



LEI Nº 3628, de 13 de dezembro de 2021.

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

O Povo do Município de Itabirito, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

### 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).

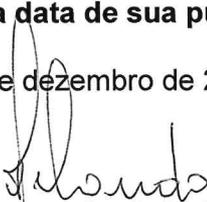
§ 2º - São circunstâncias agravantes:

- 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, 13 de dezembro de 2021.

  
Orlando Amorim Caldeira  
PREFEITO MUNICIPAL