

Projeto de Lei Complementar nº 24/2022 **(Redação Final)**

Altera a Lei Complementar nº 172 de 2022, que “Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Itaúna, Lei Complementar nº 49, de 21 de outubro de 2008, e dá outras providências”

A Câmara Municipal de Itaúna MG decreta e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O artigo 30 da Lei Complementar nº 172 de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 30 Os imóveis cuja matrícula apresentar percentual de área dentro do perímetro de expansão urbana, serão incorporados em sua totalidade na Zona de Expansão Urbana da Sede ou dos Povoados”

Art. 2º O artigo 55 da Lei Complementar nº 172/22 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 55 A distância vertical entre a laje de cobertura do último pavimento e a laje de piso do primeiro pavimento, acima do passeio lindeiro ao alinhamento do lote, é calculada em metros e denomina-se H.”

Art. 3º O artigo 56 da Lei Complementar nº 172 de 2022 passa a vigorar acrescido de um § 5º com a seguinte redação:

“§ 5º Nas edificações com até 02 (dois) pavimentos o H será considerado igual a 0.”

Art. 4º O artigo 57 da Lei Complementar nº 172 de 2022 passa a vigorar acrescido de um Parágrafo Único com a seguinte redação:

“Parágrafo Único - Na hipótese prevista no caput, se a projeção da edificação prever algum afastamento, este não poderá ser inferior a 0.90 metros.”

Art. 5º O artigo 58 da Lei Complementar nº 172 de 2022 passa a vigorar acrescido de um Parágrafo Único com a seguinte redação:

“Parágrafo Único - Fica dispensada a correspondência em dobro quando pelo menos uma das edificações previstas na situação do caput forem projetadas sem abertura.”

Art 6º O Art. 54 da Lei Complementar nº 172/2022 passa a vigorar acrescido de um Parágrafo Único com a seguinte redação:

“Art. 54 (...)

Parágrafo Único. Nos casos em edificações com mais de dois pavimentos, nas quais a testada dos referidos terrenos não apresentarem alinhamento ortogonal às linhas de divisa, sendo as mesmas fora de esquadro, será considerado como ponto de medição do afastamento o ponto médio da linha paralela ao afastamento definido por lei, ficando convalidado o balanço de 1,00 m nos pavimentos superiores ao pavimento térreo, item já pertinente nas análises de projeto do Município.”

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

Sala das Sessões, em 13 de setembro de 2022

Silvano Gomes Pinheiro
Vereador

JUSTIFICATIVA

A alteração do artigo 30 da Lei Complementar nº 172 de 2022, tem por objetivo possibilitar a ampliação de parcelamentos na área de expansão urbana, mesmo quando as áreas atingidas pela delimitação não forem maiores do que 10% de suas áreas totais.

O parcelamento do solo é uma demanda crescente da sociedade tanto para o mercado empreendedor como para viabilizar unidades de terreno que possibilitem o exercício do direito constitucional à moradia e à propriedade privada.

A cidade atravessa na atualidade uma carência de unidades de lotes, o que tem aumentado consideravelmente o valor de mercado dos mesmos, tal fato é conduzido pela lei da oferta e procura e ainda pela especulação imobiliária.

Diante deste cenário, importante que se possibilite cada vez mais condições àqueles que pretendam empreender e ofertar mais lotes o que possibilitará maior equilíbrio na lei de mercado, de modo a propiciar a uma grande parcela da população, em especial de menor renda, acesso à aquisição do imóvel.

A alteração do artigo 55 e os acréscimos do §5º ao artigo 56, parágrafo único ao artigo 57, parágrafo único ao artigo 58, todos constantes da Seção IV Dos Recuos e Afastamentos da Lei Complementar nº 172 de 2022; visam a congruência às disposições do código Civil quanto ao afastamento para a existência de aberturas voltadas para o terreno do vizinho, o qual define a distância mínima de 1,50 metros. Ressalte-se que essa distância não é do muro e sim da divisa, excetuando-se as janelas ou aberturas perpendiculares ao vizinho, as quais devem respeitar a distância mínima de 0,75 metros. Por outro lado, não havendo qualquer abertura, será facultado ao proprietário construir no alinhamento da divisa, desde que não ultrapasse dois pavimentos, ou, caso opte por de deixar um afastamento, o mesmo deverá ser de no mínimo de 0,90 metros, desde que sem nenhuma abertura.

Se a Lei civil permite que, mesmo com janelas perpendiculares ou na situação que a linha de visão não incida sobre a linha divisória, a distância seja de 0,75 m, não seria razoável que, em situações de parede cega se exigir o afastamento de 1,50 m. De outra sorte, é necessário que para melhor fluidez, manutenção, etc., que tal afastamento tenha no mínimo 0,90, de modo a permitir o trânsito conforme as normas técnicas vigentes.

Peço o apoio dos nobres colegas para a aprovação da presente proposição.

Silvano Gomes Pinheiro
Vereador

Emenda Aditiva nº 01
Ao Projeto de Lei nº 24/2022

O Projeto de Lei nº 24/2022 passa a tramitar acrescido de um Art. 6º com a seguinte redação:

“Art 6º O Art. 54 da Lei Complementar nº 172/2022 passa a vigorar acrescido de um Parágrafo Único com a seguinte redação:

‘Art. 54 (...)

Parágrafo Único. Nos casos em edificações com mais de dois pavimentos, nas quais a testada dos referidos terrenos não apresentarem alinhamento ortogonal às linhas de divisa, sendo as mesmas fora de esquadro, será considerado como ponto de medição do afastamento o ponto médio da linha paralela ao afastamento definido por lei, ficando convalidado o balanço de 1,00 m nos pavimentos superiores ao pavimento térreo, item já pertinente nas análises de projeto do Município.”

Justificativa:

Itaúna possui 76 bairros, sendo que aproximadamente 60% dos mesmos apresentam quarteirões e lotes com alinhamentos irregulares, frentes fora de esquadro, causados pelas características geográficas, sendo o relevo do município, 40% montanhoso, 40 % ondulado e 20% plano.

Desta forma, para composição estética e funcional das edificações multifamiliares e comerciais, além da segurança estrutural dos mesmos, no quesito simetria de fachada, faz-se necessário o esquadramento de fachada com as laterais dos lotes, para não termos em nosso município, edificações amputadas nas suas fachadas, prejudicando o skyline do município, trazendo assim uma sensação de conforto visual e funcional.

Peço o apoio dos nobres colegas para a aprovação da presente Emenda Aditiva.

Alexandre Campos
Vereador – Presidente da Mesa Diretora