PROJETO DE LEI Nº 165, de 18 de outubro de 2021.

Estabelece critérios para a regulamentação das cotas mínimas por unidades habitacionais e dá outras providências.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Cota Mínima por Unidade Habitacional, expressa em metros quadrados,corresponde à parcela de terreno à qual faz jus cada unidade habitacional a ser construída.

Art. 2º - Para efeito de cálculo, será necessário tomar como base a área do terreno objeto da edificação dividido pela cota prevista em cada zoneamento municipal, com a seguinte fórmula: Número de Unidades por Terreno (NU)=Área do terreno/Cota.

CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 3º - O interessado poderá requerer, através de justificativa técnica, o acréscimo de até 01 (uma) unidade habitacional, mediante requerimento do proprietário do imóvel à Secretaria Municipal de Urbanismo e endereçado ao Conselho Municipal de Política Urbana – COMPURB, desde que a unidade suplementar não ultrapasse os demais parâmetros urbanísticos como: Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Permeabilidade, Gabarito, Taxa de Ocupação, afastamentos, entre outros.

Parágrafo Único - Caso haja deliberação positiva à solicitação de uma unidade suplementar, o acréscimo dessa unidade não será sujeito ao pagamento de qualquer compensação urbanística ou outorga onerosa.

Art. 4º – Caso o interessado opte por requerer a aprovação de mais de uma unidade habitacional, além do previsto no Art. 3º, o mesmo será sujeito ao pagamento da Compensação Urbanística, conforme Lei Municipal nº 3423 de 27 de julho de 2020, tendo por base o somatório das metragens das unidades solicitadas, sem prejuízo do pagamento das taxas e demais sanções previstas.

§ 1º - Ao solicitar a aprovação de mais de uma unidade habitacional, o proprietário e/ou responsável técnico deverá(ão) indicar quais as unidades serão solicitadas.

§ 2º - Para deliberação de mais de uma unidade habitacional, serão observados os cumprimentos dos demais parâmetros urbanísticos.

Art. 5º - O Conselho Municipal de Política Urbana realizará análise da justificativa apresentada de solicitação de acréscimo da unidade habitacional, devidamente assinada por responsável técnico habilitado e pelo proprietário.

Art. 6º - Em caso de desrespeito aos demais parâmetros urbanísticos, serão aplicadas as sanções previstas nas Leis nº 2459, de 14 de dezembro de 2005, nº 3323, de 08 de julho de 2019, nº 3325, de 08 de julho de 2019, nº 3423, de 27 de julho de 2020, tendo por base a pauta de ITBI vigente.

CAPÍTULO III
DOS CRITÉRIOS A SEREM ANALISADOS

Art. 7º - Para deliberação positiva à aprovação(ões) da(s) unidade(s) habitacional(ais) suplementar(es), o Conselho observará gradativamente:

I. As circunstâncias atenuantes e agravantes;
II. A gravidade do fato, tendo em vista as suas consequências urbanísticas;
III. Os antecedentes do infrator quanto às normas urbanísticas.

§ 1º - São circunstâncias atenuantes:

a. A disposição manifesta do proprietário em solicitar a(s) unidade(s) habitacional(ais);
b. Não ter sido alvo de fiscalização;
c. Não ter iniciado a obra da(s) unidade(s) suplementar(es);
d. Solicitação derivada por razões estruturais (deverão estar devidamente expressas na justificativa técnica);
e. Questões estéticas da edificação (deverá estar devidamente expressa na justificativa técnica).

§ 2º - São circunstâncias agravantes:

a. Ter sido alvo de fiscalização;
b. Reincidente ou cometer a infração de forma continuada;
c. Ter iniciado a obra da(s) unidade(s) suplementar(es) antes da solicitação ao Conselho;
d. Desrespeito ao posicionamento de outros conselhos municipais.

Art. 8º - Para os casos solicitados com mais de uma unidade suplementar, não serão aplicados descontos no valor da Compensação Urbanística previstos nesta Lei.

Art. 9º - Esta Lei entrará **em vigor na data de sua publicação.**

Prefeitura Municipal de Itabirito, 18 de outubro de 2021.

Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Exmo. Sr. Presidente,
Exmos. Srs. Vereadores,

Dirijo-me à presença de V. Exa. e dos ilustres Edis dessa Casa, para encaminhar o Projeto de Lei que *"Estabelece critérios para a regulamentação das cotas mínimas por unidades habitacionais e dá outras providências"*.

Ocorre que a atual legislação municipal inviabiliza qualquer tentativa de regularização de imóveis que, porventura, estejam em desconformidade com relação ao número máximo de unidades habitacionais possíveis por zoneamento. Acontece que, em muitas situações, fica completamente inviável tornar regular construções que, atualmente, não podem sequer sofrer penalização por isso, dada, justamente, a falta de regulamentação.

O presente projeto de lei vem, então, para suprir essa lacuna normativa que o Município enfrenta atualmente em termos de legislação urbanística.

Mas, vale ressaltar, não se trata de qualquer tentativa de conceder anistia ou algo do gênero – mas, por outro lado, possibilitar que o Município regularize situações urbanísticas desconformes. E, nesse sentido, é também relevante asseverar que não seriam beneficiados aqueles imóveis que ultrapassem outros parâmetros urbanísticos, como Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Permeabilidade, Gabarito, Taxa de Ocupação, afastamentos, entre outros.

Trata-se, pois, de Projeto de extrema relevância para a regularização urbanística do Município de Itabirito, o que, por via reflexa, beneficia a todos os cidadãos itabiritenses enquanto sociedade.

Com tais considerações, Senhor Presidente, sobretudo em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, espero que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente projeto de lei, apreciando-o em regime de **urgência** e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL

PREFEITURA DE
ITABIRITO

Itabirito, 18 de outubro de 2021.

Ofício nº 432/2021-GP
Assunto: Encaminha Projeto de Lei

Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminhamos à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo que *"Estabelece critérios para a regulamentação das cotas mínimas por unidades habitacionais e dá outras providências"*.

Assim, dada a relevância da presente proposição de lei, que visa o aumento da produtividade, a geração de renda para o produtor rural e a diversificação econômica contamos com a compreensão e colaboração dos nobres Edis na apreciação e aprovação da presente matéria.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL

Exmo. Sr.
LEANDRO SILVA MARQUES
Presidente da Câmara Municipal de
ITABIRITO – MG.