



# PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.584.961/0001-56

Av. Tancredo Neves, 663 – Cep 38950-000 – Ibiá-MG

Fone: (34) 3631-5774 – Fax (34) 3631-5783 – E-mail: pmi@ibiamg.com.br

## LEI MUNICIPAL N° 2.154 DE 23 DE DEZEMBRO DE 2013.

"Altera dispositivos da Lei municipal nº 1.835 de 25 de junho de 2.008, e Lei municipal nº956 de 03 de janeiro de 1.980, e da outras providências"

A Câmara Municipal de Ibiá, Minas Gerais, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

### COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

**Art. 1º** - Fica alterado o inciso I do artigo 41 da Lei municipal nº 1.835, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**I - o coeficiente máximo de aproveitamento do solo urbano, poderá ser no máximo 8.0 (oito);**

**Parágrafo único** - O Coeficiente de aproveitamento, será utilizado para indicar a quantidade máxima de metros quadrados, a ser construído no terreno. Esta quantidade é obtida através da multiplicação da área do lote pelo coeficiente.

### TAXA DE OCUPAÇÃO

**Art. 2º** - Altera o inciso II e insere complemento ao inciso III do artigo 41 da Lei nº 1.835, passam a vigorar com a seguinte redação:

**II – a taxa de ocupação máxima das edificações no terreno, será ser no máximo 75% (setenta e cinco por cento) da área do terreno;**

**Parágrafo Primeiro** - Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as projeções de beirais e saliências, desde que sua profundidade não exceda 1.20m (um metro e vinte centímetros), e ainda, as marquises em edificações comerciais desde que não exceda 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

**Parágrafo Segundo** - A taxa de ocupação relativa ao subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos, poderá ser superior à máxima definida no artigo 2º, desde que, a laje de cobertura se situe em nível inferior ao ponto mais baixo do alinhamento, e mantida a taxa de permeabilidade



# PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.584.961/0001-56

Av. Tancredo Neves, 663 – Cep 38950-000 – Ibiá-MG

Fone: (34) 3631-5774 – Fax (34) 3631-5783 – E-mail: pmi@ibiamg.com.br

## TAXA DE PERMEABILIDADE

**Art. 3º** - Altera o inciso III do artigo 41 da Lei nº 1.835, passam a vigorar com a seguinte redação:

**III - a taxa de permeabilidade será de, no mínimo 30% (trinta por cento), da área não ocupada com edificação.**

**Parágrafo Primeiro** - A taxa de permeabilidade é a relação entre a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total.

**Parágrafo Segundo** - A taxa de permeabilidade mínima poderá sofrer redução, desde que a área permeável restante, não seja reduzida em mais de 60% (sessenta por cento) e seja adotado sistema integrado para coleta, armazenamento e infiltração de águas pluviais.

**Parágrafo terceiro** - O sistema integrado para coleta, armazenamento e infiltração de águas pluviais, deverá atender ao volume de 30L (trinta litros) por metro quadrado impermeabilizado além do máximo permitido.

## DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS

**Art. 4º** - Altera o parágrafo primeiro do artigo 43º da Lei municipal nº 956, passam a vigorar com a seguinte redação:

**Parágrafo Primeiro - Para as edificações de mais de dois pavimentos, os afastamentos obrigatórios de frente, fundos e laterais serão definidos pelas seguintes formulas:**

**Frontal: afastamento de 3,00m + 0,25(n - 2)**

**Laterais: afastamento de 1,50m + 0,25(n - 2)**

**Fundos: afastamento de 3,00m + 0,25(n - 2)**

**Sendo n o número de pavimentos**

**Parágrafo Segundo.** Podem avançar sobre as áreas de afastamentos as saliências, os brises, as jardineiras, os elementos decorativos e os estruturais, desde que sua extensão máxima não ultrapasse:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.584.961/0001-56

Av. Tancredo Neves, 663 – Cep 38950-000 – Ibiá-MG

Fone: (34) 3631-5774 – Fax (34) 3631-5783 – E-mail: pmi@ibiamg.com.br

**I - 60 cm (sessenta centímetros) no afastamento frontal;**

**II - 30 cm (trinta centímetros) nos demais afastamentos.**

**Art. 5º** - O afastamento frontal das edificações define a distância mínima entre a edificação e o alinhamento. E o afastamento lateral e de fundos, define as distâncias entre a construção e as divisas laterais e de fundos, respectivamente.

**Parágrafo único** - Exigência de faixa não edificante estabelecida por projeto ou legislação específica deve ser somada ao afastamento mínimo previsto.

**Art. 6º** - As guaritas e passarelas, com área não superior a 6,0m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), poderão localizar-se no afastamento frontal.

## DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO E AFINS

**Art. 7º** - As edificações deverão conter vagas de estacionamento para automóveis, respeitando-se, no mínimo, o seguinte:

**I - Residencial** - 01 (uma) vaga a cada 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, atendendo ao mínimo de uma vaga para cada unidade autônoma;

**II - não residencial, exceto indústria** - 01(uma) vaga a cada 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, atendendo ao mínimo de 1 (uma) vaga para cada unidade não residencial;

**III – industrial** – 01 (uma) vaga a cada 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída ou fração;

**IV – exceto templos religiosos.**

**Art. 8º** - O projeto de edificação deverá conter vagas de estacionamento para automóveis, respeitando o seguinte:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.584.961/0001-56

Av. Tancredo Neves, 663 – Cep 38950-000 – Ibiá-MG

Fone: (34) 3631-5774 – Fax (34) 3631-5783 – E-mail: pmi@ibiamg.com.br

**I – área livre com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), garantidas áreas de manobra.**

**Parágrafo Primeiro** – As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 25%(vinte e cinco por cento).

**Parágrafo Segundo** – Serão admitidas formas de estacionamento e circulação de veículos diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

**Art. 9º** - O projeto de edificação poderá conter vagas de estacionamento para motos, respeitando o seguinte:

**I – área livre com dimensões mínimas de 1,00 m (um metro) por 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).**

**Parágrafo Primeiro** – As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,00 (dois metros) e declividade máxima de 25%(vinte e cinco por cento).

**Parágrafo Segundo** – Serão admitidas formas de estacionamento e circulação de motos diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

## TIPOS DE CONSTRUÇÃO

**Art. 10º** - As edificações residenciais privativas são:

**A – Unifamiliar**

**B – Multifamiliar**

**I – A edificação é considerada Unifamiliar, quando nela existir uma única unidade residencial, e multifamiliar quando na mesma edificação existirem duas ou mais unidades residenciais.**

**II – As edificações residenciais Multifamiliares são de uso permanente ou transitório, conforme o tempo de utilização de suas unidades:**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.584.961/0001-56

Av. Tancredo Neves, 663 – Cep 38950-000 – Ibiá-MG

Fone: (34) 3631-5774 – Fax (34) 3631-5783 – E-mail: pmi@ibiamg.com.br

**A – As permanentes, são os edifícios de apartamentos;**

**B - As transitórias são os Hotéis , Motéis, Aparthotéis e congêneres.**

**Art. 11º- As edificações residenciais multifamiliares permanentes possuirão sempre:**

I - portaria com caixa de distribuição de correspondência em lugar centralizado, conforme normas da E.C.T. Empresa de Correios e Telégrafos;

II - local para recolhimento de lixo domiciliar em cada pavimento em recinto fechado, e local para recolhimento geral do lixo de todo o prédio, em recinto fechado próximo do nível da rua, quando se tratar de edifícios acima de três pavimentos;

III - local centralizado para administração da edificação com área equivalente a 0,5% do total da área construída, sendo o limite mínimo de 4m<sup>2</sup>, dotada de instalações sanitárias de serviço, com acesso por área de uso comum, constituída por no mínimo, 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (chuveiro), em edifícios acima de três pavimentos.

IV - equipamentos para extinção de incêndio de acordo com as normas de proteção contra incêndio e pânico do Corpo de Bombeiros, ou outras que vierem a substituir.

V - Área de recreação ao ar livre, proporcional ao número de compartimentos habitáveis de acordo com o previsto abaixo:

- a. proporção mínima de 2% da área construída compatível com cálculo de coeficiente de aproveitamento;
- b. deverá ter continuidade, não podendo o seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;
- c. forma que permita, em qualquer ponto, inscrição de circunferência com raio mínimo de 2,00 (dois metros);
- d. Acesso através de partes comuns afastados dos depósitos dos coletores de lixo, isolados das passagens de veículos e não limitantes com áreas de estacionamento.

**Parágrafo único -** A área de recreação de que se trata o item V deverá possuir grade de proteção adequada e não poderá ser substituída por piscina.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.584.961/0001-56

Av. Tancredo Neves, 663 – Cep 38950-000 – Ibiá-MG

Fone: (34) 3631-5774 – Fax (34) 3631-5783 – E-mail: pmi@ibiamg.com.br

## DO PROJETO E APROVAÇÃO

Art. 12º - Para a aprovação, os projetos arquitetônicos deverão conter:

**I - planta cotada para projetos residenciais, com escala mínima de 1:50 (um para cinqüenta), e demais tipos com mínimo de 1:100 (um para cem), desde que a escala garanta a legibilidade com:**

- a) dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive vão de iluminação, ventilação e áreas de estacionamento;
- b) a finalidade de cada compartimento;
- c) os traços indicativos de cortes longitudinais e transversais;
- d) dimensões das espessuras de paredes;
- e) distribuição e localização de vagas de estacionamento de veículos, conforme legislação pertinente e zoneamento para o Município de Ibiá;

**II - cortes longitudinais e transversais, na escala mínima de 1:50 (um por cinqüenta) convenientemente cotados, contendo:**

- a) numeração dos pavimentos;
- b) alturas das aberturas de iluminação e ventilação, peitoris, pés direitos e do ponto mais alto da cobertura;
- c) um dos cortes deverá constar o perfil natural do terreno;

**III - elevação das fachadas voltadas para as vias públicas na escala mínima de 1:50 (um por cinquenta);**

**IV - planta de locação da edificação na escala mínima de 1:200 (um por duzentos) com:**

- a) projeção da edificação dentro do lote;
- b) dimensões das divisas do lote e dos afastamentos da edificação em relação a divisas do terreno e a outras edificações, se porventura existirem;

**V - planta de situação na escala mínima de 1:2000 (um por dois mil) contendo:**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.584.961/0001-56

Av. Tancredo Neves, 663 – Cep 38950-000 – Ibiá-MG

Fone: (34) 3631-5774 – Fax (34) 3631-5783 – E-mail: pmi@ibiamg.com.br

- a) cotas que determinem à situação do lote em relação ao logradouro público;
- b) cotas que determinem à situação do lote em relação à esquina mais próxima;
- c) orientação do norte magnético;

**VI - planta de cobertura na escala mínima de 1:100 (um por cem) com indicações das inclinações das águas.**

**Parágrafo único** - Pelo menos um dos cortes deverá passar pelo banheiro, cozinha, bem como por escada, fosso de elevador ou rampa, se existirem.

**Art. 13º** - Além dos elementos gráficos mencionados no artigo anterior, o projeto deverá conter:

**I - designação do número do lote e da quadra;**

**II - designação do bairro e do logradouro público;**

**III - quadro de áreas contendo:**

- a) área do lote;
- b) área de cada pavimento da edificação;
- c) área total edificada;
- d) taxa de ocupação da construção em relação ao terreno;
- e) coeficiente de aproveitamento utilizado;
- f) padrão da construção conforme definição do Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Estado de Minas Gerais - SINDUSCON - MG;
- g) porcentagem de área permeável;

**IV - nome do proprietário e sua assinatura;**

**V - nome do profissional ou profissionais responsáveis e assinaturas, com o respectivo número do registro profissional;**

**VI - padronização do selo, conforme modelo fornecido pelo Secretaria Municipal de Obras do município de Ibiá;**

**Art. 14º** - Os projetos arquitetônicos e os projetos complementares, deverão sempre seguir as normas técnicas vigentes, bem como, atender às exigências das concessionárias ou entidades administrativas, como:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.584.961/0001-56

Av. Tancredo Neves, 663 – Cep 38950-000 – Ibiá-MG

Fone: (34) 3631-5774 – Fax (34) 3631-5783 – E-mail: pmi@ibiamg.com.br

- I - instalações de isolamento acústico;
- II - fundações e estruturas;
- III - coberturas;
- IV- instalações elétricas;
- V- instalações de água e esgoto;
- VI- instalações telefônicas;
- VII- instalações de ar condicionado;
- VIII- instalações de elevadores;
- IX- demais instalações mecânicas;
- X - prevenção e combate à incêndio e pânico;
- XI- levantamento planialtimétrico e outros.

**Parágrafo primeiro** - Os Projetos de construções com mais de dois pavimentos deverão necessariamente, serem apresentados acompanhados do A.V.C.B. - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

## DOS ELEVADORES

**Art 15º** - É obrigatório o uso de elevador, atendendo a todos os pavimentos, nas edificações cujo desnível da soleira principal de entrada até o nível do piso do pavimento mais elevado tenha altura superior a 10,00 m (dez metros).

**Parágrafo primeiro** - Para cálculo da altura não é computado o último pavimento, quando este for de uso exclusivo do penúltimo pavimento ou destinado a dependência do zelador ou de uso comum.

**Parágrafo segundo** - A altura a que se refere o caput deste artigo pode passar para 11,50 m (onze metros e cinqüenta centímetros) quando o pavimento térreo for destinado para boxes de estacionamentos (pilotis), podendo ainda ser incluídos neste pavimento compartimentos de uso comum do prédio (salão de festas, depósitos de ferramentas e outras atividades similares).

**Parágrafo Terceiro** - Quando o pavimento térreo for utilizado como estacionamento (pilotis) com a altura do prédio de até 11,50 m (onze metros e cinqüenta centímetros) não pode haver, em hipótese alguma, a utilização de espaços residenciais neste pavimento.

**Parágrafo Quarto** - Estas alturas podem ser tomadas em relação a um pavimento intermediário, quando este pavimento ficar caracterizado como acesso principal à edificação, devendo-se observar as distâncias verticais tanto para cima quanto para baixo da soleira deste pavimento.

**Parágrafo Quinto** - Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não pode se constituir no único meio de acesso e circulação das edificações.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.584.961/0001-56

Av. Tancredo Neves, 663 – Cep 38950-000 – Ibiá-MG

Fone: (34) 3631-5774 – Fax (34) 3631-5783 – E-mail: pmi@ibiamg.com.br

**Parágrafo Sexto** - Edifícios mistos devem ser servidos por elevadores exclusivos para atividade residencial e exclusivo para comercial e serviços, devendo o cálculo de tráfego ser feito separadamente.

**Parágrafo Sétimo** - O Município de Ibiá, poderá exigir a qualquer tempo, os demais projetos complementares que julgar necessários, até a concessão do habite-se.

**Art. 16º** - Os prédios de serviços, comércio, multifamiliares ou mistos que, pelas regras acima, não estão obrigados à instalação imediata de elevador, devem ter a previsão de espaço suficiente para a futura instalação do equipamento.

**Art. 17º** - A aprovação de projetos para intervenções de qualquer natureza em edificações de interesse cultural, dependerá da aprovação do órgão municipal ligado ao patrimônio cultural do Município.

**Art. 18º** - Se os projetos submetidos à aprovação estiverem em desacordo com a legislação pertinente, o proprietário e/ou autor do projeto serão notificados para que compareçam ao órgão competente para conhecimento das correções necessárias.

**Parágrafo primeiro** - O prazo para formalização das correções é de 30 (trinta) dias, a partir da data da primeira notificação.

**Parágrafo segundo** - Caso não sejam sanadas as correções no prazo e/ou se após à segunda notificação por parte do órgão responsável pela aprovação, o requerente não finalizar o projeto, este será indeferido.

**Parágrafo terceiro** - Ocorrendo a hipótese prevista no § 2º deste artigo, se for de interesse do requerente a aprovação do projeto, este terá que ser reiniciado, arcando com todos os custos.

**Art. 19º** - O alvará de construção será concedido quando da aprovação do projeto arquitetônico.

**Art. 20º** - O Município de Ibiá fica isento de qualquer responsabilidade técnica perante os proprietários ou terceiros.

**Art. 21º** - O Inciso "g" do artigo 190º da Lei municipal nº 956, passa a vigorar com a seguinte redação:

**g) - a numeração para endereçamento da construção, será em alumínio ou material equivalente, resistente à ação do tempo, não sujeito a ferrugem ou de fácil deterioração, sendo a aquisição e fixação de responsabilidade do interessado, observado o disposto no artigo 192º da lei municipal nº 956.**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS  
CNPJ: 18.584.961/0001-56

Av. Tancredo Neves, 663 – Cep 38950-000 – Ibiá-MG  
Fone: (34) 3631-5774 – Fax (34) 3631-5783 – E-mail: pmi@ibiamg.com.br

**Parágrafo primeiro** -A numeração das unidades autônomas, adotará o seguinte critério: primeiro pavimento: de 101 a 199; segundo pavimento: de 201 a 299; terceiro pavimento: de 301 a 399, assim sucessivamente; para o primeiro subsolo, de 9001 a 9099; para o segundo subsolo 8001 a 8099 e assim sucessivamente.

Parágrafo segundo - A numeração de endereçamento da unidade autônomo, será fixada, na parte superior da porta principal da unidade.

ART. 22º - Revogadas as disposições em contrario , especialmente as contidas nas leis Municipais de n° 1.835 de 25 de junho de 2.008, e Lei municipal n° 956 de 03 de janeiro de 1.980, esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

Prefeitura Municipal de Ibiá, 23 de dezembro de 2013.

Hélio Paiva da Silveira  
Prefeito Municipal



Dr. Lúcio Mário Antônio  
Sec. Mun. de Assuntos Jurídicos