

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

POUSO ALEGRE, 09 DE SETEMBRO DE 2014.

OFÍCIO GAPREF N° 284/14

Senhor Presidente,

Ref.: Projeto de Lei n. 634/2014

Cumprimentando-o, cordialmente, sirvo-me do presente para encaminhar às mãos de Vossa Excelência, o texto do Projeto de Lei n. 634/2014, devidamente modificado, para substituição do texto atual que está em tramitação nessa Egrégia Casa.

Informo ao ilustre Presidente que foram inseridas as seguintes modificações, no texto do Projeto:

1 – Artigo 4º, alterando o art. 9º da Lei Municipal n. 4.872/2009 (Lei de Zoneamento e Regulamenta o Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Pouso Alegre);

2 – Artigo 7º, para modificar os artigos 2º, 3º e 25 da Lei Municipal n. 5.403/2013 (Lei da Outorga Onerosa), sendo incluída a outorga por alteração do solo.

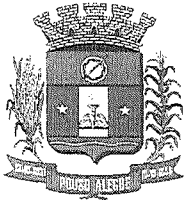
3 – Artigo 8º, que tem como finalidade incluir os artigos 10-A e 10-B na Lei Municipal n. 5.40-3/2014 (Lei da Outorga Onerosa).

Solicito a Vossa Excelência seja autorizada a tramitação do Projeto em questão, para votação dos ilustres membros dessa Câmara Municipal.

Agradecido pela atenção, subscrevo-me.

Agnaldo Perugini
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor
Ver. Gilberto Guimarães Barreiro
Presidente da Câmara Municipal
POUSO ALEGRE - MG



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 634/14

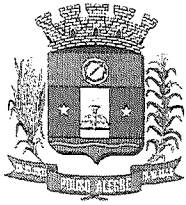
DISPÕE SOBRE A AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, NA REGIÃO DA RODOVIA BR-459, (SENTIDO CONGONHAL - LADO DIREITO), NA REGIÃO DO BAIRRO CAJURU E DEFINE O PERÍMETRO URBANO DO DISTRITO SÃO JOSÉ DO PANTANO, ALTERA A REDAÇÃO DO ART. 9º, DA LEI MUNICIPAL N. 4.872/2009, QUE DISPÕE SOBRE ZONEAMENTO E REGULAMENTA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS, ALTERA AS REDAÇÕES DOS ARTIGOS 2º, 3º E 25 E INCLUI OS ARTIGOS 10-A E 10-B, NA LEI N. 5.403/2013

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. O perímetro urbano do Município de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, fica ampliado na Região da Rodovia BR-459 (sentido Congonhal – lado direito), na Região do Bairro Cajuru e Distrito São José do Pantano, conforme Mapa anexo, parte integrante da presente Lei.

Art. 2º. A ampliação do perímetro urbano do Município de Pouso Alegre na Região da Rodovia BR-459 (sentido Congonhal – lado direito), está compreendida no seguinte círculo divisório: inicia-se no M1 no limite atual do perímetro urbano de Pouso Alegre, divisor de águas do ribeirão das Mortes e ribeirão dos Afonsos com as coordenadas UTM N-7.545.380m, E-401.984m. Segue descendo o espigão, atravessando perpendicularmente um córrego existente, até encontrar a estrada municipal de acesso ao bairro das Cabritas M2, com as coordenadas UTM N-7.545.890 m E-401.589 m. Faz canto à esquerda e segue pela estrada municipal, sentido BR-459, até o M3, com as coordenadas UTM N-7.545.272 m E-401.079 m, onde encontra uma bifurcação de uma estrada de acesso a propriedades rurais. Segue por esta estrada até o M4, com as coordenadas UTM N-7.544.995 m E-400.915 m. Faz canto à direita e deixa a estrada e segue até o espelho d'água de um pequeno lago M5, com as coordenadas UTM N-7.544.968 m E-400.811 m. Faz canto à esquerda e segue subindo pelo córrego contornando a mata nativa existente até encontrar novamente o divisor de águas do ribeirão das Mortes M6, com as coordenadas UTM N-7.544.812 m E-400.814 m. Segue descendo por um pequeno vale de um córrego até o M7, com coordenadas UTM N-7.544.541 m E-400.898 m, onde encontra o bueiro do córrego e a margem da rodovia BR-459. Faz canto à esquerda e segue margeando a rodovia até o M8, com as coordenadas UTM N-7.544.355 m E-401.184 m, encontrando o início da estrada



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000

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

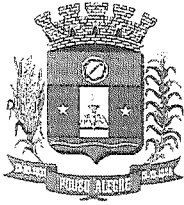
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br

GABINETE DO PREFEITO

municipal do bairro das Cabritas e o limite do atual perímetro urbano de Pouso Alegre, onde termina esta descrição.

Art. 3º. Na Região do **Bairro Cajuru e Distrito São José do Pantano** o perímetro urbano do Município de Pouso Alegre, fica definido na seguinte forma: inicia-se no M1, limite do atual perímetro urbano de Pouso Alegre, na ponte que dá acesso ao Bairro Cajuru, sobre o rio Mandu, com coordenadas UTM-N, 7.538.895m, E-399.272m. Segue subindo o Rio Mandu até o M2 onde encontra a foz do seu maior afluente, o ribeirão do Pântano, com as coordenadas UTM N-7.538.254m, E-398.238m. Faz canto à esquerda e segue pelo ribeirão do Pântano até o M3 onde encontra a faz de um córrego, que nasce na fazenda do Senhor Manoel Elias, com as coordenadas UTM N-7.536.455m, E-398.857m. Faz canto à esquerda e segue subindo pelo córrego até o M4 distante 20m do eixo da estrada municipal que liga ao distrito do Pântano São José com as coordenadas UTM N-7.536.509m, E-399.247m. Faz canto à direita e segue paralelamente à estrada sentido São José do Pântano, obedecendo uma faixa de domínio de 20m até o M5 onde encontra um córrego com as coordenadas UTM N-7.530.163m, E-396.559m. Faz canto à direita e segue descendo o córrego até a sua foz no ribeirão do Pântano M6 com as coordenadas UTM N-7.530.612, E-396.817m. Faz canto à esquerda e segue subindo pelo ribeirão do Pântano até o M7 onde encontra a foz de um córrego com as coordenadas UTM N-7.528.078m, E-394.736m. Faz canto à esquerda e segue subindo pelo córrego atravessando a estrada municipal que dá acesso ao Distrito do Pântano dos Rosas, município de Estiva e continua subindo pelo córrego até a sua nascente M8 com coordenadas UTM N-7.526.301m E-395.787m. Faz canto à esquerda e sobe por dentro da mata até o espigão M9 com coordenadas UTM N-7.526.347m E-396.054m. Faz canto à esquerda e segue pelo espigão do divisor de águas do córrego Bela Vista, descendo atravessa perpendicularmente o córrego Bela Vista M10 com coordenadas UTM N-7.526.819m E-396.664m. Segue subindo até o espigão e alcança novamente o outro divisor de águas do córrego Bela Vista M11 com coordenadas UTM N-7.526.900m E-397.098m. Deixa o espigão e desce até encontrar a nascente de um córrego M12 com as coordenadas UTM N-7.526.977m E-397.235m. Da nascente deste córrego segue descendo pelo mesmo até encontrar o M13 distante 20m do eixo da estrada municipal que liga a rodovia MG-290 ao distrito São José do Pântano com as coordenadas UTM N-7.530.124 E-396.550m. Faz canto à direita e segue paralelamente limitando com a faixa de domínio sentido rodovia MG-290 até o M14 onde encontra novamente o córrego que nasce na fazenda do Senhor Manoel Elias com as coordenadas UTM N-7.536.467m, E-399.263. Faz canto à direita e segue subindo pelo córrego até o M15 com as coordenadas UTM N-7.536.273m E-399.541m, encontrando o limite do atual perímetro urbano de Pouso Alegre-MG, onde termina esta descrição.

Art. 4º. O art. 9º, da Lei Municipal n. 4.872/2009, que dispõe sobre o Zoneamento e Regulamenta o Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Pouso Alegre e dá outras providências, passa a vigorar com a seguinte redação:



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. 9º. Nas ZPAs 4 e 5 ficam vedados o uso e a ocupação do solo abaixo da cota de 816,5 (oitocentos e dezesseis metros e meio), exceto para atividades relacionadas à preservação ambiental e ao esporte e lazer, neste caso desde que não exijam instalações edificadas”.

Art. 5º. As áreas identificadas no Mapa, anexo da presente Lei, onde situavam os antigos lixões, no Bairro Cajuru, somente poderão ocupadas após prévio e minucioso estudo técnico.

Art. 6º. Fica fazendo parte integrante desta Lei o Mapa do Perímetro Urbano, com as identificações do sistema viário, equipamentos públicos e institucionais, que compõem a estrutura existente na Região do Bairro Cajuru e no Distrito São José do Pantano, conforme levantamento realizado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 7º. Os artigos 2º, 3º e 25 da Lei Municipal n. 5.403/2013, passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 2º. O instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e Outorga Onerosa por Alteração de Uso do Solo, previstos no Plano Diretor Municipal, poderá ser aplicado em todas as zonas, exceto na ZM1, ZUE, ZIAP-2 e ZIAP-3, respeitado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Máximo), de acordo com o Anexo III, da Lei Municipal Nº. 4.872/2009 (Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano).

Art. 3º. A outorga onerosa do direito de construir e por alteração de uso do solo em Pouso Alegre rege-se por esta Lei, pela Lei Municipal Nº. 4.707/2008 (Plano Diretor), pela Lei Municipal Nº. 4.872 (Uso e Ocupação do Solo), obedecendo ao que dispõe a Lei Nacional Nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

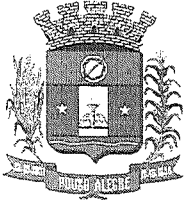
Art. 25. São isentos do pagamento da outorga onerosa do direito de construir e outorga onerosa por alteração de uso do solo, os seguintes casos:

I - creches, associações, museus e asilos sem fins lucrativos, declarados de Utilidade Pública desde que comprovem a titularidade ou a posse do imóvel no qual se encontre a edificação;

II - empreendimento habitacional de interesse social independentemente de sua área construída.

III – estabelecimentos públicos de saúde ou, se privados, sem fins lucrativos.”

Art. 8º. Ficam acrescentados os art. 10-A e 10-B, na Lei Municipal n. 5.403/2013, com as seguintes redações:



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. 10-A. A outorga onerosa OUTORGA ONEROSA POR ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO constitui-se em cobrança, mediante contrapartida financeira, a ser prestada pelo beneficiário da alteração.

Art. 10-B A exigência da OUTORGA ONEROSA POR ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO ocorrerá por ocasião da alienação do imóvel alcançado pela alteração e será cobrada juntamente com o ITBI, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$CP = (P \times VM) \times AG$$

I - CP: *Contrapartida a ser paga ao município;*

II - P: *Porcentagem a ser definida pelo município, em função da nova demanda de infraestrutura e dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a gleba;*

III - VM: *Valor de mercado do metro quadrado de terrenos localizados na área urbana mais próxima;*

IV - AG: *Área da gleba rural a ser transformada em urbana.”*

Art. 9º. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 01 DE JUNHO DE 2014.


Agnaldo 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

Levo ao conhecimento dos ilustres Vereadores e das ilustres Vereadoras que a Administração Municipal, com o objetivo de dar prosseguimento ao trabalho de ampliação do Perímetro Urbano do Município de Pouso Alegre, elaborou a proposta de modificação do Mapa, anexo da Lei do Perímetro Urbano.

Na ampliação do perímetro urbano tem sido levada em consideração a vocação da região, onde será ampliado o perímetro, bem como, são observados os aspectos ambientais e topográficos.

A Política de Desenvolvimento Urbano, de acordo com o art. 182, da Constituição Federal deverá ser executada, conforme diretrizes fixadas em Lei, tendo como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir do bem-estar de seus habitantes. No § 2º define que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor.

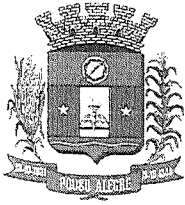
A Lei de que trata a Constituição foi editada em 2001, a Lei n. 10.257/01 (Estatuto da Cidade), sendo que no seu art. 2º definiu as diretrizes para garantir o direito aos cidadãos a cidades sustentáveis, sem entretanto, ferir o direito à propriedade, cabendo ao Plano Diretor do Município definir a ordenação do Município.

A Lei 10.257/01 foi alterada pela Lei n. 12.608/12, para incluir algumas exigências para os Municípios que pretendam ampliar o perímetro urbano, após sua vigência. O objetivo da lei é confirmar mais uma vez a importância do planejamento urbano, visando evitar ocupações irregulares ou clandestinas, sem qualquer observação quanto ao parâmetro urbanístico, ambiental, viário, levando sempre em consideração a dignidade da pessoa humana.

Na mesma lei que ratificou a importância do planejamento para o desenvolvimento da cidade de forma sustentável, ficou ressalvado no § 2º do art. 42-B que: ***“Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo”.***

O Município de Pouso Alegre já possui um Plano Diretor que contempla todas as informações exigidas no art. 42-B, da Lei n. 10.257/01 (Estatuto da Cidade).

A Lei Municipal n. 4707/08, que aprovou o Plano Diretor definiu as condições para o ordenamento da cidade. Criou Zonas Urbanas



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

Especiais; Zonas de Proteção Ambiental (ZPA-1, ZPA-2, ZPA-3, ZPA-4 e ZPA-5). No art. 9º da citada Lei está previsto o Macrozoneamento Urbano, que indica os usos permitidos nos diversos espaços já ocupados pelos usos urbanos e nas áreas a serem ocupadas. No art.10 consta que a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano detalhará o macrozoneamento urbano, sendo que as zonas foram especificadas no art. 11, incisos I a IV; ZMC – Zona Mista Central; ZM-1- Zona Mista 1; ZM-2 – Zona Mista 2; ZEIS – Zona Especial de Interesse Social; ZEP – Zona de Empreendimentos de Porte; ZEU – Zona de Expansão Urbana. No art. 12 são definidas as áreas de Interesse Especial, AIU, AIU-2, AIU-3 e Áreas de Interesse Urbanístico Especial (AIUA). Todas as áreas foram devidamente identificadas no Mapa do Plano Diretor.

Nas Leis complementadoras do Plano Diretor foram detalhados os requisitos para uso e ocupação do solo, no macrozoneamento urbano da sede municipal e das Zonas Urbanas Especiais, como por exemplo Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, área mínima de lote, largura de vias, afastamentos, recuos e outros.

Cabe ressaltar que a Lei de Uso e Ocupação de Solo Urbano definiu como Parâmetro Preliminar para as áreas inseridas em Zona de Expansão Urbano a ZM-2, ou seja, já existe parâmetro de ocupação definido para as áreas a serem parceladas.

Esclareço, também, que não haverá descaracterização de Zona de Proteção Ambiental – ZPA-4.

Portanto, toda a área de ampliação do perímetro urbano, além de obedecer, em especial os aspectos ambientais, como APP, em todas as suas espécies, uso dos recursos hídricos, preservação de espécies arbóreas que merecem tratamento especial, obedecerá, também, os parâmetros urbanísticos e exigências quanto a destinação do esgoto e lixo, definidos nas Leis Municipais.

Ao ampliar o perímetro urbano a Administração Municipal busca organizar ocupações já existentes, para evitar maiores danos, em especial ao meio ambiente, pois, nas comunidades onde não há regularização não é possível levar os serviços de água, esgoto e iluminação. Na maioria das vezes os esgotos destas comunidades são lançados em córregos, fossas negras ou a “céu aberto”, sem nenhum tratamento, sendo que, para garantir o fornecimento de água, são perfuradas cisternas. Todos esses aspectos vão influenciar diretamente na saúde dos cidadãos, esbarrando mais uma vez na dignidade da pessoa humana.

Desta forma, ampliando o perímetro urbano, para organizar as ocupações existentes e evitar que outras surjam, a Administração está cumprindo, inclusive, ao que dispõe o art. 37, da Lei Municipal n. 4.707: “*A Política*



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

Municipal de Saneamento Ambiental visa assegurar a proteção da saúde da população e a salubridade ambiental urbana e rural por meio do abastecimento de água potável em quantidade suficiente para a higiene e conforto, da coleta e tratamento dos esgotos sanitários, da drenagem de águas pluviais, do manejo integrado de resíduos sólidos e do controle de vetores”.

Dentro destas premissas, este Poder Executivo elaborou estudos para ampliar o perímetro urbano na Região do Bairro denominado Cajuru; Distrito do Pantano e Região da BR-459, (sentido Congonhal - lado direito).

REGIÃO DO BAIRRO CAJURU:

O Bairro do Cajuru está situado na via de acesso do Distrito São João do Pantano, com várias ocupações clandestinas, como: Recanto dos Pássaros, São Benedito e outros agrupamentos sem denominação.

Trata-se de uma localidade que vem sendo ocupada de forma desordenada, sem água potável, esgoto e destinação correta do resíduo sólido produzido.

Assim para viabilizar a organização das vias, parâmetros urbanísticos dos lotes, taxa de ocupação e índice de aproveitamento; os futuros empreendimentos serão aprovados mediante a observação dos requisitos previstos nas Leis Municipais quanto ao Parcelamento do Solo Urbano e Uso e Ocupação do Solo Urbano, além de obediência ao sistema viário e legislação ambiental.

Por outro lado, será possível organizar as ocupações existentes, mediante regularização fundiária, proporcionando, desta forma, os serviços de água, esgoto, iluminação pública, coleta e destinação correta dos resíduos sólidos produzidos.

Na região do Bairro Cajuru ficaram identificadas a áreas onde situavam os antigos lixões, visando evitar um eventual acidente ambiental, com danos humanos, portanto, a ocupação das áreas somente será possível mediante estudo prévio.

Com essas medidas o Município cumprirá sua atividade em proporcionar melhores condições de vida para a população daquela localidade e a propriedade terá sua função social, com uso adequado de acordo com o que é definido no Plano Diretor.



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

estrada de acesso ao Pantano, portanto, ao organizar a área do Pantano, também, será necessário regularizar a estrada para a liberação dos recursos.

Por outro lado, com a pavimentação da estrada haverá uma maior ocupação daquela região, portanto, imprescindível seu ordenamento, visando evitar ocupação clandestina ou irregular.

Para a finalidade de atender ao que dispõe o art. 42-B, do Estatuto da Cidade, serão alteradas as redações dos Artigos 2º, 3º e 25, da Lei Municipal n. 5.403/2013, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir, incluindo a outorga onerosa por alteração de uso.

Por consequência, serão incluídos os artigos 10-A e 10-B, com a fórmula do cálculo para a concessão da outorga.

Estes os motivos que levaram o Poder Executivo e elaborar o presente Projeto de Lei e enviá-lo a essa Casa, para votação.


Agnaldo Perugini
PREFEITO MUNICIPAL