

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 667/14

DISPÕE SOBRE CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo, sanciona a seguinte Lei:

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art. 1º. Esta lei dispõe sobre o chacreamento no Município de Pouso Alegre e dá outras providências.

Art. 2º. A implantação de Chácaras de Recreio no Município de Pouso Alegre será feito na forma estabelecida nesta Lei, mediante a aprovação de chacreamento, aberto ou em condomínio.

Art. 3º. Para efeitos desta Lei, a expressão Chácara de Recreio refere-se ao parcelamento especial do solo urbano, na Zona Urbana Especial – ZUE, com destinação residencial e/ou de lazer, ficando proibidas as atividades produtivas de qualquer natureza.

§ 1º. O Chacreamento Aberto é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, cujas ruas e áreas comuns são integradas ao patrimônio público.

§ 2º. O Chacreamento na forma de condomínio é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são partes integrantes do condomínio.

§ 3º. As chácaras de recreio terão área mínima de 2000,00m² (dois mil metros quadrados).

Capítulo II

Disposições Gerais

Art. 4º. O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação à implantação de chacreamentos, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei, e, no que couber, nas Leis Federais, nº 4.591/64, nº 10.406/02 e nº 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000

FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014

E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br

GABINETE DO PREFEITO

unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, espaços livres de uso público e outras áreas, de uso comum ao chaceamento.

Parágrafo Único: Nos Chaceamentos Abertos, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso público serão repassadas ao Município. Já nos condomínios, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

Art. 5º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento especial do solo urbano para fins de chaceamento, bem como a constituição do Loteamento ou do Condomínio de Chácaras é de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 6º. Os Chaceamentos serão aprovados por Decreto do Poder Executivo.

Art. 7º. Não será permitida instalação de chácaras de recreio:

- I. Em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. Em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- V. Em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- VI. Em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;
- VII. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VIII. Em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

Art. 8º. Os Chaceamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. As ruas deverão possuir, pelo menos, 8m (oito metros) de faixa de rolamento;
- II. Reservar uma faixa de 15m (quinze metros) *non aedifinadi* de cada lateral das faixas de domínio público das vias locais, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- III. As saídas individuais de cada chacara não poderão ter acesso direto às rodovias, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais.
- IV. Vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- V. Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000

FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014

E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br

GABINETE DO PREFEITO

VI. Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VII. Obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

VIII. Garantir acesso a água potável através da instalação de poços artesianos, além de caixas-d'água e redes de distribuição suficientes para atender a cada chácara, constituindo sistema cuja administração será transferida à empresa concessionária de água e esgoto;

IX. Estrutura coletora de esgoto mediante dispositivos previstos nas Normas Brasileiras de Regulação, conforme projeto aprovado pela concessionária de água e esgoto, que assumirá a gestão desses sistemas;

X. Arborização obrigatória das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer;

XI. Implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG — Companhia Energética de Minas Gerais, ou projeto energético sustentável em conformidade com a NBR;

XII. A coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores, que a encaminhará para os pontos de coleta apropriados de fácil acesso à rede pública coletora de lixo.

Art. 9º. Da área total chacreada serão destinadas área verdes e institucionais não sendo computadas as eventuais APPs – Áreas de Proteção Permanente.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente deverão ser cercadas e identificadas conforme padrão estabelecido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 10. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei e as estabelecidas em legislação própria.

Art. 11. As edificações em cada chácara serão exclusivamente unifamiliares, com até dois pavimentos e deverão seguir, ao menos, às seguintes diretrizes:

I. Taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento);
II. Afastamentos mínimos, em relação à construção, sendo recuo frontal de 10,00 m (dez metros), medidos a partir do alinhamento do imóvel e recuo mínimo de 3 m (três metros) em relação às demais divisas, nos termos do art. 1.303 do Código Civil;

III. Garantia de área de permeabilidade do solo de 60% (sessenta por cento) da área da chácara, deste percentual, com o mínimo de 60% (sessenta por cento) com cobertura vegetal.

IV. Acessos demarcados prioritariamente com piso permeável;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

V. Implantação de estrutura para a coleta e reaproveitamento da água da chuva.

Capítulo III

Disposições Específicas

Seção I: Dos Chacreamentos Abertos

Art.12. Nos Chacreamentos Abertos deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma prevista nesta lei.

Art. 13. Os percentuais de áreas verdes e institucionais, previstos no art. 9º, desta lei, serão transferidos ao Município nas seguintes formas:

- I. 10% (dez por cento) do total da área chacreada a título de área verde de uso comum;
- II. 5% (dez por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum;

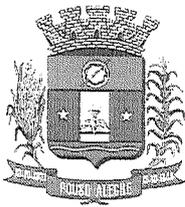
Seção II - Dos Condomínios de Chácaras

Art.14. Nos Chacreamentos Abertos deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma prevista nesta lei.

Art. 15. As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácaras regular-se-ão pelas disposições da Lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código Civil Brasileiro: **Lei Federal nº 10.406, de 10.01.2002** em seu capítulo VI - Seção I, “Do Condomínio voluntário” artigo 1.314 ao artigo 1.323.

Art. 16. Para a implantação de Condomínios de Chácaras deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

- I. As ruas que comporão os Condomínios de Chácaras deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 8,00m (oito metros), não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para acesso às suas propriedades, às suas moradias ou aos seus estabelecimentos comerciais e industriais;
- II. Garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;
- III. O perímetro do Condomínio de Chácaras deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim as cercas vivas, muros, cercas ou assemelhados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000

FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014

E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br

GABINETE DO PREFEITO

IV. Destinação de 10% por cento de áreas verdes, não computadas eventuais área de APPs, fora do condomínio, que será transferida urbanizada ao Município;

V. Destinação de 5% (cinco por cento) de áreas verdes, dentro do Condomínio;

VI. 5% de área institucional fora do condomínio.

Art. 17. A implantação do Condomínio de Chácaras não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas, constantes do Mapa do Sistema Viário bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 18. O Condomínio de Chácaras deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

Art. 19. O responsável pelo Condomínio de Chácaras fica obrigado a apresentar na Secretaria de Planejamento Urbano, uma cópia da Convenção de Condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contendo:

I. a proibição da execução de atividades econômicas a qualquer condômino dentro do condomínio;

II. especificação de todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o condomínio; e

III. todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara;

IV. dispositivo sobre controle da qualidade da água para o consumo humano, com análise laboratorial trimestral, em laboratório homologado pela FEAM, conforme Portaria n. 2.914/2011, do Ministério da Saúde.

Capítulo IV

O Projeto de Chacreamento

Art. 20. O projeto de implantação de chacreamento previsto nesta Lei deverá obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, que deverão ser requeridas pelo empreendedor previamente à elaboração dos projetos urbanísticos e ambiental.

Parágrafo único. Para expedição das diretrizes deverão ser protocolados, na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, os seguintes documentos:

I. requerimento em duas vias, acompanhado da Guia de recolhimento da Taxa de Expedição de Diretrizes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

II. Certidão Vintenária da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, expedida há no máximo trinta dias;

III. Localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e a área de expansão urbana mais próxima;

IV. Levantamento planialtimétrico, em duas vias, sendo uma impressa e outra em arquivo DWG, contendo:

a. As divisas da gleba a ser chacreada, com demarcação do perímetro, indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN), contendo descrição constante no documento de propriedade;

b. Curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;

c. Localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.

Art. 21. A Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Planejamento Urbano definirá as diretrizes, no prazo máximo de noventa (90) dias úteis.

Art. 22. O Projeto de Implantação de Chacreamento deverá obrigatoriamente seguir as orientações das diretrizes urbanísticas definidas e será apresentado à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano para análise, contendo:

I. Certidão negativa débito municipal, estadual e federal;

II. Projeto urbanístico conforme diretrizes, em 3 (três) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo “PDF” (memorial e cronogramas) e “DWG” (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, contendo ainda:

a. A subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

b. Sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;

c. As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

d. Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;

e. A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

f. A indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

g. Os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000

FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014

E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br

GABINETE DO PREFEITO

- III. Memorial descritivo e Cronograma de execução das obras;
- IV. ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
- V. Comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;
- VI. Projeto de abastecimento de água e respectiva ART;
- VII. Projeto de coleta e destinação final de esgoto e respectiva ART.
- VIII. Minuta da convenção de condomínio, no caso de Condomínio de Chácaras.

Parágrafo Único: Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs.

Art. 23. O Projeto de Implantação de chaceamento será analisado pela Secretaria de Planejamento Urbano, no prazo de 60 úteis.

§ 1º. Todo projeto que contrariar os dispositivos desta Lei será devolvido ao autor, para as devidas, alterações, correções ou inclusão das omissões encontradas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

§ 2º. A partir da reapresentação do projeto será contado novo prazo para reanálise.

Art. 24. Caberá à Secretaria de Planejamento Urbano remeter à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, à Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito e à Secretaria de Obras e Serviços Públicos, os documentos constantes no artigo anterior, para análises e pareceres técnicos, que deverão retornar no prazo de 40 (quarenta) dias úteis.

Capítulo V

O Alvará de Licença para Execução de Obras

Art. 25. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias previstas no artigo 38 da Lei 4.862 (Lei de Parcelamento de Solo), observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

Art. 26. Aprovado o projeto de Chaceamento Aberto ou Condomínio de Chácaras, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º. Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000

FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014

E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br

GABINETE DO PREFEITO

§ 2º. O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.

Art. 27. O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente.

Capítulo VII

Das Penalidades

Art. 28. As obras de implantação de Chacreamento Aberto ou Condomínio de Chácara, executadas sem a aprovação da Prefeitura, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato, das mesmas.

Art. 29. Os Loteamentos e Condomínios de Chácara clandestinos somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após serem regularizadas as licenças junto à Prefeitura, rigorosamente, dentro dos prazos estipulados por esta Lei.

Art. 30. Em caso de Chacreamento Aberto ou Condomínios de Chácara clandestinos, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

- I. Multa no valor de 3.000 (três mil) UFMs (Unidade Fiscal Municipal de Pouso Alegre);
- II. Interdição total do empreendimento;
- III. Multa diária no valor de 300 (trezentas) UFMs em caso de descumprimento da interdição.

Parágrafo único: A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

Art. 31. No caso das obras de implantação do Loteamento ou Condomínio de Chácara não cumprirem todas as exigências desta Lei e obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela prefeitura serão consideradas irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as obras.

Art. 32. Os Loteamentos e Condomínios de Chácara irregulares somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após a adequação aos termos desta Lei e aos compromissos assumidos através do projeto aprovado pela Prefeitura.

Art. 33. Em caso de Chacreamento Aberto ou Condomínios de Chácara irregulares, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

- I. Multa no valor de 2.000 (duas mil) UFMs (Unidade Fiscal Municipal de Pouso Alegre);



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

II. Interdição total do empreendimento, tanto das obras quanto das vendas;

III. Multa diária no valor de 300 (trezentas) UFMs em caso de descumprimento da interdição.

Parágrafo único: A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

Art. 34. A não conclusão da totalidade das obras de implantação do Loteamento ou Condomínio de Chácaras dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o empreendedor ao pagamento de multa no valor de 2.000 (duas mil) UFMs por mês, até que as obras sejam concluídas.

Art. 35. A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

Capítulo VIII

Da Regularização

Art. 36. Todos os parcelamentos do solo para fins de chaceamento preexistentes e/ou em construção à data de publicação desta Lei terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados de sua publicação, para apresentar o projeto de adequação e regularização junto ao Município, com toda a documentação exigida por esta Lei, desde que situados em ZUE definidas em Lei.

Parágrafo Único: Os parcelamentos previstos no caput não poderão sofrer ampliações, em nenhuma hipótese, sob pena de aplicação das sanções previstas no art. 38, desta lei.

Art. 37. A regularização dos empreendimentos imobiliários tratados nesta Lei e irregularmente estabelecidos será feita através de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) a ser firmado entre o empreendedor e a Prefeitura através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e aplicação de Taxa Pecuniária de Regularização a serem regulamentadas através de Decreto do Poder Executivo.

Art. 38. Município poderá celebrar Termo de Cooperação ou Convênio com os órgãos competentes, tendo como objeto, ações destinadas a reprimir chaceamento fora da área urbana, bem como encontrar soluções para os casos existentes.

Capítulo IX

Das Disposições Finais

Art. 39. Os parcelamentos do solo urbano para chaceamento de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

Art. 40. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano resolverá questões técnicas omissas a esta lei, com a aplicação subsidiária da Lei n. 6.766 e Lei Municipal n. 4862, no que couber.

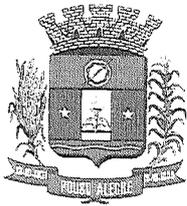
Art. 41. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 25 DE NOVEMBRO DE 2014.


Agnaldo Ferugini
PREFEITO MUNICIPAL


Márcio José Faria
CHEFE DE GABINETE


Wagner Márcio de Souza
Chefe Adjunto de Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Ref.: Projeto de Lei n. 667/2014

O presente Projeto de Lei tem por finalidade regulamentar a matéria, referente ao parcelamento do solo, na modalidade de chaceamento, definindo os seus parâmetros urbanísticos.

O Projeto prever a possibilidade de implantação de Chaceamentos dentro das Zonas Urbanas Especiais, já definidas no Plano Diretor. O art. 7º, da Lei Municipal n. 4.707/2008 (Plano Diretor), definiu no inciso III, as Zonas Urbanas Especiais, que correspondem à sede do Distrito São José do Pantano e aos povoados de Maçaranduba, Cruz Alta, Algodão, Cervo, Afonsos, Anhumas, Ferreiras, Cantagalo, Cristal, Fazendinha, Cajuru e Fazenda Grande, onde se manifestam processos de parcelamento do solo em lotes menores que a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), com uso residencial, institucional e econômico de abrangência local e que apresentam potencial articulador das regiões próximas.

O Projeto de Lei visa evitar a implantação de chaceamentos sem observâncias de critérios técnicos e normativos, o que pode causar prejuízos ao meio ambiente, trânsito, infraestrutura local.

Os chaceamentos poderão ser implantados na forma aberta ou em condomínio, entretanto, sempre com destinação residencial e/ou de lazer, ficando proibidas as atividades produtivas de qualquer natureza.

No art. 11 do Projeto ficaram previstos critérios para proteção ao meio ambiente. Desta forma, a taxa de ocupação será de máxima de 40% (quarenta por cento); será garantida a área de permeabilidade do solo de 50% (sessenta por cento) da área construída, deste percentual, com o mínimo de 60% (sessenta por cento) com cobertura vegetal; os acessos serão demarcados prioritariamente com piso permeável e implantação de estrutura para a coleta e reaproveitamento da água da chuva.

Para estabelecer a estrutura das vias, recuos e áreas não edificantes, foram levadas em consideração as possibilidades de ampliação de vias ou construção de novas vias no futuro, em caso de expansão da área urbana do Município, bem como evitar transtornos nas vias vicinais existentes.

Ficou prevista, também, a possibilidade de regularização dos parcelamentos já existentes, desde que observados os critérios estabelecidos no presente Projeto de Lei.

Esperando poder contar com o apoio desse Egrégio Legislativo, peço seja o Projeto votado favoravelmente.


Agnaldo Perugini
PREFEITO MUNICIPAL

Pouso Alegre, 25 de novembro 2014.

Ofício 033/2014

De: Roberto Romanelli Barata
Presidente do COMDU

Para: Vagner Marcio de Souza
Assessor de Administração Pública

Ref.: Projeto de Lei nº 667/14 “Dispõe sobre Chacreamento no município de Pouso Alegre dá outras providências”.

Prezado senhor,

Informamos que na 20ª reunião extraordinária, realizada em 24/11/2014, presidida pelo presidente Roberto Romanelli Barata, na sala da Secretaria de Educação, às 18h, o Projeto de Lei nº 667/14 “Dispõe sobre Chacreamento no município de Pouso Alegre dá outras providências”, foi discutido de acordo com texto enviado a este conselho.

Após análise e discussão pelos conselheiros, foram aprovadas as seguintes modificações no Projeto de Lei 667/2014:

Art. 1º, retira-se o termo “parâmetros urbanísticos”, ficando da seguinte forma:

“Art.1º. Esta lei dispõe sobre o chacreamento no município de Pouso Alegre, e dá outras providências.”

Art. 8º - Inciso VIII – Acrescentar “constituindo sistema cuja administração será repassada à empresa concessionária de água e esgoto”, ficando da seguinte forma:

“Art. 8º - Inciso VIII - Garantir acesso a água potável através da instalação de poços artesianos, além de caixas d’água e redes de distribuição suficientes para atender a cada chácara, constituindo sistema cuja administração será repassada à empresa concessionária de água e esgoto.”

Art. 8º - Inciso IX – Fica da seguinte forma:

“Art. 8º - Inciso IX - Estrutura coletora e tratadora de esgoto mediante dispositivos previstos nas Normas Brasileiras de Regulação, conforme projeto

aprovado pela concessionária de água e esgoto, que assumirá a gestão desses sistemas.

Art. 11º Inciso III – Fica modificada a taxa de permeabilidade, passando de 50% para 60%, logo, também serão modificados todos os outros artigos e incisos atingidos por esta modificação.

Art. 19º - Fica resolvido que será acrescentado neste artigo, que será obrigatoriamente contido no estatuto do condomínio sobre a qualidade da água que estará sendo utilizada, além das outras responsabilidades com os efluentes.

Art. 30º - Fica aprovada a sugestão onde diz que a “municipalidade envidará esforços no sentido de desencadear ações dos órgãos competentes com vistas a combater chaceamento fora das áreas urbanas e buscar soluções para os casos encontrados”.

Art. 36º - Fica aprovada a sugestão onde acrescenta “desde que situados nas ZUE definidas em lei específica”.

Art. 36º - Será incluído mais um parágrafo, com a seguinte definição: “fará parte do processo de adequação o encaminhamento ao ministério público de denuncia crime em desfavor aos loteadores, em atenção aos dispositivos na Lei Federal 6766/79 e especialmente a lei 8429/92”.

Também foram aprovados por esse Conselho, todos os pareceres que se seguem e deverão acompanhar o Projeto de Lei:

- Parecer Jurídico da Procuradoria Geral do Município
- Parecer da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito
- Parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente
- Parecer da Secretaria Municipal de Planejamento

Atenciosamente,


Roberto Romanelli Barata
Presidente do COMDU
Gestão 2013-2015



Parecer Jurídico

Ref: Projeto de Lei “Chacreamento”

Consulente: Secretaria Municipal de Planejamento

Trata-se de consulta formulada pela Secretária Municipal de Planejamento de Pouso Alegre/MG, Sr^a Sandra Maria C. A. Matos, sobre a constitucionalidade do Projeto de Lei, visando instituir o “Chacreamento” no Município de Pouso Alegre/MG.

A dúvida reside na competência legislativa do Município de Pouso Alegre/MG, tendo em vista a vedação de fracionamento de área rural, em menos de um módulo, a ser definido na legislação estadual.

Pois bem. O Projeto de Lei em questão regulamenta o “Chacreamento” no Município de Pouso Alegre/MG, definindo que o mesmo será admitido, na Zona Urbana Especial – ZUE. Trata-se de ordenamento urbano, em áreas constantes do perímetro de expansão urbana.

Por força do disposto no 3º, da Lei nº 6766/79 “Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.”



O Plano Diretor do Município de Pouso Alegre/MG – LM nº 4.707/08 –, por sua vez, no seu art. 7º, define o macrozoneamento municipal, prevendo as “*Zonas Urbanas Especiais (ZUE)* - *correspondem à Sede do Distrito de São José do Pântano e aos povoados de Maçaranduba, Cruz Alta, Algodão, Cervo, Afonsos, Anhumas, Ferreiras, Cantagalo, Cristal, Fazendinha, Cajuru e Fazenda Grande, onde se manifestam processos de parcelamento do solo em lotes menores que a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), com uso residencial, institucional e econômicos de abrangência local e que apresentam potencial articulador das regiões próximas*”.

O Projeto de Lei em questão regulamenta os “Chacreamentos” nas Zonas Urbanas Especiais, isto é, área de expansão urbana específica. Não se trata, pois, de área rural, cuja competência legislativa seria da União Federal (art. 22, I, CF/88), mas de área urbana, sendo de competência do Município o seu ordenamento territorial urbano.

Por força do comando do art. 30, I e VIII, da CF/88, compete aos Municípios: “*I – legislar sobre assuntos de interesse local*”; “*VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*”.

Portanto, o Município de Pouso Alegre/MG tem competência para legislar sobre o “Chacreamento”, mormente porque o mesmo está previsto na zona urbana, na Zona Urbana Especial definida o art. 7º, da LM nº 4.707/08 [= Plano Diretor] não se trata, pois, de área rural,



mas sim de área de expansão urbana específica, nos termos do art. 3º, da Lei nº 6.766/79.

Diante de todo o exposto, somos de **parecer favorável** à constitucionalidade do Projeto de Lei sobre “Chacreamentos” na Zona Urbana Especial – ZUE, sendo de competência do Município legislar sobre assunto de interesse local e ordenamento do solo urbano, nos termos do art. 30, I e VIII, da Constituição Federal.

Este é o nosso Parecer, **S.M.J.**,

Pouso Alegre/MG, 24 de novembro de 2014.

Carlos Eduardo dos S. Daniel

- Assessor de Assuntos Jurídicos –



C.I. nº. Sec-195/2014

Pouso Alegre, 18 de Novembro de 2014.

De: Luiz Carlos Delfino	Secretário Municipal de Trânsito
Para: Sandra Maria C. do Amaral Matos	Secretária Municipal de Planejamento

Cara Sra. Sandra,

Vimos por meio desta encaminhar a V. Sa. parecer referente ao PROJETO DE LEI 667/14 – CHACREAMENTO EM POUSO ALEGRE, que segue anexo em duas vias.

Colocamos-nos à disposição para demais informações necessárias.

Cordialmente,

Luiz Carlos Delfino
Secretário Municipal de Transporte e Trânsito

Recebi em: 18/11/14
Nome: Suellen
Ass:

PARECER INTERNO SMTT – 001/2014

EMENTA: PROJETO DE LEI Nº 667/14. CHACREAMENTO. ACESSIBILIDADE DOS FUTUROS MORADORES, MOBILIDADE. POLO GERADOR DE TRÂFEGO AO SISTEMA VIÁRIO LINDEIRO. SINALIZAÇÃO PARA SEGURANÇA VIÁRIA, MEDIDAS MITIGADORAS, LEI MUNICIPAL nº 4.862 de 05 de novembro de 2009, LEI 9.503 de 23 de setembro 1997.

Requerente: Município de Pouso Alegre e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU: empreendimento PROJETO DE LEI 667/14 – CHACREAMENTO EM POUSO ALEGRE.

Trata-se de Projeto de Lei que dispõe sobre chacreamento no Município de Pouso Alegre, define parâmetros urbanísticos e dá outras providências, a saber:

Consoante o referido dispositivo legal a implantação de Chácaras de Recreio no Município de Pouso Alegre será feita na forma estabelecida nesta Lei, mediante a aprovação de chacreamento, aberto ou em condomínio, cujo parcelamento especial urbano, contemplado na Zona Urbana Especial – ZUE, com destinação residencial e/ou de lazer – arts. 2º e 3º.

Na dicção do artigo 8º, os chacreamentos deverão ter ruas com, pelo menos, 8m (oito metros) de faixa de rolamento e mais, As saídas individuais de cada chácara não poderão ter acesso direto às rodovias, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais; as vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário; demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto.

Ainda, no artigo 16 e incisos, temos:

Para a implantação de Condomínios de Chácaras deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I. *As ruas que comporão os Condomínios de Chácaras deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 8,00m (oito metros), não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para acesso às suas propriedades, às suas moradias ou aos seus estabelecimentos comerciais e industriais;*

II. *Garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;*

O artigo 39 do Código Brasileiro de Trânsito:

“Nenhum projeto de edificação que possa transforma-se em ‘Polo Atrativo de Trânsito’ ou ‘Polo Gerador de Trafego’ poderá ser aprovado sem a prévia anuência do órgão ou entidade com circunscrição sobre a via e sem que do projeto conste área para estacionamento e indicação das vias de acesso adequada”.

Secretaria de
Transporte e Trânsito

Praça João Pinheiro, 194
2º e 3º Andares - Centro
37.550-000 P. Alegre MG
(35) 3449-4239

Com base no artigo 93 do Código de Trânsito Brasileiro, os órgãos executivos de trânsito e rodoviários são obrigados a dar anuência prévia à implantação de edificações que possam se transformar em pólos geradores de tráfego. Para isto, devem estabelecer parâmetros de projetos e outras exigências a serem observados pelos empreendedores. Normalmente esses parâmetros estão relacionados com:

- área construída da edificação;
- área de aproveitamento;
- acessos;
- recuos;
- taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento do lote;
- declividade e raios horizontais das rampas;
- espaços para estacionamento, inclusive especiais (motocicletas e portadores de deficiência física);
- vias internas de circulação;
- pátios para carga e descarga de mercadorias.

Desta feita, o estudo de impacto na circulação viária deve sempre ter em conta que uma ferramenta de controle dessa natureza se justifica para:

- garantir a melhor inserção possível do empreendimento proposto no sistema viário de sua área de influência imediata;
- viabilizar, na parte interna das edificações, os espaços necessários para o estacionamento de veículos, para a carga e descarga de mercadorias, assim como para o embarque e desembarque de passageiros, eliminando as interferências indesejáveis de operações dessa natureza no sistema viário limdeiro ao empreendimento. Para tanto, é importante que, além de observar os parâmetros exigidos na legislação pertinente.
- reduzir ao máximo os impactos negativos ocasionados pelo empreendimento na operação do tráfego de sua área de influência, por meio de intervenções nos sistemas viário e de circulação, tais como alargamento de via, colocação de semáforos (se for o caso), implantação de sinalização horizontal e vertical, rebaixamento de meio fio e colocação de baias para pontos de ônibus, dentre outras;

Tal via, atualmente, já se encontra com seu desempenho viário comprometido, devendo todo e qualquer empreendimento novo que ali se instale, com consequência no aumento de fluxo de veículos e pessoas carrear para uma avaliação mais escoceita as medidas mitigadoras:

- Para os impactos no sistema viário na área de influência do projeto, considerando a provável geração de pontos críticos de segurança para veículos e pedestres, bem como a ocorrência de congestionamentos nas vias de acesso pela redução ou esgotamento de sua capacidade.

- Para os impactos sobre as vias de acesso e adjacentes ao empreendimento em função das prováveis ocorrências de congestionamentos e de pontos críticos de circulação e segurança viárias, pela redução ou esgotamento de sua capacidade de tráfego e assimetria entre oferta e demanda de vagas de estacionamento;

Secretaria de
Transporte e Trânsito

Praça João Pinheiro, 194
2º e 3º Andares - Centro
37.550-000 P. Alegre MG
(35) 3449-4239



- De compatibilização do projeto arquitetônico do empreendimento no que diz respeito às características geométricas e de localização dos acessos, vias internas de circulação de veículos e pedestres, raios horizontais e declividades em rampas e acessos, bem como ao dimensionamento, arranjo funcional e suficiência das vagas de estacionamento e de carga e descarga de veículos (coleta de lixo por exemplo), entre outros aspectos.

Medidas internas ao empreendimento: compreendem intervenções para permitir a adequação funcional dos acessos e vias de circulação interna ao empreendimento com o sistema viário lindeiro, bem como a compatibilização entre a oferta e a demanda efetiva de vagas para estacionamento e operações de carga e descarga de veículos, observados os parâmetros de projeto pertinentes à categoria de empreendimento.

As disposições legais apontadas, assim como as diretrizes elencadas por esta SMTT, tendo como base o Código Brasileiro de Trânsito, vem ao encontro da novel situação que regulariza, o instituto a muito discutido, concernente ao uso e ocupação do solo, desta vez, no que tange os Chacreamentos.

Desta feita, a Lei em tese, até mesmo pelas características multifuncionais, eis que envolve a pasta da Secretaria de Planejamento, Meio Ambiente, Agricultura (em casos específicos) e Transito é abstrata e universal, cuja apreciação, não é de competência desta Secretaria.

CONCLUSÃO:

O Projeto Lei 667/14, vem em boa hora e é a forma do Município se posicionar frente uma crescente situação que de há muito vem se instalando na cidade que são os chacreamento. Este novel regramento põe fim nas discussões sobre a legalidade ou do uso e ocupação do solo para fins de Chacras de Recreio. Contudo, as normas e diretrizes a serem exigidas, somente o poderão ser feitas quando do caso concreto, eis que, como já dito, a Lei é abstrata e universal e esta Secretaria, deverá analisar caso a caso, e assim emitir parecer sobre os pontos de geração de tráfego, para o momento, na óptica do chacreamento que deverá se assemelhar às regras aplicadas aos loteamentos. No mais, esta SMTT, se posiciona inteiramente **FAVORÁVEL** à nova Legislação.

Este parecer trata tão somente das questões relacionadas ao Transito, não substituindo os pareceres de outras Secretarias e demais órgãos sobre questões apontadas neste Projeto de Lei que sejam concernentes às suas respectivas pastas.

SMJ, este é o parecer em 03(três vias) de igual teor e forma.
Pouso Alegre, 17 de novembro de 2014.

Atenciosamente,

Luiz Carlos Deffino
Secretário Municipal de Transporte e Trânsito

Secretaria de
Transporte e Trânsito

Praça João Pinheiro, 194
2º e 3º Andares - Centro
37.550-000 P. Alegre MG
(35) 3449-4239

SUGESTÃO

Ressalta-se, porém, que, ficam sugeridos tecnicamente os seguintes quesitos, no que tange à pertinência ambiental do projeto de lei em questão:

1. Em relação à captação de água para tratamento e abastecimento, esta deveria ser realizada através de captação superficial ou poço artesiano, dependendo da disponibilidade hídrica;
2. Os parâmetros de potabilidade da água a ser distribuída deverão atender às exigências da Portaria nº 2.914, de 12 de dezembro de 2011, do Ministério da Saúde, a qual dispõe sobre os procedimentos de controle e de vigilância da qualidade da água para consumo humano e seu padrão de potabilidade. O controle deverá ser realizado através de análise laboratorial trimestral (em Laboratório Homologado pela FEAM) e os resultados deverão estar fixados em local visível;
3. Em relação ao sistema de tratamento de esgoto e efluentes, este deveria ser instalado de forma coletiva, e não individual, visando um maior controle acerca dos parâmetros de qualidade do efluente gerado. O controle, tanto da eficiência do sistema, como dos parâmetros de qualidade do efluente, deverão ser obtidos através de análises laboratoriais trimestrais (em Laboratório Homologado pela FEAM) de entrada e saída de efluentes, e os resultados deverão estar fixados em local visível;
4. Os sistemas de tratamento de esgoto mais indicados no caso são: a Fossa Alternativa ou a Fossa Ecológica; e deverão ser construídas mediante Normas Técnicas pertinentes (ABNT NBR 7229/93).

Grande parte de áreas com atividades rurais são contaminadas por causa do uso excessivo de fertilizantes, dos quais o nitrogênio é um elemento importante. As Fossas Convencionais são bastante eficientes em degradar matéria orgânica infiltrada no solo, mas o seu rendimento é limitado para nutrientes, como o nitrogênio. O resultado é a contaminação do ambiente por microrganismos e por nitrato (NO₃), uma das formas que se apresenta o nitrogênio no ambiente e que é muito estável e móvel e pode permanecer por décadas nas águas subterrâneas. A dificuldade de degradação do nitrato, aliada ao fato de derivar de uma fonte crescente, os dejetos humanos, fazem dele o contaminante mais abundante do planeta nas águas subterrâneas. O nitrato permanece nos lençóis freáticos e volta à população com a captação de água por poços ou nascentes, configurando-se em um grande problema de saúde pública.

A Fossa Alternativa, ora indicada, tem baixo custo e melhor eficiência. Esta Fossa possui dois níveis: o primeiro é formado por óxidos de cálcio e de ferro, um rejeito da indústria siderúrgica com propriedades bactericidas. Por ter um pH muito alto, próximo de 12, esse material consegue degradar vírus e bactérias com alta eficiência. Após passar pela camada mineral, o líquido efluente percola para a segunda barreira reativa, composta por areia e serragem de madeira. Os cavacos de madeira, que fornecem carbono ao meio por respiração aeróbica, consomem o oxigênio e propiciam que o nitrato seja reduzido bioquimicamente a um gás de nitrogênio. A

primeira camada elimina 95% dos vírus e bactérias presentes. Já a barreira de serragem e areia degrada com eficiência entre 60% a 80% do nitrato encontrado;

5. Ficam previstos também, os seguintes parâmetros, como forma de proteção ambiental relativa à infiltração e escoamento superficial de água, mediante edificação: taxa de ocupação máxima de 50%; área de 50% de permeabilidade em área construída, com o mínimo de 50% de cobertura vegetal; acessos demarcados com piso permeável;
6. Fica prevista a implantação de estrutura de sistema de coleta e reaproveitamento de águas pluviais.

CONCLUSÃO

Mediante o atendimento aos requisitos ora estipulados na matéria em relação às questões ambientais, este parecer é favorável ao texto do projeto.

No entanto, o projeto é abstrato e geral; portanto, os casos concretos, deverão tramitar por todos os órgãos ambientais pertinentes (SUPRAM, COPAM e COMDEMA), afim da obtenção de aprovação do empreendimento.

Salienta-se, ainda, que, todo empreendimento a ser instalado deva obedecer às Normas e Leis Ambientais vigentes.

Este é o parecer desta Secretaria.

Pouso Alegre, 19 de novembro de 2014.


José Roberto Fernandes

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE


José Manoel Carnevale Teixeira Bouças
Engenheiro Ambiental
CREA - 5063434045/D



Pouso Alegre, 21 de novembro de 2014.

Ofício nº 237/2014

Ilmo. Senhor Presidente do COMDU
Roberto Romanelli Barata

Referência: Ofício COMDU nº 032/2014.

Assunto: Parecer Técnico, quanto aos parâmetros urbanísticos para implantação e regularização de Chacreamentos no Município de Pouso Alegre, conforme Projeto de Lei nº 667/2014.

Prezado Senhor,

Trata-se de um projeto de lei que prevê a implantação de Chacreamentos para as Zonas Urbanas Especiais que já estão definidas no Plano Diretor - Lei Municipal nº 4707.

O projeto de lei visa evitar a ocupação de forma desordenada, que vem acontecendo na Zona Rural do município, definindo parâmetros urbanísticos para regularizar as ocupações existentes e evitar que outras surjam dessa maneira.

Assim, todas as diretrizes que serão utilizadas para aprovação dos empreendimentos, seja na forma de condomínio de chácaras ou chácaras abertas, adotam critérios visando evitar prejuízo ao meio ambiente, infra-estrutura local e sistema viário, restringindo seu adensamento em função de lotes/chácaras com tamanhos maiores daqueles previstos para loteamentos.

Também foram consideradas as possibilidades de ampliação das vias, bem como, construção de novas vias no futuro.

Atenciosamente,


Edlaine Flávia dos Reis
Diretora de Urbanismo