

LEI COMPLEMENTAR Nº 08, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2003

INSTITUI O CÓDIGO DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE ITURAMA, DE ACORDO COM O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei tem por objetivo disciplinar o uso e a ocupação do solo no Município de Iturama, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento, do qual é parte integrante.

Parágrafo Único. Para este fim, o Município de Iturama fica dividido em:

- I - Área Urbana: definida segundo limites fixados pela Lei Nº 3.247 de 20/03/2002;
- II - Área Rural: área restante do território do Município, na qual são proibidos os loteamentos urbanos.

Art. 2º - Para os efeitos desta Lei o Município será dividido em Regiões Homogêneas no Macro zoneamento e a Área Urbana será dividida em setores de uso diferenciado no Zoneamento.

CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO

Art. 3º - O Macro zoneamento tem por finalidade orientar o desenvolvimento do Município, direcionando o crescimento para as áreas mais adequadas à urbanização.

Art. 4º - Pelo Macro zoneamento, o Município fica dividido nas seguintes Regiões Homogêneas, de acordo com o mapa de Macro zoneamento, anexo à esta Lei:

- I - Áreas de Expansão Urbana: áreas para onde se direcionará o crescimento da cidade a médio e longo prazo, com a correspondente expansão da rede de infra-estrutura física;

II - Área de Consolidação: área correspondente ao centro tradicional de Iturama, onde os problemas de tráfego e as condicionantes históricas conduzem à consolidação das características e usos atuais, sem adensamento;

III - Áreas de Intensificação: áreas a serem adensadas a curto e médio prazo, respectivamente, para melhor aproveitamento da infra-estrutura urbana já existente;

IV - Áreas de Expansão do Perímetro Urbano: áreas de ampliação do Perímetro Urbano.

V - Área Especial: áreas de preservação ambiental, paisagística, cultural, histórica e turística.

VI - O Município procederá ao levantamento cadastral físico de toda área urbana, a partir de marcos a serem implantados estrategicamente, de forma a compor uma malha com espaçamento máximo entre marcos de 400m. Destes se fará a redefinição das quadras, e nelas, os terrenos.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO

Art. 5º O Zoneamento visa dar a cada região a utilização mais adequada em função do sistema viário, da topografia e do uso do solo e da infra-estrutura existente, através da criação de zonas de uso e adensamento diferenciados.

Parágrafo Único - Deverão obedecer ao Zoneamento as novas construções, as reformas e demolições e a concessão de alvarás de funcionamento.

Art. 6º A área urbana fica dividida nas seguintes Zonas, conforme o uso a que se destinam:

I - Zonas Comerciais;

II - Corredores de Serviço;

III - Zonas Residenciais;

IV - Zonas Industriais;

V - Zonas de Preservação de Uso Limitado;

VI - Zonas de Preservação Permanente;

§ 1º Os limites das Zonas a que se refere este artigo estão definidos no mapa de Zoneamento, anexo a esta Lei, podendo ser detalhados em regulamento do Executivo Municipal.

§ 2º Quando um terreno for atingido por mais de uma Zona, os usos do solo adequados serão considerados separadamente em cada parcela do terreno, de acordo com o respectivo Zoneamento.

§ 3º. Quando um terreno for atingido por mais de uma Zona, os coeficientes de aproveitamento serão calculados proporcionalmente a cada parcela do terreno, de acordo com o respectivo Zoneamento, podendo a área total ser construída na parcela de terreno de maior coeficiente.

Art. 7º - Para cada uma das Zonas previstas a presente Lei estabelece os usos adequados, os índices urbanísticos que determinam o adensamento e as áreas mínimas para estacionamento, conforme as tabelas que a integram.

SEÇÃO I ZONAS COMERCIAIS

Art. 8º As Zonas Comerciais (ZC) destinam-se predominantemente ao comércio varejista diversificado e à prestação de serviços, estando divididos da seguinte maneira:

- I - ZCI (Zona Comercial 1): o centro urbano consolidado;
- II - ZC2 (Zona Comercial 2): áreas para a expansão do centro urbano;

SEÇÃO II CORREDORES DE SERVIÇO

Art. 9º Os Corredores de Serviço (CS) visam a formar uma malha que atinja todos os bairros, levando o comércio, a prestação de serviço e as pequenas indústrias a toda a cidade.

SEÇÃO III ZONAS RESIDENCIAIS

Art. 10º As Zonas Residenciais (ZR) são destinados predominante ou exclusivamente à função habitacional, com densidades diferenciadas em função da capacidade de suporte das áreas e das Diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento.

Art. 11º As Zonas Residenciais são de dois tipos:

- I - ZRU (Zona Residencial Unifamiliar): área residencial predominantemente unifamiliar de baixa e média densidade;
- II - ZRM (Zona Residencial Multifamiliar): área residencial uni e multifamiliar de média e alta densidade.

SEÇÃO IV

ZONAS INDUSTRIAIS

Art. 12º As Zonas Industriais visam disciplinar a instalação de indústrias de acordo com o seu nível de interferência ambiental.

§ 1º - A classificação das indústrias de acordo com o seu nível de interferência ambiental se dará de acordo com a Tabela I, anexa a esta Lei.

§ 2º Não poderão ser instaladas novas indústrias nas Zonas Industriais Fechados - ZIF.

§ 3º Não é permitida a anexação de terrenos contíguos às indústrias instaladas nos Zonas Industriais Fechados - ZIF para ampliação de suas atividades.

§ 4º A ampliação das indústrias instaladas nas Zonas Industriais Fechados - ZIF se dará segundo os índices urbanísticos da Tabela 3, anexa a esta Lei.

Art. 13º Poderão ser criados Distritos Industriais dentro das Zonas Industriais, desde que atendam às seguintes exigências:

I - ter acesso exclusivamente pelas Zonas Industriais, por ruas de no mínimo 15m (quinze metros) de gabarito;

II - ter o trevo de acesso ao Distrito aprovado pela Secretaria de Obras do Município, e, quando for o caso, pelo órgão Federal e/ou Estadual de Estradas de Rodagem;

III - dispor de cinturão verde em todo o perímetro;

IV - ter lotes mínimos de acordo com a tabela 3, anexa a esta lei.

SEÇÃO V

ZONAS DE PRESERVAÇÃO DE USO LIMITADO

Art. 14º As Zonas de Preservação de Uso Limitado (ZPL) são aquelas localizadas acima da cota 100, cujas características geológicas, geomorfológicas, paisagísticas e ambientais exigem uma ocupação diferenciada, conforme TABELA 3, anexa a esta lei.

SEÇÃO VI

ZONAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 15º As Zonas de Preservação Permanente (ZPP) são aquelas cujas características geológicas, geomorfológicas, paisagísticas e ambientais determinem sua preservação, compreendendo:

I- 1/3 dos topos de morro acima da cota 100 e linhas de cumeada;

- II - encostas com declividade superior a 45% (equivalente a 240) e áreas de risco de deslizamento e erosão;
- III - mananciais, considerados como a bacia de drenagem contribuinte, desde as nascentes até as áreas de captação de água para abastecimento;
- IV - faixas marginais ao longo dos cursos d'água, de largura variável conforme especificado no Capítulo VIII desta Lei e alargamentos destas faixas destinados a implantação de áreas de lazer, conforme assinalado no mapa de Zoneamento;
- V - áreas de vegetação nativa original.

§ 1º Nos Setores de Proteção Ambiental é proibido o loteamento urbano.

§ 2º Nos alargamentos das faixas marginais não edificáveis ao longo dos cursos d'água, é permitida apenas a instalação de equipamentos destinados à prática de atividades de lazer e recreação, desde que atendidas as normas de proteção ambiental.

CAPÍTULO IV DO USO DO SOLO

Art. 16º As diferentes formas de uso do solo ficam estabelecidas por categorias na Tabela 2, anexa a esta Lei.

Parágrafo Único. Os casos não mencionados na tabela referida neste artigo serão tratados por analogia aos usos nela previstos.

Art. 17º A adequação dos usos ao Zoneamento fica indicada na Tabela 3, anexa a esta Lei, que estabelece, além dos usos admitidos, os índices urbanísticos de cada zona.

CAPÍTULO V DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 18º O controle da ocupação do solo visa a disciplinar o adensamento do Município e reservar áreas para ventilação e insolação das edificações e dos logradouros.

Art. 19º Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea do coeficiente de aproveitamento máximo, da taxa de ocupação máxima, da altura máxima e dos afastamentos mínimos, indicados na Tabela 3, anexa a esta Lei.

SEÇÃO I ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO

Art. 20º O Índice de Aproveitamento Máximo (1) determina a área máxima que pode ser construída em um determinado terreno.

§ 1º A área máxima mencionada acima é obtida através da multiplicação de 1 pela área escriturada do terreno.

§ 2º Nos casos em que a área escriturada do terreno for maior ou menor que a área real, deverá ser procedida a retificação da escritura antes do início da obra.

§ 3ª No cálculo da área máxima a ser construída não são consideradas:

I - as áreas de estacionamento e de circulação de veículos;

II - as marquises, canteiros e floreiras;

III - as áreas descobertas;

IV - as áreas de recreação cobertas, de uso comum, que não excedam a área de um pavimento tipo;

V - as áreas destinadas à instalação de casas de máquinas e bombas, caixas d'água e centrais de ar condicionado;

VI - as áreas com acesso pelo pavimento térreo destinadas ao uso público coletivo.

SEÇÃO TI

TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA

Art. 21º A Taxa de Ocupação Máxima (T) determina a área máxima que a projeção horizontal de uma edificação pode ocupar no terreno em que esta se implanta.

§ 1º- A Taxa de Ocupação é expressa em porcentagem, segundo a seguinte fórmula:

Projeção da Edificação x 100

Taxa de Ocupação = -----

Área do Terreno

§ 2º No cálculo da Taxa de Ocupação não são consideradas as áreas de estacionamento e circulação de veículos, as marquises, os beirais, os percolados e, as floreiras.

§ 3º A área do terreno empregada no cálculo da Taxa de Ocupação é a área real e não a área escriturada.

SEÇÃO III

ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 22º O limite máximo de altura das edificações na área urbana de Iturama será de 06 (seis) pavimentos, de acordo com a Tabela 3, anexa a esta lei.

§ 1º A altura das edificações será medida a partir do nível do passeio até o topo da edificação, incluindo o sótão, as garagens acima do nível do passeio, os mezaninos, as coberturas e os salões de festa.

§ 2º Não serão considerados no cálculo da altura das edificações os subsolos, as chaminés, casas de máquinas, caixas d'água e os demais equipamentos de serviço.

§ 3º No cálculo da altura das edificações será considerado o pé direito máximo de três metros.

SEÇÃO IV AFASTAMENTOS MÍNIMOS

Art. 23º Os afastamentos mínimos obrigatórios nas edificações estão indicados na Tabela 3.

§ 1º Os afastamentos mínimos laterais e posterior das edificações serão de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), considerando a altura sobre 8 (H/8), quando H for maior que 12m.

§ 2º o afastamento mínimo frontal das edificações de qualquer espécie será de 3,00 m (três metros) a partir do alinhamento, respeitado ainda o disposto no Parágrafo 32 deste Artigo.

§ 3º Na análise dos afastamentos mínimos serão consideradas as sacadas.

§ 4º Os únicos elementos construtivos de uma edificação que poderão avançar sobre os afastamentos mínimos são a marquise, os beirais e a proteção de ar condicionado.

§ 5º Nos terrenos com testada inferior a 15,00 m (quinze metros), as paredes cegas ficarão desobrigadas do afastamento lateral até o terceiro pavimento em uma das laterais, a partir do qual deverão obedecer o mesmo afastamento que as paredes com aberturas.

CAPÍTULO VI DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 24º É obrigatória, nas edificações de qualquer uso, a destinação de áreas para estacionamento de veículos, conforme as disposições do Código de Zoneamento e da Tabela 4, anexa a esta Lei.

§ 1º Os casos não mencionados na tabela acima serão tratados por analogia aos usos nela previstos.

§ 2º As áreas de estacionamento não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento, da taxa de ocupação e dos afastamentos mínimos.

§ 3º O estacionamento descoberto das atividades comerciais e de serviços será permitido no afastamento frontal, com inclinação menor ou igual a 45º (quarenta e cinco graus), desde que não utilize o espaço previsto para alargamento da via e desde que não desloque o passeio para dentro do lote, mantendo a continuidade com o passeio dos imóveis vizinhos.

§ 4º As áreas de estacionamento obrigatórias deverão ser escrituradas como parte integrante das unidades a que pertencem, não podendo ser comercializadas isoladamente.

CAPÍTULO DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 25º As vias que integram o Sistema Viário ficam classificadas de acordo com a sua função e importância, conforme indicado no mapa de hierarquia viária, em:

- I - Vias expressas: aquelas que interligam centros urbanos e possuem tráfego predominantemente de passagem;
- II - Vias arteriais: aquelas que interligam os bairros, conciliando o tráfego de passagem com o tráfego local e propiciando facilidades para o transporte coletivo;
- III - Vias Coletoras: aquelas que têm a função de coletar o tráfego das vias locais e encaminhá-lo às vias principais;
- IV - Vias Locais: aquelas que não se enquadram nas categorias anteriores e que têm a função de possibilitar acesso direto aos lotes e edificações;
- V - Vias especiais: aquelas que têm a função de interligar o centro urbano as vias expressas a Potencialidades Turísticas; com trânsitos diferenciados.

Art. 26º Nas novas edificações deverão ser respeitados os seguintes gabaritos para as ruas que compõe o Sistema Viário:

- I - 23,00 m nas Vias Expressas,
- II - 15,00 m nas Vias Arteriais;
- III - 15,00 m nas Vias Coletoras;
- IV - 10,00 m nas Vias Locais;
- V - 18,00 m nas Vias Especiais.

§ 1º As vias do Sistema Viário e sua hierarquia estão relacionadas na Tabela 5, anexa a presente Lei.

Art. 27. As novas vias que vierem a ser implantadas deverão possuir o seguinte gabarito mínimo:

Classificação	Gabarito Total(m)	Passeio Esq.(m)	Pista(m)	Passeio Dir.(m)
Especiais	18,00	3,00	12,00	3,00
Locais	10,00	2,00	6,00	2,00
Arteriais e Coletoras	15,00	3,00	9,00	3,00
Expressas	23,00	3,00	17,00	3,00

§ 1º A largura de uma nova via que constituir prolongamento de outra já existente ou projetada não poderá ser inferior à largura desta última.

§ 2º As vias projetadas indicadas no mapa de hierarquia viária poderão ter gabaritos maiores do que os dispostos na tabela acima, conforme determinação técnica do Executivo Municipal.

§ 3º O Executivo Municipal deverá providenciar o projeto executivo com o traçado definitivo das vias projetadas indicadas no mapa de hierarquia viária.

§ 4º As ruas sem saída que não tiverem condições de serem prolongadas deverão contar com viradouro com dimensões adequadas para o retomo de automóveis de pequeno e médio porte sem a necessidade de manobras.

Art. 28º Nos cruzamentos, o eixo das vias deverão concordar por um arco de círculo com raio mínimo de 8,00 m (oito metros)

CAPÍTULO VIII DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 29º O gerenciamento ambiental do Município deverá obedecer a legislação ambiental federal, estadual e municipal.

CAPÍTULO IX DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

Art. 30º As edificações consideradas de valor histórico para o município, a serem listadas pelo setor responsável e anexadas a este Código (Tabela 6), e as edificações que lhes forem contíguas, deverão ser conservadas total ou parcialmente, pelo poder público municipal, conforme a categoria de preservação, a saber:

I - P1: Edificações de excepcional valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural, com peculiaridades únicas, que deverão ser totalmente conservadas ou restauradas no estado original, tanto externa quanto internamente;

II - P2: Edificações de grande valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural, essenciais para a manutenção da paisagem, que deverão ser conservadas ou restauradas, podendo haver remanejamento interno desde que sua volumetria, aberturas originais, telhado e acabamentos externos não sejam afetados, estando isentos dos impostos municipais, impostos territoriais e predial dos referidos imóveis;

III - P3: Imóveis adjacentes a edificações listadas, que poderão ser demolidos, mas ficando a reforma ou nova edificação sujeita a restrições capazes de impedir que a nova construção descaracterize as relações espaciais e visuais ali envolvidas.

§ 1º A declaração de enquadramento das edificações, na forma deste artigo, será comunicada aos proprietários e posteriormente averbada à margem das respectivas matrículas no Registro de Imóveis, pela Municipalidade.

§ 2º As novas edificações a serem construídas no remanescente dos terrenos das edificações classificadas como P1 e P2 deverão ser tratadas como edificações do tipo P3, respeitadas as demais disposições deste Código.

Art. 31. Os prédios de categoria P1 e P2 deverão:

I - Utilizar somente materiais que não descaracterizem o padrão arquitetônico a ser preservado;

II - Preservar os seus ornamentos de estuque, madeira ou ferro, os vidros trabalhados, as esquadrias, as estruturas e telhas;

III - Manter as aberturas originais, sendo vedado emparedar ou criar falsas aberturas;

IV - Usar os revestimentos e as cores tradicionais das edificações.

Parágrafo Único. Se os prédios das categorias P1 e P2 sofrerem modificações não autorizadas, será exigida sua restauração à forma original.

Art. 32º Nos prédios da categoria P1 e P2, os compartimentos poderão ter dimensões diferenciadas daquelas previstas no Código de Obras, no que se refere a área, pé-direito e vãos de iluminação e ventilação, conforme estudo específico do setor competente da Municipalidade.

Art. 33º Os projetos de categoria P3 deverão se harmonizar com a arquitetura do conjunto formado pelas edificações vizinhas, respeitando as características do volume, da composição geral das fachadas e da implantação no terreno.

§ 1º A altura das edificações no caso de construções novas, ou de ampliação das existentes, não deverá exceder a altura máxima das edificações das categorias P1 e P2 mais próximas.

§ 2º Predominando no conjunto edificações com fachadas estreitas, essa modulação deverá ser respeitada nas novas edificações .

§ 3º o alinhamento predominante no conjunto deverá ser observado, sendo vedada a construção sem recuo frontal e/ou lateral.

§ 4º As coberturas deverão ser construídas com o mesmo material utilizado nas edificações das categorias P I e P2 do conjunto.

§ 5º Os muros de vedação deverão ter altura e aspecto compatível com as características do conjunto de edificações.

Art. 34º A comunicação visual nos imóveis listados deverá ser aprovada pela Municipalidade, não podendo interferir ou ocultar os elementos arquitetônicos fundamentais das edificações, devendo em todos os casos.

- I - Ser afixada perpendicularmente à fachada e situar-se abaixo das aberturas do pavimento superior;
- II - Observar uma altura máxima da placa de 0,60 m (sessenta centímetros);
- m - Ser apenas indicativa do nome e ramo de atividade, sóbria e adequada à fachada do prédio, proibindo-se a utilização de luzes em movimento.

Parágrafo Único- Em casos excepcionais, poderá ser permitida a colocação de anúncio indicativo paralelamente à fachada, desde que apresente letras soltas, sem fundo, e seja aplicado sobre a parede ou bandeiras das esquadrias.

Art. 35º Qualquer ato do proprietário, que acarretar descaracterização parcial ou total do imóvel listado, ensejará o embargo da obra, multa e obrigatoriedade de sua restauração, consoante projetos aprovados pela Municipalidade.

Parágrafo Único - O valor da multa será de 7 (sete) vezes o Valor de Referência Municipal, vigente no Município de Iturama, data da infração, conforme disposto nos Artigos 189 e 190 do Código Tributário Municipal, por metro quadrado adulterado, demolido ou construído.

Art. 36º A concessão de licença para demolição de edificações construídas há mais de 30 (trinta) anos fica dependente da anuência do setor competente da Municipalidade para a preservação do patrimônio histórico-cultural.

Parágrafo Único- Quando houver demolições clandestinas, prevalecerão para a nova edificação os mesmos parâmetros de ocupação da edificação demolida, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37º As infrações a presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, demolição de obras e aplicação de multas, conforme estipulado no Código de Obras.

Art. 38º Os pedidos de alterações ou emendas a este Código somente poderão ser encaminhados por iniciativa de 2/3 (dois terços) dos membros do Poder Legislativo, 25% (vinte e cinco por cento) dos eleitores do Município, ou mediante proposta do Chefe do Poder Executivo.

§ 1º As alterações ou emendas a este Código necessitarão de parecer prévio dos órgãos municipais de obras, planejamento e patrimônio histórico.

Art. 39º São parte integrante desta Lei todos os mapas e tabelas que a acompanham.

Art. 40º Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Iturama-MG., 23 de dezembro de 2003.

VALDECIR PICHIONI
Prefeito Municipal

