

# CÂMARA MUNICIPAL DE ITATIAIA

## LEI COMPLEMENTAR Nº 056 DE 11 DE AGOSTO DE 2022

EMENTA: Dispõe sobre ajustes na Lei Complementar nº 36/2016, de Uso e Ocupação do Solo, e dá outras providências

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITATIAIA, faz saber que a Câmara Municipal de Itatiaia aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Modifica o Artigo 24 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar 036/2016, incluindo a atividade de resort nas Zonas Rurais do Município ficando o referido artigo com o seguinte texto.

Art. 24. - Somente será permitida a construção de hotéis-fazenda nas zonas rurais desde que obedeçam as especificações para este tipo de edificação conforme Portaria nº 100 de 2011 do Ministério do Turismo e demais legislações vigentes, bem como a construção de resort, sendo esta atividade permitida somente nas Unidades de Planejamento de Itatiaia e Penedo.

1º § - A hospedagem de animais de médio e grande porte só será permitida nas zonas rurais, sendo que para os animais domésticos de pequeno porte poderão ser permitidos nas ZUM3.

2º § - Para que seja implantado a atividade de resort nas zonas rurais, a mesma deverá obedecer aos seguintes critérios:

Ter uma área mínima de terreno de 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);

Gabarito máximo de dois pavimentos;

Taxa de ocupação máxima de 20%;

Taxa máxima de impermeabilização de 50%;

Altura máxima da edificação de 10,00 m (dez metros);

Garantir o abastecimento de água para o empreendimento, comprovando sua eficácia e apresentando as devidas licenças ambientais;

Implantar sistema de tratamento de esgoto compatível com o empreendimento apresentando as licenças ambientais que se fizerem necessárias.

Realizar o Estudo de impacto ambiental (EIA) e apresentar respectivo relatório;

Imposição de contrapartida, nos termos do artigo 56 da Lei de Uso e Ocupação do Solo - Implementar a Infraestrutura viária de acesso.

Art. 3º - Dá nova redação ao artigo 50 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei complementar n.º 36/2016, revogando a Lei Complementar n.º 43 de 28 de dezembro de 2017, bem

como a Emenda Aditiva 05/2015, ficando o referido artigo com o seguinte texto:

Art. 50 – Os afastamentos das divisas laterais e de fundos só serão obrigatórios se forem abertos vãos, seja de ventilação ou de iluminação, quando então será exigido um afastamento mínimo de 1,5m (um metro e meio) a partir das divisas laterais e da divisa de fundos do lote.

Parágrafo Único – Para as edificações com mais de um pavimento, independentemente da abertura de vãos, seja de ventilação ou de iluminação, respeitados os prismas de ventilação previstos na legislação pertinente, será exigido um afastamento mínimo de:

I - Para dois pavimentos: 1,5 metros, a partir de uma das divisas laterais, e 2 metros de fundos do lote;

II - Para 3 ou mais pavimentos: 2 metros, a partir das divisas laterais, e 2 metros de fundos do lote.

Art. 4º - Modifica o posicionamento de parte da Via Projetada 5 – VP05, prevista no sistema viário básico da Lei de Plano Diretor Participativo, Lei Complementar nº 035/2016 e Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar nº 036/2016, conforme mapa constante do anexo 1 da presente lei.

Art. 5º. - Modifica a descrição da ZR 3, do bairro Comercial na Unidade de Planejamento de Penedo, conforme previsto no Anexo 2 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar nº 36/2016, dando a seguinte redação:

Do cruzamento da Avenida das Mangueiras com o Rio das Pedras, por este Rio abaixo até encontrar o limite do loteamento Nova Penedo, por este limite na direção sudoeste até encontrar o Córrego Penedo, por este córrego acima e seu prolongamento até o cruzamento da Rua Penedo com a Rua das Laranjeiras, por esta rua incluída, incluindo as Travessas I e II dessa Rua até cruzar a Av. Brasil por esta incluída na direção noroeste até encontrar a Rua Resende, por esta incluída com todos os seus imóveis lindeiros até encontrar com o cruzamento da Avenida das Mangueiras com o Rio das Pedras, ponto inicial desta delimitação (ver Anexo 2).

Art. 6º - Tendo em vista a alteração dos afastamentos mínimos ao longo das faixas de domínio das rodovias, com a nova redação dada pela Lei Federal n.º 13.913/2019, para o artigo 4º, inciso III, da Lei Federal de Parcelamento de Solo, Lei 6766/79, ficam estabelecidos os seguintes afastamentos:

I – Para Rodovia Presidente Dutra – ao longo das faixas de domínio público, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 10 (dez) metros de cada lado, a partir do fim da faixa de domínio;

II – Para Rodovia Rubens Tramuja Mader - ao longo das faixas de domínio público, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 10 (dez) metros de cada lado, a partir do fim da faixa de domínio.

Art. 7º - Altera parte da RZ3 – Zona Residencial 3, da Uni-

dade de Planejamento de Penedo localizada no Vale dos Reis e Jardim das Rosas, prevista no Anexo 2 da Lei de Uso e ocupação do Solo, Lei Complementar 36/2016, para ZR4 – Zona Residencial 4, estabelecida como subzona residencial multifamiliar exclusivamente para a o uso de condomínio fechado especial de lotes ou casas, em conformidade com o artigo 21, inciso I, da Lei de Parcelamento de Solo, Lei Complementar 37/2016, respeitando os índices urbanísticos previstos no Anexo 5 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar 36/2016, com a seguinte redação:

Do entroncamento da Rua de acesso ao Vale dos Reis e Jardim das Rosas com a Rodovia Rubens Tramuja Mader, seguindo por esta, na direção norte até encontrar a Via Projetada 02, prevista na planta do sistema viário, seguindo por esta, na direção leste, até encontrar o Córrego Membeca, por este córrego abaixo até encontrar a Rua de acesso ao Vale dos Reis e Jardim das Rosas, seguindo por esta via na direção oeste até encontrar a Rodovia Rubens Tramuja Mader, ponto inicial desta descrição.

§1º Os usos, atividades e índices urbanísticos, para esta ZR4, são os previstos nos Anexos 4 e 5 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar n.º 36/2016 e suas alterações.

§2º - Para o restante da ZR3 do Vale dos Reis e Jardim das Rosas fica mantida a subzona de uso exclusivo residencial unifamiliar com gabarito máximo de dois pavimentos, conforme inciso II, do artigo 72 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, vedado uso de hotéis de pequeno porte e pousadas.

Art. 8º - Ficam estabelecidos para as ZUM2 – Zona de Uso Misto dois e ZR3 – Zona Residencial 3, situadas no bairro comercial de Penedo, a possibilidade de edificação de até 3 pavimentos, sendo um deles mediante outorga onerosa, que será calculada pela Comissão de Avaliação Imobiliária (CAI).

Parágrafo primeiro – Para a ZR3 informada no caput deste artigo será necessário observar, ainda:

I – Ter área mínima de terreno de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

II – Obrigatoriedade de preservação de água para ao menos de 7 (sete) dias, mediante construção de reservatórios superiores e inferiores (Castelos d'água e cisternas);

III- Sistema de tratamento de esgoto adequado ao empreendimento com pré análise pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

IV – Apresentação de documentação referente ao Corpo de Bombeiros até o término da Obra; V – Apresentação de licenças ambientais que se fizerem necessárias;

VI – Cumprimento da lei Federal de acessibilidade;

VII – Os demais índices urbanísticos são os previstos no Anexo 5 da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo segundo: No caso do caput o projeto arquitetônico a ser implementado no local deve obedecer o padrão clássico de arquitetura dos países de origem germânica, alpino, nórdicos e países baixos, com aprovação prévia da Comissão de Estética Urbana e Arquitetônica, que deverá ser criada para esta finalidade.

Ter área mínima de terreno de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

Obrigatoriedade de preservação de água para menos 7 dias, mediante construção de reservatórios superiores e inferiores (castelos d'água e cisternas);

Sistema de tratamento de esgoto adequado ao empreendimento com pré análise pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

Apresentação de documentação referente ao Corpo de Bombeiros até o término da obra.

Apresentação de licenças ambientais que se fizerem necessárias.

Cumprimento da Lei Federal de acessibilidade.

Os demais índices urbanísticos são os previstos no Anexo 5 da Lei de Uso e Ocupação do Solo

Art. 9º - São partes integrantes desta lei as plantas constantes dos anexos.

Art. 10 – A Prefeitura deverá providenciar as alterações dos mapas com as inclusões propostas na presente legislação, com a maior brevidade possível.

Art. 11 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Itatiaia, 11 de agosto de 2022.

**VER. THIAGO RODRIGUES MOREIRA**

Presidente da Câmara Municipal