LEI COMPLEMENTAR Nº 80, DE 25 DE JUNHO DE 2009

Câmara Municipal Teófilo Otoni-MG
Protocolo Nº 930
Data 30.06.09
Hora 15:17
Rosa
Secretaria

Altera a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e recuos mínimos e as Áreas de Iluminação e Ventilação, para construções em nosso Município.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI APROVA E EU PREFEITA MUNICIPAL SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DA OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS TERRENOS

Art.1º. Enquanto não for regulamentado o PLANO DIRETOR do Município, as taxas de ocupação e os coeficientes de utilização e aproveitamento dos terrenos e os recuos das edificações serão regulamentados pelo presente Capítulo.

Art. 2°. A taxa de ocupação corresponderá a uma percentagem da área total do terreno e deverá ser considerada, sempre, como a soma das projeções horizontais das construções sobre ela.

Art. 3°. O coeficiente de utilização e aproveitamento corresponderá à razão entre a área total da construção e a área total do terreno.

Art. 4°. A taxa de ocupação e o coeficiente de utilização e aproveitamento serão considerados para o terreno que receberá a construção, seja ele constituído de um ou mais lotes, de parte de lote, ou de terreno edificável.

Art. 5° - Os valores máximos da taxa de ocupação e dos coeficientes de utilização para os diversos tipos de edificações serão os seguintes:

mpf

	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação
Residencial Unifamiliar	3,0	70%
Residencial Multifamiliar	10,0	80%
Comércio/serviços	10,0	90%
Misto: Comércio/serviços e residencial	10,0	90%
Institucional	10,0	90%
Indústria de pequeno porte	5,0	90%

§1° As áreas do subsolo, pilotis e garagem não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

§2° (vetado)

§3° A altura máxima na divisa será igual a 8,00m, no nível médio do terreno natural.

§4° Em áreas residenciais unifamiliares igual a 200,00 m² permitir-se-á taxa de ocupação de 80,00%

§5° Em se tratando de área central, a taxa de ocupação poderá ser de até 90,00%, e taxa de ocupação de 95,00% até a data da publicação desta Lei.

Art. 6°. Os recuos mínimos para os diversos tipos de edificações serão os seguintes:

Natureza da Construção	Do Alinhamento Frontal	Das Divisas Laterais e Fundos
Residências unifamiliares	3,0m	0 ou 1,5m
Residências multifamiliares	3,0m	0 ou 1,5m
Comércio e serviços	———	———
Mista: (comércio / serviços e residência)	———	Comércio Livre Residencial 0 ou 1,5

§1° As edificações não residenciais, situadas em centro comercial, poderão atingir o alinhamento e as divisas do terreno. Se forem construídas fora do alinhamento, deverão ser recuadas no mínimo 3,00m (três metros).

§2° Em caso de edificações mistas poderá ser construído no alinhamento, inclusive os pavimentos superiores. Somente os dois primeiros pavimentos ou três quando se tratar de garagens, pilotis, ou comércio; a partir daí recuar 1,50m no mínimo quando o restante for de apartamentos residenciais ou apresentar solução através de clarabóias.

§3° Para as edificações construídas até a data da publicação desta Lei poderão ser legalizadas indiferentemente dos Recuos mínimos.

§4° Caso seja parede sem aberturas a distancia das divisas laterais e fundos poderá ser inferior a 1,5m.

§5° Nas edificações unifamiliares as garagens poderão alcançar alinhamento frontal, sendo que as varandas abertas poderão atingir até 1,5m.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Seção I – Das Áreas Principais e Áreas Secundárias

Art. 7° - As áreas, para efeito de iluminação e ventilação, serão subdivididas em:

I – principais individuais e principais comuns;

II – secundárias.

Parágrafo único. Área principal é aquela que se destina a iluminar ou ventilar compartimentos de permanência prolongada, diurna ou noturna, sendo individual a destinada e compartimentos de unidade de habitação unifamiliar ou de uso individual e comum aquela destinada a compartimentos de duas ou mais unidades em um mesmo prédio.

Art. 8°. Toda área principal individual deverá observar em cada um dos pavimentos as seguintes condições:

I – Ser de 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros) o afastamento mínimo do ponto mais próximo do vão de iluminação ou ventilação servido por essa área a face da divisa com terrenos adjacentes, afastamento esse medido na perpendicular traçada e plano horizontal do alinhamento da divisa ao ponto considerado;

II – permitir a inscrição em plano horizontal, de um círculo que, tangenciando o peitoril ou soleira do não interessado, tenha 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros) de diâmetro no mínimo;

III – ter área mínima de 3,00m² para até 03 pavimentos e para edificações de mais de três pavimentos, a partir do térreo, considerando loja e sobreloja igual a um pavimento, sendo o pé direito nunca inferior a três metros e o último piso não superior a 12 metros de altura, mesmo parâmetro definido para instalação de elevadores, e ter superfície de (2+n)m², sendo "n" igual ao dobro do número de cômodos que tenham vãos de iluminação ou ventilação servidos pela área. Sendo que "n" não constará os vãos de banheiro e (ou) área de serviços.

Art. 9°. Toda área principal comum deverá observar em cada um dos pavimentos as seguintes condições:

I – ser de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) o afastamento mínimo do ponto mais próximo do vão de iluminação ou ventilação servido por essa área à face da divisa com terrenos adjacentes, afastamento esse medindo na perpendicular traçada em plano horizontal do alinhamento da divisa ao ponto considerado;

II – permitir a inscrição em plano horizontal de um círculo que, tangenciando o peitoril ou soleira do vão interessado, tenha 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) do diâmetro;

III – ter área mínima de 5,00m² para até 03 pavimentos e para edificações com mais de três pavimentos, a partir do térreo, considerando loja e sobreloja igual a um pavimento, sendo o pé direito nunca inferior a três metros e o último piso não superior a 12 metros de altura, e ter superfície de (3+n)m², sendo "n" igual ao dobro do número de unidades que tenham vãos de iluminação ou ventilação servidos pela área. Sendo que "n" não constará os vãos de banheiro e (ou) área de serviços.

Art. 10. Toda área secundária, destinada a iluminar e ventilar as unidades de caráter e utilização transitória, deverá observar as seguintes condições:

I – ser de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) o afastamento mínimo do ponto mais próximo do vão de iluminação ou ventilação servido por essa área a faixa da divisa com terrenos adjacentes, afastamento esse, medido na perpendicular traçada em plano horizontal do alinhamento da divisa ao ponto considerado;

II – permitir a inscrição de um círculo de 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros) de diâmetro;

III – ter área mínima de 3,00m² para até 03 pavimentos e para edificações de mais de três pavimentos, a partir do térreo, ter superfície de (2+n)m², sendo "n" igual ao dobro do número de cômodos que tenham vãos de iluminação ou ventilação servidos pela área. Sendo que "n" não constará os vão de banheiro e (ou) área de serviços.

Art. 11. Dentro das dimensões mínimas de uma área não poderão existir saliências nem balanços de mais de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

Art. 12. As áreas de iluminação e ventilação não poderão ter beirais que prejudiquem, a juízo da Prefeitura, a superfície mínima exigida.

Art. 13. As áreas fechadas deverão ser pavimentadas com material impermeável e providas de escoadouros para as águas pluviais desde que o resto do terreno tenha pelo menos 5% de permeabilidade.

SEÇÃO II - Das áreas comuns

Art. 14. O direito real de servidão recíproca de áreas comuns de divisa se regulará conforme as condições fixadas nos itens seguintes:

I – a comunhão de áreas fica subordinada à concorrência mútua dos proprietários dos terrenos, estabelecida por escritura pública, devidamente registrada no registro de Imóveis e condicionada, ainda a termo a ser assinado no órgão competente. A exigência deste item é estabelecida para um dos prédios afastados, ainda que pertencente a um mesmo proprietário;

II - no termo a que se refere o item I, poderão ser ainda estabelecidas as condições referentes a limite de altura, acima do qual não poderá ser levantada edificação alguma;

III – em caso algum a área resultante poderá deixar de obedecer a todas as disposições deste Código, como se fosse uma indivisível;

IV – no caso de existir diferença de nível entre os prédios, a comunhão será considerada a partir do nível do mais alto.

SEÇÃO III - Das áreas coletivas

Art. 15. As áreas coletivas serão permanentemente livres.

§1° É permitida a construção abaixo do solo nas áreas coletivas para fins de uso transitório, ou guarda de veículos, desde que o nível da cobertura da construção não exceda o nível estabelecido para a área coletiva.

§2° Os vãos de iluminação e ventilação poderão abrir-se diretamente para áreas coletivas, satisfeitas as demais condições desse código.

§3° Para o efeito de iluminação e ventilação, as áreas coletivas estarão sujeitas às condições exigidas para áreas fechadas.

§4° As passagens de acesso entre os logradouros e as áreas coletivas serão permanentemente mantidas livres e desembaraçadas de qualquer construção ou vedação no terreno, até o nível do segundo pavimento, no mínimo.

§5° As passagens e acessos às áreas coletivas poderão ser cobertas pelos pavimentos elevados, no caso da quadra fechada, a partir do segundo pavimento, desde que haja altura livre de 2,50 (dois metros e cinqüenta centímetros), no mínimo, excetuando-se as sobrelojas, que não se poderão estender sobre as referidas passagens.

§6° Sobre as passagens de acesso às áreas coletivas poderão ser abertos vãos de portas, janelas e vitrines das lojas do edifício a cujo lote o terreno pertencer e do edifício adjacente, que terá por ela servidão de acesso.

§7° As passagens de acesso às áreas coletivas constituirão servidão pública ao nível do terreno, mas serão incluídas em um dos lotes adjacentes.

§8° A localização das passagens, em projeto, será submetida à decisão do órgão competente.

§9° As áreas de servidão pública e as passagens não poderão ser fechadas ao transito.

SEÇÃO IV - Da iluminação e ventilação.

Art. 16. Observadas as ressalvas deste Código, todo compartimento, seja qual for o seu destino, deverá ter pelo menos um vão aberto diretamente para o logradouro público ou para uma área ou suas reentrâncias.

§1° Todo compartimento deverá ser dotado, nessas aberturas, de dispositivos próprios para assegurar a circulação de ar.

§2° As disposições deste artigo poderão sofrer alterações quando se tratar de compartimentos especiais como adegas,câmaras escuras, frigoríficos, vestíbulos com área máxima de 2,00m² (dois metros quadrados) e outros do mesmo gênero.

Art. 17. O total das áreas dos vãos dando para o exterior será expresso em fração da superfície do compartimento, em projeção horizontal, de acordo com o quadro seguinte:

NATUREZA DO COMPARTIMENTO	**ÁREA TOTAL DOS VÃOS ABERTOS, EXPRESSAS EM FRAÇÃO DA SUPERFÍCIE DO COMPARTIMENTO**	
	Dando para áreas abertas diretamente para o exterior	Dando para áreas fechadas ou sob varandas cobertas, alpendres ou pórticos de mais de 1,00 (um metro) de largura.
De permanência prolongada em geral	1/6	1/5
De permanência prolongada das lojas, sobrelojas, armazéns e outros	1/18	1/16
De utilização transitória	1/8	1/6

Parágrafo único. Consideram-se vãos de iluminação e ventilação para lojas, sobrelojas, armazéns e outros, as portas de acesso para estes vãos quando os mesmos permanecerem abertos durante expediente ao público.

Art. 18. Nenhum vão, em residências unifamiliares e multifamiliares, será considerado suficiente para iluminar e ventilar pontos de compartimento que dele distem mais de 2 (duas) vezes o valor do pé direito, quando o mesmo vão abrir-se para a área fechada, e 2,5 (duas e meia) vezes este valor, nos demais casos.

Art. 19. Os vãos que se acharem sob cobertas, alpendres ou varandas de largura superior a 5,5m (cinco metros e meio) serão considerados de valor nulo para efeito de iluminação e ventilação.

Art. 20. Em caso de construção destinada a fins especiais, a critério da Prefeitura, será por esta permitida a adoção de dispositivos adequados a iluminação e ventilação, artificiais.

§1° Somente serão consideradas iluminação e ventilação diretas as que provierem do exterior ou de áreas.

§2° A iluminação e ventilação por meio de clarabóias ou "domus" serão toleradas em compartimentos de utilização essencialmente transitória desde que seja impossível a solução em plano vertical e justificável.

Art. 21. A iluminação e a ventilação através de forros falsos serão permitidas para banheiros, privadas e mictórios, nas seguintes condições:

I – a extensão do túnel de ligação com o exterior ou área não poderá ser superior a 3,00 (três metros);

II – o vão não poderá ter área inferior a 1/6 (um sexto) da área do compartimento, mantidas as condições de pé direito;

III – o túnel de ligação deverá ter revestimento liso e pintado em cores claras.

Parágrafo único. Forro falso somente será permitido quando se comunicar com o exterior ou áreas.

Art. 22. Para as edificações cujos Processos estiverem em tramitação até a data da Publicação desta Lei, poderão ser regularizadas até o prazo de 60 (sessenta) dias após a publicação desta Lei.

Art. 23. Revogam-se as disposições em contrário, em especial as Leis de n°s 5.930/2009 e 2.181/1981 e os Capítulos IV e Capítulo VIII da Lei n° 1.486/74, entrando esta Lei em vigor na data de sua publicação.

Teófilo Otoni, 25 de junho de 2009.

MARIA JOSÉ HAUEISEN FREIRE
Prefeita do Municípal

Renan Pereira
Presidente da Câmara Municipal

Autoria: Northon Neiva e Fátima Dantas