



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva  
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

## Lei Complementar nº 073

**RODRIGO IMAR MARTINEZ RIÊRA**, Prefeito do Município de Itajubá, Estado de Minas Gerais, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

**DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DAS DIRETRIZES PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO DE ITAJUBÁ-MG, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

### **CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS**

**Art. 1º** Esta Lei estabelece normas e parâmetros urbanísticos para implantação de habitação de interesse social no Município de Itajubá MG, destinadas a famílias de baixa renda, nos termos do art. 2º da presente Lei Complementar, atendendo o disposto no Artigo 11, incisos I, II e VII, concomitante com o Inciso I do art. 150 da Lei Complementar nº 008 de 30 de dezembro de 2003.”

**Art. 2º** Considerando o previsto no inciso V e VI do art. 36, excepcionalidades permitidas no art. 94, disposições estabelecidas no Parágrafo único do art. 143, do inciso I do art. 149 e dos incisos II e III do art. 150, todos da Lei Complementar nº 008/2003 – Do Plano Diretor, que incentivam a priorização das ações que promovam o acesso à habitação, objetivando o atendimento a demanda da população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos, estendendo até 7 (sete) salários mínimos; esta lei regulamenta e estabelece parâmetros especiais a serem utilizados na aprovação de empreendimentos habitacionais de interesse social, de forma a permitir a viabilização



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva  
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

financeira das edificações, adequando-os a programas financiados e subsidiados pelo governo federal ou estadual.

## CAPÍTULO II DO ENQUADRAMENTO

**Art. 3º** Estarão sujeitas às disposições desta lei, conforme previstos nos incisos IV e VII do art. 146 do Capítulo II – Das Diretrizes, da Lei Complementar 008/2003 – Plano Diretor do Município de Itajubá, os projetos de Habitação de Interesse Social e que contemplam:

**I.** Moradias incluídas em projetos desenvolvidos e patrocinados pelo Programa Permanente de Habitação Popular da Prefeitura Municipal de Itajubá;

**II.** Empreendimentos enquadrados em programas habitacionais geridos pelo governo federal e/ou estadual, aderidos pela Prefeitura Municipal de Itajubá através de Convênios ou protocolos de intenção;

**III.** Empreendimentos habitacionais destinados á famílias de baixa renda, propostos e financiados pela iniciativa privada ou entidades organizadas.

**Art. 4º** Os projetos enquadrados nesta lei deverão priorizar habitações destinadas a famílias de baixa renda, incluídas nas seguintes modalidades de empreendimentos:

**I.** Habitações isoladas com área de construção inferior a 59 metros quadrados, implantados em loteamentos já existentes e regulares.

**II.** Habitações residenciais horizontais, implantados em novos loteamentos projetados em áreas de expansão urbana e considerados de interesse social pela Secretaria Municipal de Planejamento.

**III.** Habitações incluídas em condomínios residenciais, implantados em áreas ou glebas de terra localizada em regiões já urbanizadas ou em áreas de expansão urbana, e que agreguem moradias térreas ou verticalizadas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva  
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

## CAPÍTULO III

### DEFINIÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 5º** Ficam assim definidos os empreendimentos de Interesse Social a serem contemplados por esta lei:

I. Loteamentos de Interesse Social: são novos parcelamentos localizados em área de expansão urbana, executados exclusivamente com a finalidade de abrigar empreendimentos que possam ser englobados em programas habitacionais do Plano Municipal de Habitação ou programas habitacionais conveniados com a Prefeitura Municipal de Itajubá;

II. Condomínios residenciais: são conjuntos de unidades habitacionais multifamiliares inseridos em um mesmo lote, conjunto de lotes ou glebas de área, projetadas de forma térrea e/ou sobrepostas, inseridas de forma indivisível em regime condominial, possuindo ou não ruas ou viela para circulação interna, sem que isto caracterize um loteamento em condições de serem incluídos em Plano Municipal de habitação ou Programas Habitacionais conveniados com órgãos Estadual e/ou Federal.

**Parágrafo Único.** Nos condomínios residenciais acima definidos podem originar de projetos desenvolvidos por empresas possuidoras de Cadastro Aprovado junto ao Plano Municipal de Habitação, previsto nos artigos 32 e 35 da Lei Complementar nº 008/2003 – Plano Diretor, bem como de projetos de iniciativa de empresas privadas conveniadas com órgãos Estadual e/ou Federal gestores de financiamentos habitacionais.

## CAPÍTULO IV

### DO ZONEAMENTO

**Art. 6º** Os empreendimentos definidos por esta lei, deverão ser implantados nas seguintes zonas urbanas incluídas na Seção II – Do Zoneamento, previstas na Lei Complementar nº 008/2003 – Plano Diretor, e Tabela I.II – Ocupação do Solo.

I. Zona de Adensamento - ZAD



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva  
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

- II. Zona Predominantemente Residencial - ZPR
- III. Zona de Expansão Urbana - ZEU I e II
- IV. Áreas de Interesse Social - AIS I

## **CAPÍTULO V DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS**

**Art. 7º** Todos os empreendimentos Habitacionais de Interesse Social previstos no inciso IX do Art. 56 da Lei Complementar nº 008/2003, serão considerados de impacto urbanístico e ambiental, sujeitos as diretrizes do Plano Diretor.

## **CAPÍTULO VI DAS MEDIDAS MINIMIZADORAS DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS**

**Art. 8º** No sentido de minimizar e evitar uma alta densidade em empreendimentos multifamiliares implantados em glebas de terra com mais de 25.000 (vinte e cinco mil) metros quadrados deverá ser adotado a cota de terreno mínima de 40 (quarenta) metros quadrados para cada unidade habitacional.

**§1º** - Em áreas que possuam topografia acidentada, com declividade máxima de até 30% (trinta por cento), a cota de terreno mínima para cada unidade habitacional deverá ser de 50 (cinquenta) metros quadrados para cada unidade habitacional e devendo ainda ser ampliada para 15% a permeabilidade mínima do solo que trata o Art. 11 desta lei;

**§2º** - Para efeitos da aplicação do parágrafo anterior, a declividade será calculada sobre as cotas naturais do terreno, excluindo áreas não utilizadas para qualquer função no empreendimento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva  
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

**Art. 9º** Em empreendimentos implantados em área superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados, quando não existir infraestruturas necessárias num raio de 1,0 Km (um quilômetro), deverá ser destacada uma área correspondente a 12% (doze por cento) da área total do terreno, externa ao empreendimento, de uso público, destinados a futuros equipamentos públicos ou espaços livres.

**Art. 10.** A implantação dos empreendimentos em condomínios residenciais não deve impedir a continuidade do sistema viário existente, devendo, sempre que possível, ficar reservado área que permita no futuro, promover o prolongamento do arruamento, sendo esta área considerada como equipamento público, podendo ser abatida da área prevista no Art. 9º desta Lei Complementar.

**Art. 11.** Para minimizar os efeitos da impermeabilização do solo por estes empreendimentos, nos condomínios abertos ou fechados deverá ser garantida a permeabilidade mínima do solo em 10% da área total da gleba de terra.

**§1º** - Serão consideradas áreas para garantia da permeabilidade do solo somente áreas gramadas sem qualquer outra utilização que não seja área verde, e as áreas gramadas entre as edificações;

**§2º** - Para os mesmo efeitos, deverão preferencialmente ser adotadas na pavimentação das vias internas de circulação e nas áreas destinadas a estacionamentos, placas articuladas de concreto, ou bloquetes ou qualquer outro tipo de piso intertravado, permitindo a permeabilidade no piso.

## CAPÍTULO VII DOS ATENDIMENTOS ESPECIAIS

**Art. 12.** Quando tratar de edificações verticalizadas e sem disponibilidade de elevador, as unidades do pavimento térreo deverão ser destinadas preferencialmente a pessoas



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva  
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

idosas, pessoas portadoras de necessidades especiais, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000.

**Parágrafo único.** Nos empreendimentos em condomínio, no mínimo 3% (três por cento) das unidades deverão ser adaptados a pessoas portadoras de necessidades especiais, sendo ainda garantida uma rota acessível a estas unidades.

## CAPÍTULO VIII DOS PARAMETROS URBANISTICOS

### SEÇÃO I CONDOMÍNIOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 13.** Nos condomínios residenciais, será permitido a implantação de edificações verticalizadas, com o gabarito de 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo mais três pavimentos, sem uso de elevador, com todos os pavimentos podendo ser ocupados por unidades habitacionais.

**§1º** - Nas edificações verticalizadas, deverá ser previsto espaço para a implantação futura de elevador, podendo ser externa a edificação.

**§2º** - O subsolo quando destinado exclusivamente para estacionamento coberto de veículos, depósitos, reservatório inferior e casa de máquina, e o andar superior, destinado exclusivamente a reservatório superior, casa de máquina e depósitos de uso comum, não serão computados como pavimento para efeito do gabarito que trata o caput deste artigo.

**§3º** - O pé direito mínimo destas edificações deverá ser de 2,60 metros (dois metros e sessenta centímetros).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva  
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

**Art. 14.** Nos condomínios residenciais quando as glebas de terra estiverem localizadas nas Zonas de Adensamento – ZAD, definidas na Lei Complementar nº 008/2003 – Plano Diretor, o gabarito das edificações verticalizadas poderá ser ampliado para 06 (seis) pavimentos, sendo térreo mais cinco pavimentos, com todos os pavimentos podendo ser ocupados por unidades habitacionais, desde que equipado com elevadores.

**§1º** - O subsolo quando destinado exclusivamente para estacionamento coberto de veículos, depósitos, reservatório inferior e casa de máquina, e o andar superior, destinado exclusivamente a reservatório superior, casa de máquina e depósitos de uso comum, não serão computados como pavimento para efeito do gabarito que trata o caput deste Artigo.

**§2º** - O pé direito mínimo destas edificações deverá ser de 2,60 metros (dois metros e sessenta centímetros).

**Art. 15.** Nos condomínios residenciais implantados em terrenos em declive, poderão ser adotados pavimentos inferiores ao pavimento de entrada da edificação (térreo), em número máximo de três pavimentos, podendo ser ocupados por unidades habitacionais.

**§1º** - Essas unidades deverão ter acesso exclusivamente pelo pavimento térreo, possuir todas as condições de ventilação e iluminação.

**§2º** - Essas unidades não serão consideradas no gabarito que trata o art. 13 e o art. 14 desta Lei Complementar.

**§3º** - Essas unidades inferiores ao pavimento térreo devem possuir um sistema de drenagem que comprove o perfeito escoamento das águas pluviais.

**Art. 16.** Nos condomínios residenciais as edificações deverão obedecer ainda os seguintes parâmetros urbanísticos:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva  
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

## I. RECUOS

### a - Recuo Frontal:

- 1) - 3,00 (três) metros para empreendimento com gabarito de até 4 (quatro) pavimentos.
- 2) - 5,00 (cinco) metros quando enquadrados no Art. 14 desta Lei.

### b - Recuo Lateral e nos fundos:

- 1) 2,00 (dois) metros para empreendimentos com edificações multifamiliares, e gabarito igual ou maior que 2 (dois) e no máximo 04 (quatro) pavimentos - térreo mais três pavimentos.
- 2) 3,00 (três) metros quando o projeto estiver enquadrado no Art. 14 desta Lei.

### c - Recuo entre painéis de fachada de uma mesma edificação ou poço de iluminação e ventilação:

- 1) Quando empreendimentos igual ou maior que 2 (dois) e menor que 4 (quatro) pavimentos.
  - 1.1) - Entre painéis sem abertura de janelas: 1,50 (um e meio) metro.
  - 1.2) - Entre painéis com abertura de janelas: 3,00 (três) metros.
- 2) Quando empreendimentos enquadrados no art. 14 desta Lei:
  - 2.1) - Entre painéis sem abertura de janelas: 2,00 (dois) metros.
  - 2.2) - Entre painéis com abertura de janelas: 4,00 (quatro) metros.

### d - Recuo entre duas edificações:

- 1) Para edificações com gabarito previsto no art. 13 desta Lei:
  - 1.1)- Entre painéis de fachada sem janelas, mas com aberturas para poço de ventilação: 2,00 (dois) metros.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva  
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

1.2) - Entre painéis com janelas: 3,00 (três) metros.

2) Para edificações com gabarito previsto no art. 14º desta Lei:

2.1) - Entre painéis de fachada sem janelas, mas com aberturas para poço de ventilação: 3,00 (três) metros.

2.2) - Entre painéis com janelas: 4,00 (quatro) metros.

e - Recuo frontal entre as edificações e as ruas internas:

1) 2,0 (dois) metros.

## II. TAXA DE OCUPAÇÃO:

a - Quando o projeto estiver enquadrado no art. 14 desta Lei, a taxa de ocupação máxima será de 70% (setenta por cento).

b - Quando o projeto estiver enquadrado no art. 15 desta Lei, a taxa de ocupação máxima passará a ser de 50% (cinquenta por cento).

## III. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO

a) - 1,5 ( um e meio ) quando implantados em:

1) - Zona Predominantemente Residencial – ZPR.

2) - Zona de Expansão Urbana - ZEU I e II.

3) - Áreas de Interesse Social - AIS I.

b) - 2,0 ( dois) quando implantados em:

1) - Zona de Adensamento – ZAD.

**Art. 17.** Nos condomínios residenciais será obrigatório a existência de no mínimo uma vaga de estacionamento, coberta ou descoberta, para cada unidade habitacional.

§1º - as vagas deverão ter dimensões mínimas de 2,30m x 4,50m.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva  
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

**§2º** - Defronte as edificações que abrigarão as unidades especificadas no Parágrafo Único do art. 12 desta lei, deverão ser previstos vagas especiais, nas quantidades determinadas para portadores de necessidades especiais, com sua dimensões definidas pela NBR-9050.

**§3º** - As vagas destinadas aos portadores de necessidades especiais deverão ter sinalização de sua destinação pintada no piso.

**§4º** - As vagas de estacionamento, mesmo quando cobertas, não serão computados no calculo do Coeficiente de Aproveitamento Máximo da área.

**§5º** - As vagas de estacionamento deverão ser preferencialmente independentes entre si, sem obstáculos para manobras.

**§6º** - Quando as vagas de estacionamento forem dispostas de maneira a formar angulo superior a 30 (trinta) graus, as vias internas de circulação deverão ter a largura mínima de 5,00 (cinco) metros.

**Art. 18.** Nos condomínios, as vias internas de circulação deverão ter larguras mínimas nas seguintes dimensões:

- I. 3,00 (três) metros para vias de sentido único de direção.
- II. 5,00 (cinco) metros para vias de sentido duplo de direção.

**Parágrafo único.** Em condomínios residenciais, as vias internas não poderão ter inclinação superior a 20% (vinte por cento).

**Art. 19.** Nos condomínios residenciais deverão ser previstos calçadas de pedestres de forma a garantir a circulação de pessoas entre a entrada principal do empreendimento até a entrada de cada bloco com total segurança.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva  
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

**Parágrafo único.** Os passeios deverão ter largura mínima de 1,50 (um, cinquenta) metros, em concreto e com acabamento antiderrapante.

## SEÇÃO II

### LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 20.** Exclusivamente nos projetos para moradias térreas e unifamiliar, enquadradas em habitação de Interesse Social, previstas para serem implantadas em novos loteamentos que trata o Inciso I do art. 5º desta Lei, quando projetadas para áreas com declividade inferior a 20% (vinte por cento), com parecer favorável do Conselho Municipal de Habitação Popular, poderão ser aprovados com lotes com área mínima de 160 (cento e sessenta) metros quadrados e testadas mínima de 8 (oito) metros.

**§1º** - Os projetos para implantação destes loteamentos deverão seguir as diretrizes do Capítulo IX da Lei Complementar nº 008/2003 - do Plano Diretor.

**§2º** - As habitações deverão ter área máxima de 59 (cinquenta e nove) metros quadrados e seguir os parâmetros urbanísticos previstos no Art. 68, da Lei Complementar nº 008/2003 - do Plano Diretor.

## CAPÍTULO IX

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 21.** Os casos omissos e/ou aqueles que necessitarem de avaliações específicas, especialmente para adequações a programas habitacionais conveniados com a Prefeitura Municipal de Itajubá, deverão ser analisadas pelo Conselho Municipal de Habitação Popular, referendado pela Secretaria Municipal de Planejamento, conforme previsto no inciso III do art. 150 da Lei Complementar nº 008/2003 - Do Plano Diretor.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva  
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

**Art. 22.** Caberá a Comissão de Acompanhamento e Implantação do Plano Diretor, promover a revisão e atualização desta Lei, conforme previsto no inciso IV do art. 97 da Lei Complementar nº 008/2003 - Do Plano Diretor.

**Art. 23.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Itajubá, 25 de novembro de 2013.

**RODRIGO IMAR MARTINEZ RIÊRA**  
Prefeito Municipal

**REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE**

**ALFREDO VANSNI HONÓRIO**  
Secretário Municipal de Governo