



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 592/14

DISPÕE SOBRE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS NA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS-3), ATRAVÉS DE PROGRAMAS HABITACIONAIS PÚBLICOS, NOS MOLDES PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA” OU OUTROS PROGRAMAS SEMELHANTES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor: Poder Executivo

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

Art. 1º. Esta lei define os parâmetros urbanísticos que deverão ser observados para implantação de Conjuntos Habitacionais em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS-3), no Município de Pouso Alegre, através de Programas Habitacionais Públicos, nos moldes Programa Minha Casa, Minha Vida, ou outros Programas semelhantes, a nível Municipal, Estadual ou Federal que já existam ou venham a ser criados e dá outras providências.

Art. 2º. Esta lei será aplicada no que tange à Zona Especial de Interesse Social (ZEIS-3), dentro de Programas Habitacionais Públicos, conforme art. 1º, somente para conjuntos habitacionais destinados às famílias com renda de até 3 (três) salários-mínimos.

Art. 3º. Nos conjuntos habitacionais de interesse social, a serem implantados nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS-3), conforme artigos 1º e 2º, serão admitidos os seguintes parâmetros:

I - lote mínimo de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 6,25m (seis vírgula metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 30% (trinta por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações;



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 - vias locais com seção transversal mínima de 11,00m (onze metros) e faixa de rolamento mínima de 8,00m (oito metros), desde que articuladas por via coletora com seção transversal mínima de 16m (dezesesseis metros), com faixa de rolamento de 11,00m;

III - passeio com largura mínima de 1,5m (um metro e meio), nas vias locais, e 2,5m nas vias coletoras;

IV - pelo menos uma avenida de 15m (quinze metros) de largura, para viabilizar o fluxo do transporte coletivo urbano;

V - garantir a interligação entre os conjuntos habitacionais, por pelo menos uma Avenida de no mínimo 16m (dezesesseis metros) de largura, para viabilizar o fluxo do transporte coletivo urbano;

VI - deverá ser respeitado o planejamento viário municipal e o interesse público.

Art. 4º. Deverão ser assegurados nos Conjuntos Habitacionais mencionados no art. 1º:

I – condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum;

II – disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e aos idosos, de acordo com a demanda.

III – condições de sustentabilidade das construções;

IV – uso de novas tecnologias construtivas.

Parágrafo único. No mínimo, 5% (cinco por cento) das unidades habitacionais devem ser adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, nos termos da Lei Municipal n. 4.897/10.

Art. 5º. Para efeito desta Lei, consideram-se de interesse social os parcelamentos destinados à população carente, cuja renda familiar não exceda o limite 3 (três) salários-mínimos.

§ 1º. O loteamento aprovado nos termos desta Lei, destina-se à construção de conjunto habitacional, para atender famílias de 0 (zero) a (três) salários mínimos,



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

ficando vedada a comercialização de lotes de forma individual, exceto o disposto no § 2º, deste artigo.

§ 2º. Deverá ser reservado o percentual de 3% (três por centos) das unidades de lotes, para edificação de uso misto, para serviços de atendimento local, com área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados), que poderão ser comercializados.

§ 3º. Os conjuntos habitacionais aprovados nos termos desta Lei ficam dispensados de caucionar lotes.

Art. 6º. Os anteprojetos de conjuntos habitacionais, a serem implantados em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS-3), ficam dispensados do requerimento das diretrizes urbanísticas, devendo ser apresentados na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, observando os seguintes requisitos:

I – requerimento informando que o empreendimento será implantado em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS-3), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, ou programas semelhantes, da União ou do Estado de Minas Gerais, bem como de iniciativa do Município de Pouso Alegre ou de sua responsabilidade;

II – título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III – cópia da carteira de identidade do proprietário e do representante legal, quando for o caso. Quando não se tratar de representante legal deverá ser apresentado o instrumento de procuração, na forma pública;

IV – Memorial de Caracterização do Empreendimento (MCE), devidamente preenchido;

V – Planta da gleba em escala 1:1000, em três vias impressas e uma via digital em formato “DWG”, contendo:

a – as divisas, definidas através de coordenadas UTM;

b – orientação do norte magnético e verdadeiro;



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

- c – altimetria da gleba, com curvas de nível de metro em metro;
 - d – estudo de declividade em manchas de 0 (zero) a 30% (trinta por cento), de 30% (trinta por cento) a 45% (quarenta e cinco por cento) de 45% (quarenta e cinco por cento) a 100% (cem por cento) e acima de 100% (cem por cento);
 - e – localização de áreas de risco geológico se houver;
 - f – as áreas de servidão não urbanizáveis, não edificáveis, APPs e/ou com outras restrições à ocupação;
 - g – a localização dos cursos d'água nascentes, lagoas, áreas alagadiças, inundáveis e vegetação arbórea;
 - h – localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro e a indicação do(s) acessos(s) viário(s) pretendido(s) para o empreendimento;
 - i – equipamentos urbanos, comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba;
 - j – indicação das rodovias, dutos, linhas de transmissão, área livres de uso público, unidades de conservação existentes nas adjacências.
- K – ART;
- VI – Concepção preliminar do Projeto Urbanístico do conjunto habitacional em 3 (três) vias impressas e 1 (uma) via digital em arquivo “DWG”, contendo pelo menos:
- a – arruamentos;
 - b – a locação das unidades habitacionais;
 - c – as áreas verdes e APPs;
 - d – áreas institucionais.
- VII – concepção preliminar do Projeto arquitetônico da unidade habitacional a ser construída em uma via impressa;



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

VIII – concepção preliminar do Projeto de Drenagem da rede pluvial, esgoto sanitário e iluminação pública;

IX – Declaração de viabilidade técnica da concessionária de água e esgoto e da concessionária de energia elétrica;

X – aprovação DNIT, DER, CEMIG e outros órgãos, quando for o caso.

Art. 7º. Caso a propriedade seja de pessoa jurídica, o contrato social ou documento equivalente, deverá ser juntado ao processo com as respectivas alterações. Quanto tratar-se de espólio deverá o interessado apresentar cópia do Termo de Inventariança.

Art. 8º. Recebido o projeto e demais documentações com as informações relacionadas nos artigos anteriores, os órgãos municipais competentes expedirão todos os pareceres conclusivos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.

Art. 9º. Caberá à Secretaria Municipal 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 nos incisos V, VI e VIII do art. 6º desta Lei, para análises e pareceres técnicos no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Art. 10. Os projetos apresentados não podem ser indeferidos, salvo impossibilidade de adequação, devendo os pareceres de cada secretaria serem elaborados de forma simples e clara, com apresentação e enumeração de todas as exigências e as adequações a serem realizadas.

Parágrafo único. Os pareceres de cada secretaria devem ser apresentados por escrito, de forma objetiva e clara, em papel timbrado da respectiva secretaria, com data, identificação e assinatura do servidor responsável.

Art. 11. Cumpridas as exigências e as adequações apresentadas nos pareceres, o empreendedor poderá reapresentar os respectivos projetos corrigidos, na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, que deverá cumprir os prazos e trâmites, conforme os artigos anteriores.



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

Parágrafo único. Deferidas as concepções dos anteprojetos urbanísticos e sanitários, os projetos executivos deverão ser apresentados na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, com as respectivas ARTs quitadas.

Art. 12. A área de uso público deverá ser no mínimo de 15% (quinze por cento), incidindo sobre o somatório das áreas dos lotes urbanizados.

§ 1º. Para fins específicos desta Lei, as áreas do sistema viário não compõem a base de cálculo das áreas de uso público.

§ 2º. Nos loteamentos com até 300 (trezentas) unidades residenciais, pelo menos uma das áreas institucionais não poderá ser inferior a 2000,00m² (dois mil metros quadrados), com testada mínima de 40,00m (quarenta metros). Nos Loteamento com mais de 300 (trezentas) residenciais, pelo menos uma das áreas institucionais não poderá ser inferior a 4.800,00m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados), com testada mínima de 60,00m (sessenta metros).

§ 3º Em nenhuma hipótese a área verde será inferior a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

§ 4º. A Lei Municipal n. 5.375/13, de 13/12/2013, será aplicada no âmbito dos Programas Habitacionais Públicos, nos moldes Programa Minha Casa, Minha Vida, ou outros Programas semelhantes, a nível Municipal, Estadual ou Federal que já existam ou venham a ser criados.

Art. 13. Os projetos arquitetônicos das unidades habitacionais deverão obedecer aos padrões definidos pela Caixa Econômica Federal e/ou outra instituição bancária responsável pela liberação dos recursos do Sistema Financeiro de Habitação.

Art. 14. Será atribuída prioridade aos Processos referentes à implantação de Conjuntos Habitacionais, em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS-3), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, ou programas semelhantes, da União ou do Estado de Minas Gerais, bem como de iniciativa do Município de Pouso Alegre ou de sua responsabilidade.



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. 15. A Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Lei n. 4.862/2009, será aplicada supletivamente à presente Lei.

Art. 16. Nos casos omissos nesta Lei prevalecem as disposições da Lei 4.862/2009 (Lei de Parcelamento e Uso do Solo Urbano).

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 27 DE JANEIRO DE 2014.


Agnello Perugini
PREFEITO MUNICIPAL


Márcio José Faria
CHEFE 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. 592/2014

Tem o presente Projeto de Lei a finalidade de criar parâmetros urbanísticos especificamente para Conjuntos Habitacionais Públicos, nos moldes do Programa Minha Casa, Minha Vida, ou semelhantes, que venham a ser criados pela União, Estado ou Município de Pouso Alegre, voltados para famílias com renda até 3 (três) salários-mínimos.

O grande déficit habitacional existente em Pouso Alegre é conhecimento de todos. Medidas já foram adotadas, no sentido de diminuir o referido déficit, visando garantir habitação para as famílias, com renda de 0 (zero) a 3 (três) salários-mínimos. O Município já adotou medidas quanto à ampliação do perímetro urbano, zoneamento de áreas de interesse social (ZEIS-3), concedeu isenção de tributos, bem como já doou áreas ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), para implantação de conjuntos habitacionais, como o Jardim Brasil, no São Cristovão e o Conjunto Residencial Vanil, no Bairro São João.

O direito à moradia foi inserido na Constituição Federal, no art. 6º, como direito social. Foi ali incluído para fortalecer a garantia do cidadão brasileiro, pois, é cristalina necessidade de garantir ao cidadão a moradia. Um dos fundamentos da República Federativa do Brasil é a dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III), não poderia o poder público, garantir a dignidade sem atenção especial à moradia para os cidadãos de menor renda, visando promoção social. O Estado tem de ser Estado Democrático e Social de Direito, verdadeiramente.

Foi alicerçado neste fundamento que este Poder Executivo elaborou o presente Projeto de Lei, visando estabelecer parâmetros específicos para os conjuntos habitacional, direcionados às famílias com renda até 3 (três) salários-mínimos. A responsabilidade é de todo a sociedade, entretanto, cabe ao poder público adotar medidas para



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

garantir o direito à moradia, bem como a ascensão da classe trabalhadora, para obtenção de outras conquistas.

Assim, amparado na função social da propriedade (*art. 5º da Constituição Federal “XXIII - a propriedade atenderá a sua função social*), foram definidos os parâmetros, de modo a atender à necessidade dos cidadãos, para obtenção da moradia, entretanto, sem esquecer a mobilidade, acessibilidade, garantia ao meio ambiente e urbanismo.

O desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana deve ocorrer em consonância com o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001), com a cooperação entre os governos, a iniciativa privadas e demais setores da sociedade, visando o atendimento ao interesse social. Uma das diretrizes do Estatuto da Cidade é a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais.

A Lei Municipal n. 4.862/2009 estabeleceu em seu art. 15, parâmetros para os empreendimentos de interesse social, entretanto, não atende a real necessidade da população, no seu todo.

No Projeto de Lei em questão foram conservados os dispositivos da referida Lei, com algumas alterações. A área mínima do lote continua sendo 125,00m², a largura das ruas continua 11,00m, entretanto, o passeio a largura do passeio foi diminuída para 1,5m, visando aumentar a largura da faixa de rolamento, que passará ser 8,00m.

Foi levado em consideração que, com 1,5m de passeio é possível garantir os direitos dos cidadãos, especialmente aos portadores de deficiência e aos idosos. Por outro lado, a faixa de rolamento passa de 6,00m para 8,00m, possibilitando melhora para o trânsito. No inciso IV do art. 3º, ficou prevista a obrigatoriedade de uma avenida de 15m (quinze metros) de largura, para viabilizar o fluxo do transporte coletivo urbano, que deverá ser interligada aos empreendimentos adjacentes, obedecido o traçado existente.

No art. 12 está previsto que a área de uso público deverá ser no mínimo de 15% (quinze por cento), incidindo sobre o somatório das áreas dos lotes urbanizados,



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

sendo reafirmado no § 1º do mesmo artigo que, para fins específicos desta Lei, as áreas do sistema viário não compõem a base de cálculo das áreas de uso público. Por outro lado, ficou estabelecido no § 2º que nos loteamentos com até 300 (trezentas) unidades residenciais, pelo menos uma das áreas institucionais não poderá ser inferior a 2000,00m² (dois mil metros quadrados), com testada mínima de 40,00m (quarenta metros). Nos Loteamento com mais de 300 (trezentas) residenciais, pelo menos uma das áreas institucionais não poderá ser inferior a 4.800,00m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados), com testada mínima de 60,00m (sessenta metros).

Desta forma, fica assegurada a área suficiente para implantação de equipamentos comunitários, como UBS, PROINFÂNCIA, CAPS, CREAS, CRAS e outros.

Esperando poder contar com o apoio dessa Casa, peço seja o Projeto votado favoravelmente.


Agostinho Perugini
PREFEITO MUNICIPAL