



PROJETO DE LEI Nº 31, de 19 de fevereiro de 2024.

Altera a Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano no Município de Itabirito/MG e dá outras providências.

Art. 1º - As disposições contidas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Itabirito e nesta Lei deverão ser aplicadas com rigorosa observância dos princípios e diretrizes estabelecidos na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e no Código de Obras do município.

Art. 2º - Fica revogado o §3º do Art. 57 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019.

Art. 3º - Ficam alterados os incisos V e VII, bem como os §§ 7º e 8º do Art. 73 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, passam a vigorar com as seguintes redações:

Art. 73 -

(...)

V - Taxa de Permeabilidade - TP, relação percentual entre a parte permeável que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação e área do lote.

(...)

VII - Gabarito, que corresponde ao número máximo de pavimentos admitidos para a(s) edificação(ões), excluídos o subsolo destinado a garagem e estacionamento, desde que garantidas as condições de iluminação e salubridade, os pilotis destinados a uso comum, a casa de máquinas, a caixa de escada, a caixa d'água, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão.

(...)

§ 7º - Os pilotis poderão ser fechados em até 30% (trinta por cento) de sua área para instalações de uso comum, desde que as aberturas de iluminação e ventilação atendam ao disposto no Código de Obras Municipal.

§ 8º - A área destinada aos pilotis que for fechada, exceto no caso de que trata os parágrafos § 6º e § 7º, será computado no cálculo do CA e do Gabarito.

Art. 4º - Fica revogado o § 10 do Art. 73 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019.

Art. 5º - Fica alterado o caput do Art. 75 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 75 - Os parâmetros urbanísticos estabelecidos para as ZEIS nos termos desta Lei dizem respeito as obras novas a serem realizadas no Município, excetuando os empreendimentos habitacionais de interesse social para os quais serão estabelecidos



parâmetros urbanísticos e arquitetônicos específicos, em conformidade ao disposto no Art. 113, inciso XVI do Plano Diretor que trata da Política de Habitação.

Art. 6º - Fica revogado o Art. 78 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019.

Art. 7º - Ficam alterados os incisos I, V e VI do Art. 79 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passam a vigorar com as seguintes redações:

Art. 79 - Para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), não serão computados como área líquida:

*I - Pilotis de uso comum;
(...)*

V - Sobreloja que faça parte da loja com pé direito máximo de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) e mezaninos, que não ocupem mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja;

VI - A área coberta prevista para estacionamento e manobras de veículos.

Art. 8º - Fica revogado o Art. 80 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019.

Art. 9º - Ficam alterados os §§ 5º e 6º do Art. 81 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passam a vigorar com as seguintes redações:

*Art. 81 –
(...)*

§ 5º - A área correspondente ao Afastamento Frontal não poderá ser destinada a qualquer função complementar à edificação, inclusive garagens e áreas de serviço ou lazer, mesmo que descoberta, exceto nos casos previstos no §6º deste artigo e no Art. 83.

§ 6º - Mediante autorização prévia do órgão municipal responsável pelo trânsito, os estabelecimentos de uso econômico poderão utilizar o afastamento frontal como área de estacionamento descoberto, desde que garantidas as condições de circulação do passeio público e da via. O rebaixo total da guia para acesso ao estacionamento configura que as vagas serão de uso público. Os rebaixos independentes, destinados a uma entrada e uma saída do estacionamento, configuram que as vagas serão de uso privativo do estabelecimento.

Art. 10 – Fica alterado o Art. 82 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 82 - Poderão avançar sobre a área do afastamento frontal obrigatório:

*I. Beiral com até 0,75m (sessenta centímetros) o avanço máximo;
(...)*

III. Saliências, ressaltos de vigas, pilares e jardineiras desde que não ultrapassem



0,75m (sessenta centímetros);
(...)

V. Varandas e sacadas balanceadas, vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que avancem até 1,00m (um metro).

Art. 11 - Fica alterado o Art. 83 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 83 - No âmbito dos estabelecimentos de uso econômico, fica permitida utilização do afastamento frontal obrigatório para instalações que não tenham caráter permanente, desde que a área ocupada seja até 4,00m² (quatro metros quadrados). Além disso, é facultada a utilização do afastamento frontal para alocação de mesas e cadeiras móveis, mediante autorização prévia da Prefeitura Municipal de Itabirito, desde que assegurada a adequada circulação no passeio público e na via.

Art. 12 - Fica alterado o Art. 84 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 84 - São obrigatórios os afastamentos laterais e de fundos para todas as edificações de acordo com os Anexos IV e V desta Lei.

§ 1º - Nos lotes com área inferior a 360,00m² e superior ou igual a 300,00m² será permitida a utilização e cobertura de 01 (um) afastamento lateral ou do afastamento dos fundos.

§ 2º - Nos lotes com área inferior a 300,00m² será permitida a utilização e cobertura de 01 (um) afastamento lateral e do afastamento dos fundos.

§ 3º - Nos casos de que tratam os §§ 1º e 2º desta Artigo deverão ser observados todos os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos nos Anexos IV e V, bem como as demais condições estabelecidas nesta Lei e no Código de Obras.

§ 4º - Nos lotes com área igual ou superior a 360,00m² será permitida a construção de áreas de lazer na divisa dos fundos desde que a área construída não ultrapasse 30,00m² (trinta metros quadrados) e seja composta por compartimentos necessários a tal uso, não configurando nova unidade habitacional.

§ 5º - Nos casos de que tratam os §§ 1º a 4º deste Artigo, a altura máxima a ser construída na divisa não poderá exceder 6,00m (seis metros).

Art. 13 - Fica alterado o Art. 86 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 86 - Os afastamentos laterais das edificações deverão ser definidos segundo o número total de pavimentos e altura.

Art. 14 - Fica revogado § 2º do Art. 88 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019.



Art. 15 - Fica alterado o Art. 96 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 96 - As edificações nos condomínios imobiliários atenderão aos parâmetros de ocupação e uso do solo estabelecidos nesta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conforme o zoneamento constante nesta Lei, exceto para novos empreendimentos habitacionais de interesse social situados em ZEIS.

Art. 16 - Fica revogado o Parágrafo Único do Artigo 96 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019.

Art. 17 - Fica alterado o Art. 131, inciso I, alínea a, da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 131 - (...)

I - (...)

a) De 300,00m (trezentos metros) para lotes com testada até 20,00m (vinte metros).

Art. 18 - Fica alterado o Art. 134 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a ser incluído o inciso XIV.

Art. 134 - (...)

XIV - As áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público deverão ter seus passeios com pavimentação e colocação de meio fio, com o respectivo marco de alinhamento e nivelamento e respeitando as normas de acessibilidade.

Art. 19 - Fica alterado o Art. 149 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a ser incluído o parágrafo único:

Art. 149 - (...)

Parágrafo único - As solicitações de aprovação de desmembramento em áreas comprovadamente consolidadas e que estejam divergentes dos parâmetros dispostos no Anexo II, poderão ser encaminhadas ao COMPURB para deliberação.

Art. 20 - Fica revogado o Art. 202 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019.

Art. 21 - Fica alterado o § 3º do Art. 226 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 226 - (...)

§ 3º - A regularização de que trata o inciso IV deste artigo poderá ser efetuada mediante o pagamento de Compensação Urbanística.

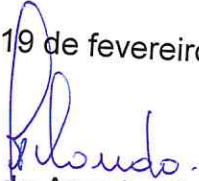


Art. 22 - Fica alterada a "observação 1" dos anexos IV e V da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

" 1 Será acrescentado o valor de 40 cm (quarenta centímetros) por pavimento nas edificações acima de 3 (três) pavimentos ou nas edificações com altura superior a 6,5m (seis metros e cinquenta centímetros), contando-se de piso a piso de uso, a cada 3,0m (três metros), sendo que o afastamento lateral terá o valor final considerando o total de pavimentos."

Art. 23 - Esta lei entra **em vigor na data da sua publicação**, restando revogadas quaisquer disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 19 de fevereiro de 2024.


Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Exmo. Sr. Presidente,
Senhores Vereadores,

Pelo presente, encaminho à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa respeitável Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo, que “*altera a Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano no Município de Itabirito/MG e dá outras providências*”.

Nesse sentido, o que se busca é trazer novas possibilidades ao ordenamento do solo municipal, adequando-se a legislação à realidade urbanística do Município de Itabirito.

No que diz respeito à competência municipal para dispor sobre o tema, o próprio Guia do Parcelamento do Solo Urbano para Municípios, publicado através da Revista do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, ressalta que:

No exercício de sua competência constitucional, a União editou a Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, norma geral em direito urbanístico, cabendo aos demais entes da federação suplementar o diploma legal citado, editando normas legais para atender suas peculiaridades locais, sem, contudo, contrariar as normas gerais federais.

Assim, verifica-se que a competência municipal em matéria urbanística pode ser exercida de forma bastante ampla, disciplinando tudo quanto for de interesse local, bem ainda instituir sua política de desenvolvimento urbano, mercê da edição de leis diversas, a exemplo do Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Posturas e Obras, Lei de Regularização Fundiária, Lei da Política de Habitação, de Saneamento, dentre outras que reputar necessárias ao adequado planejamento e ordenamento das ocupações e as atividades urbanas.

Além do mais, importante ressaltar que, conforme parecer exarado pela consultoria jurídica Myssior & Valadares, o presente projeto de lei prescinde de ser precedido de audiência pública, na medida em que as alterações aqui propostas não implicam diretamente em alteração do disposto no Plano Diretor do Município.

Dessa forma, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, solicitamos que o projeto de lei seja apreciado e aprovado **em regime de urgência**.

Atenciosamente,


Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL



Itabirito, 19 de fevereiro de 2024.

Ofício nº 063/2024-GP

Assunto: Encaminha Projeto de Lei

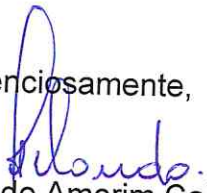
Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminhamos à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, **em regime de urgência**, o Projeto de Lei anexo, que *"altera a Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano no Município de Itabirito/MG e dá outras providências"*.

Senhor Presidente, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, esperamos que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o 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

A Sua Excelência o Senhor
ANDERSON MARTINS DA CONCEIÇÃO
Presidente da Câmara Municipal de
ITABIRITO – MG.

RECEBIDO
DATA 20/02/24 HORA 14:00
Anderson Martins
CÂMARA MUNICIPAL DE ITABIRITO