zona residencial, é obrigatório o uso residencial a partir do pilotis, exclusive, e do pavimento inclusive.

V – Será obrigatório o uso de elevadores em todas as edificações, independente do padrão de ocupação, quando a altura a ser vencida na circulação vertical for superior a 10,00 m (dez metros); fica dispensada a obrigatoriedade do elevador para acesso ao terraço, quando ele for utilizado como área de lazer, nas edificações de 4 pavimentos (inclusive o pilotis).

VI – Em zona residencial, as edificações não poderão atingir mais do que 5,00 m (cinco metros) de altura na divisa.

VII – Em todos os padrões de edificação deverão ser obedecidas as determinações do Código de Obras Municipal para as áreas de iluminação.

VIII – Em qualquer padrão de ocupação, para efeito e cálculo da área líquida edificada, as áreas dos pavimentos de pé-direito superior a 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) serão consideradas com 50% (cinquenta por cento) a mais.

IX – Nos padrões de ocupação PO 11, PO 12, PO 13 e PO 14, não será permitido o uso residencial no primeiro pavimento.

X – Nas edificações residenciais unifamiliares (PO 1, PO 2 e PO 3), será permitida construção de garagem no alinhamento, desde que seu piso não esteja abaixo do ponto mais baixo do mesmo, que seu pé-direito se limite a 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) e que não ocupe mais do que 30% (trinta por cento) da testada do lote.

XI – REVOGADO.

XII – REVOGADO.

XIII – As edificações construídas nas áreas lindeiras às rodovias MG 050 e MG 431 deverão observar, além das determinações do Anexo III desta lei, as normas específicas do DER-MG e as condições de corte e aterro prevaletentes em cada local, sendo considerados inexecutáveis os taludes de mais de 3,00 m (três metros) de altura e declividade de aterro maior que 20% (vinte por cento).

XIV – Nos padrões de ocupação que não possuam afastamento frontal, total ou apenas no primeiro pavimento, o afastamento frontal mínimo permitido para as construções será igual à metade da diferença da largura total da rua prevista no sistema viário, pela largura atual, considerando a largura total nunca inferior a 12,00 m (doze metros).”

Parágrafo Único Fica fazendo parte integrante desta Lei, o anexo III – Padrões de Ocupação – devidamente modificado.

Art. 2º Revogadas as disposições em contrário, esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itaúna, 23 de outubro de 1987

Francisco Ramalho da Silva Filho
Prefeito Municipal