



LEI MUNICIPAL Nº.788 DE 17 DE FEVEREIRO DE 2011.

“ Institui o Plano Local de
Habitação de Interesse Social.”

A Câmara Municipal de Francisco Badaró – MG, aprova e o Prefeito JOSÉ JOÃO DE FIGUEIRÓ OLIVEIRA sanciona:

CAPITULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º- Fica instituído o Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Francisco Badaró –MG.

Parágrafo Único – Entende-se por planejamento habitacional de interesse social integrado o conjunto de ações para a definição de diretrizes, metas e alocação de recursos nas diversas funções programáticas de natureza habitacional e áreas afins, previstas na Lei n. 4.320, de 17 de Março de 1964, cuja gestão é realizada de forma centralizada em uma unidade administrativa e a execução descentralizada em vários órgãos da Administração Pública Municipal.

Art. 2º- O PLHIS Integrado é o instrumento básico da Política Habitacional de Interesse Social do Município.

§ 1º- Considera-se Política Habitacional de Interesse Social do Município o conjunto de ações desenvolvidas pelo poder público em parceria com a sociedade civil tendo como objetivo geral garantir à população de baixa renda o acesso à



moradia em área urbana ou rural dotada de infraestrutura básica, como a redução do *déficit* habitacional do município.

§ 2º- A área urbana ou rural é considerada dotada de infraestrutura básica quando possui abastecimento de água, soluções para esgotamento sanitário, limpeza e manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais, fornecimento de energia elétrica e capacidade de circulação, adequados à saúde pública e a proteção do meio ambiente.

§ 3º- Considera-se população de baixa renda a família que aufera renda mensal até 3 (três) salários mínimos.

Art. 3º- O Plano Local de Habitação de Interesse Social Integrado tem por princípios estruturadores:

- I. Reconhecimento do direito à moradia como um direito humano, individual e coletivo;
- II. Garantia da moradia digna como instrumento de desenvolvimento sustentável entendendo como o crescimento econômico aliado à inclusão social, cultural e harmonia ambiental;
- III. Articulação das políticas habitacionais das três esferas de Governo com as demais políticas setoriais de desenvolvimento econômico, social e ambiental, urbano e rural do município;
- IV. Efetividade da função social da propriedade pública e privada como fundamento para a ordenação do uso do solo urbano e rural;
- V. Reconhecimento da política habitacional como política de Estado e não apenas de Governo;
- VI. Gestão democrática como pressuposto para a efetividade do direito à moradia.

Art. 4º- O Plano Local de Habitação de Interesse Social Integrado tem por objetivo promover a redução sustentável do *Déficit* habitacional.



Parágrafo Único- Para a realização do objetivo deste Plano serão consideradas as seguintes diretrizes:

- I. Prioridade de investimentos em planos, programas e projetos habitacionais para a população de baixa renda;
- II. Utilização prioritária de áreas dotadas de infraestrutura básica para realização de projetos habitacionais;
- III. Utilização prioritária de áreas públicas para a implantação de projetos habitacionais de interesse social previstos;
- IV. Incentivo à incorporação de tecnologias alternativas de produção habitacional e infraestrutura básica;
- V. Garantia do acesso prioritário à moradia para idosos, deficientes e famílias chefiadas por mulheres;
- VI. Fortalecimento institucional com a inserção articulada da função habitação na estrutura administrativa do município e a criação de instâncias de governança e órgãos colegiados para planejamento e gestão habitacionais;
- VII. Adoção de mecanismos de monitoramento e avaliação de impacto social das políticas, planos, programas e projetos habitacionais.

CAPITULO II DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Art. 5º- O diagnostico habitacional consiste no registro especializado dos aspectos físico-ambiental, sócio-organizativo e jurídico-legal essenciais para a identificação das necessidades habitacionais do município.

Parágrafo Único – O diagnóstico habitacional é a fase preliminar do processo permanente de planejamento habitacional de interesse social integrado.



Art. 6º- O Diagnóstico Habitacional pressupõe a disponibilidade de base cartográfica que permite a identificação das necessidades habitacionais do município preferencialmente em escala 1:2.000 ou 1:5.000 em áreas urbanas, compatível com o cadastro de lotes e edificações, e 1:50.000 ou 1:100.000 em áreas rurais, por tratar-se de grandes extensões territoriais, com baixa densidade demográfica não requerendo, assim, maior nível de detalhamento.

Parágrafo Único – O Diagnóstico Habitacional é composto de:

- I. Levantamento e sistematização de dados físico-ambientais, sócio-organizativos e jurídico-legais em cadastro de necessidades habitacionais, devidamente georreferenciados na base cartográfica;
- II. Análise dos dados;
- III. Definição de diretrizes que subsidiarão a etapa subsequente de propostas e hierarquização das intervenções.

Art. 7º- Para identificação dos instrumentos adequados às necessidades habitacionais diagnosticadas, cada assentamento de baixa renda deverá ser caracterizado sob as dimensões urbanístico-ambiental, jurídica e social segundo uma das seguintes tipologias habitacionais:

I - Regularizado: localizado em áreas que não requerem intervenções urbanístico-ambientais imediatas. Respeita a legislação aplicável à regularização fundiária, inclusive sob as condições da moradia. Pode, entretanto, requerer ações sociais para a geração de trabalho e renda ou melhoria das condições de vida de seus moradores, com o objetivo de assegurar a sustentabilidade da habitação;

II - Regularizável para fins de redução do déficit habitacional quantitativo: localizado em áreas onde haja assentamentos com menor nível de necessidades habitacionais, cujas intervenções físicas para a adequação da infraestrutura básica são de caráter pontual e não demandam a consolidação geológico-geotécnica, sendo o percentual de remoções com reassentamentos ou remanejamento, quando



necessárias, inferior a 5% do total de domicílios e os domicílios remanescentes adequados sob as condições de moradia. São passíveis de regularização jurídica e requerem ações sociais para a geração de trabalho e renda ou melhoria das condições de vida de seus moradores, com o objetivo de assegurar a sustentabilidade da habitação;

III _ Regularizável para fins de redução de déficit habitacional quantitativo e qualitativo: localizados em áreas com densidade superior a 50 habitantes por hectares e índice de remoção com assentamento ou remanejamento superior a 5%. Não apresentam traçado regular e/ou possuem a necessidade de realização de complexas obras geotécnicas ou de drenagem para a implantação de infraestrutura básica. Há predominância de domicílios rústicos e improvisados. São passíveis de regularização jurídica e requerem ações sociais para a geração de trabalho e renda ou melhoria das condições vida de seus moradores, com o objetivo de assegurar a sustentabilidade da habitação;

IV - Não regularizável para fins na redução do déficit habitacional quantitativo: localizado em áreas nas quais é necessária a remoção total dos domicílios por não atenderem às exigências legais de ocupação do solo, não sendo garantidas as condições mínimas de segurança e salubridade de seus ocupantes ou possível a requalificação das moradias.

SEÇÃO I

ZONEAMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

Art. 8º - A regularização fundiária de interesse social sustentável no município deve ocorrer em áreas urbanas ou rurais definidas como ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, definidas por Lei de Zoneamento e Uso do solo, com exceção das Ares de Proteção Ambiental.



§ 1º- Considera-se regularização fundiária sustentável o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 2º- Considera-se Zona Especial de Interesse Social – ZEIS , a parcela de área urbana ou rural destinada predominantemente à moradia da população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, para fins de regularização fundiária sustentável.

§ 3º - A regularização fundiária deve fundamentar-se no Diagnóstico Habitacional e Institucional.

Art. 9º- Para fins de parcelamento, ocupação e uso do solo, sobrepõem-se às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS do município, as AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social.

§ 1º- As AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social dividem-se em:

I. AEIS 1 – parcelas de áreas urbanas ou rurais com assentamentos regularizáveis, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, constituídas por algum tipo de irregularidade, seja no processo de ocupação, aprovação, execução e /ou registro, para as quais existe interesse público em promover programas habitacionais de regularização fundiária sustentável para melhoria da qualidade de seus habitantes e a sua integração à malha urbana ou ao seu entorno.

II. AEIS 2 – parcelas de áreas urbanas ou rurais, não edificadas, dotadas de infraestrutura, ou com potencial para sua implantação, imóveis subutilizados ou não utilizados, ou terrenos urbanizados de interesse social, nos quais há



interesse publico em implantar programas habitacionais voltados para o atendimento ao déficit quantitativo.

III. AEIS 3- parcelas de áreas urbanas rurais, ocupadas por assentamentos de baixa renda não regularizáveis, para as quais existe interesse público em promover programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária, ordenação do uso e ocupação do solo e de melhorias habitacionais, visando à sustentabilidade e a promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º-As AEIS destinam-se a conferir maior flexibilidade ao zoneamento habitacional de interesse social e permitir que os parâmetros urbanístico-ambientais acompanhem a dinâmica de crescimento do município.

§3º- As AEIS poderão ser estabelecidas por ato administrativo.

SEÇÃO II

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA HABITACIONAL

Art. 10 – Para promover a regularização fundiária em AEIS o Poder Público poderá utilizar os seguintes instrumentos de política habitacional:

- I. Transferência do direito de construir;
- II. Operação urbana ou rural consorciada;
- III. Consorcio imobiliário;
- IV. Desapropriação por utilidade pública;
- V. IPTU progressivo no tempo;
- VI. Parcelamento, edificação e uso compulsórios;
- VII. Desapropriação para fins de reforma urbana;



- VIII. Direito de preempção;
- IX. Demarcação urbanística;
- X. Legitimação de posse;
- XI. Desafetação.

SEÇÃO III

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 11 – A regularização fundiária sustentável em ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social deve ser realizada segundo os parâmetros urbanísticos e de uso aplicáveis a cada tipo de AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social, bem como as regras de parcelamento do solo definidas nesta Lei.

Parágrafo Único – Na ausência de parâmetros específicos para parcelamento, uso e ocupação do solo serão utilizados os definidos na legislação federal.

Art. 12 – A implantação dos parcelamentos habitacionais de interesse social deve respeitar as características topográficas do terreno, as linhas de drenagem, bem como a implantação de infraestrutura básica.

Art. 13 – São parâmetros urbanísticos para AEIS -1:

- I. Coeficientes de aproveitamento do solo;
- II. Taxa de ocupação;
- III. Quota de terreno por unidade habitacional;
- IV. Gabarito e número máximo de pavimentos no caso de conjuntos verticais sem elevador;
- V. Taxa de permeabilidade;



- VI. Afastamentos;
- VII. Altura na divisa, saliência, área de estacionamento.

Art. 14 – São condições para uso não habitacionais em conjuntos habitacionais de interesse social as seguintes:

- I. Atividades compatíveis com uso residencial (ANEXO I);
- II. Percentual mínimo de 40% para uso não ocupacional.

Art. 15 – São os seguintes os tipos de repercussão:

- I. Atração de alto número de veículos leves;
- II. Atração de alto número de veículos pesados;
- III. Atração de alto número de pessoas;
- IV. Geração de risco de segurança;
- V. Geração de efluentes poluidores, odores, gases ou radiações ionizantes;
- VI. Geração de ruídos ou vibrações.

Art. 16 – A localização dos usos não residenciais é disciplinada pela conjugação da classificação de cada atividade, prevista no Anexo I, com a natureza da via pública e a largura da via, obtida na planta cadastral.

§ 1º- Nas áreas de preservação ambiental, não é admitida a localização de usos dos grupos II e III de atividades, do Anexo I, exceto nos casos em que haja licenciamento ambiental do órgão competente.

§ 2º- Para efeito de localização de usos, consideram-se arteriais as vias das área centrais.

§ 3º- Para efeitos de localização, as atividades não listadas no Anexo I devem ser classificadas pelo Poder Público Municipal, com fundamento em parecer técnico que avalie as repercussões no meio urbano.



§ 4º- A classificação referida no parágrafo anterior pode ser alterada por lei respeitado o direito de permanência dos usos regularmente instalados.

§ 5º- As pré escolas, os estabelecimentos de ensino de 1º e 2º grau, os pré-vestibulares e as unidades isoladas de escolas de ensino superior somente podem ser localizados em terrenos lindeiros a vias locais e coletoras secundárias.

Art.17 - Será exigido laudo geológico-geotécnico para as seguintes situações:

- I. Inundações;
- II. Deslizamento;
- III. Solapamento.

SUBSEÇÃO I

ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 1

Art. 18 – A regularização fundiária sustentável das AEIS – 1 tem por objetivo principal melhorar as condições de habitabilidade da população e por objetivos específicos:

- I. Garantir a implantação da infraestrutura básica;
- II. Identificar formas de geração de trabalho e renda;
- III. Adequar a propriedade do solo a sua função social;
- IV. Exercer o controle sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 19 – Para cada AEIS – 1 deverá ser elaborado diagnóstico para identificação das necessidades habitacionais, caracterizado sob as dimensões urbanístico-ambiental, jurídica e social, completando por um Plano de Ação Integrado composto por proposta de ações/intervenções, cronograma de atividade, com hierarquização das intervenções e estimativas de custos.



Parágrafo Único – O Conselho Municipal de Habitação – CMH aprovará por decreto, para cada AEIS – 1, o Diagnóstico Integrado e respectivo Plano de Ação Integrado.

Art. 20 – Para fins de Regularização Administrativa deverão ser elaborado Projetos de Parcelamento do solo para cada AEIS – 1, encaminhados e aprovados pelo Executivo, de acordo com as diretrizes técnicas fornecidas ao interessado pelo mesmo, a título de urbanização específica de interesse social, em conformidade com o art. 4º- inciso II, da Lei nº. 6.766, de 19 dezembro de 1979.

§ 1º- O sistema viário da AEIS -1 deverá resguardar as especificidades da ocupação local, com as modificações necessárias à garantia de adequado acesso e circulação interna, bem como articulação com o entorno imediato e será

incorporado ao domínio público, uma vez aprovado o registro do Projeto de Parcelamento de Solo.

§ 2º - As vias veiculares caracterizar – se - ão conforme os parâmetros abaixo:

- I. Em vias de mão- dupla a pista de rolamento deverá ter largura mínima de 5,00 m (Cinco Metros);
- II. Em vias de mão- única a pista de rolamento deverá ter largura mínima de 2,50m (dois metros e meio);
- III. Quando a via tiver grandes extensões, deverão ser previstas baias de acostamento no mínimo a cada 100 m (cem metros) da extensão da via;
- IV. A declividade máxima será de 20% (vinte por cento), exceto em pequenos trechos para viabilização de concordâncias; e
- V. O passeio deverá possuir com a largura mínima de 1,00 m (um metro), em pleno menos um lado da via;



§ 3º- As vias de pedestres caracterizar-se-ão conforme os parâmetros abaixo:

- I. A largura mínima da faixa de circulação deverá ser de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- II. A declividade máxima em rampas deverá ser de 15% (quinze por cento); e
- III. Em declividade acima de 15% (quinze por cento) dever-se-ão intercalar rampas e escadas com lances de no máximo 18 (dezoito) degraus.

§ 4º - Somente serão aprovados lotes que tiverem frente de, no mínimo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 5º- O Executivo estimulará o parcelamento do solo nas áreas ocupadas pelas AEIS -1, sempre que necessário à implantação do Plano de Ação e a melhoria da qualidade de vida do conjunto da população.

Art. 21 – Para o Projeto de Parcelamento do Solo da AEIS – 1 em áreas urbanas deverá ser utilizada base cartográfica em escala 1:2.000, com subdivisão dos lotes e elaborada pesquisa sócio-econômica, físico-ambiental e jurídica, de forma censitária, que indicará os ocupantes responsáveis pelos lotes e servirá de referencia para o processo de regularização jurídica da área.

Art. 22 – Não será permitido nas AEIS -1 o parcelamento do solo para fins urbanos ou rurais nas seguintes situações:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, a menos que sejam tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo apreciação técnica que ateste a viabilidade do parcelamento;
- IV. Em terrenos em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham edificações;



- V. Nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção; e
- VI. Em áreas estabelecidas por lei como preservação ambiental.

Art. 23 – O percentual de reserva de áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema de circulação e espaços para lazer e recreação nas AEIS -1 será estabelecido nos respectivos Projetos de Parcelamento de Solo.

Parágrafo Único – A reserva de áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverá ser suficiente para promover o atendimento adequado da população residente.

Art. 24 – Após aprovação do Projeto de Parcelamento de Solo pelo Executivo, será utilizada a figura do lote referência que servirá de parâmetro para modificação do parcelamento, sendo aprovado o pedido quando gerar diminuição da desconformidade existente entre a área do lote referência e área dos lotes cuja modificação de parcelamento se pretende.

§ 1 – Considera-se lote referência a área, em metros quadrado, fixada para cada AEIS – 1, com dimensão estabelecida por parâmetros estatísticos referentes às áreas dos lotes constantes da base cartográfica resguardando-se, assim, as especificidades locais do processo de ocupação do solo.

§ 2- Nos pedidos de modificação de parcelamento a diminuição da desconformidade deverá ser observada para os lotes resultantes, autonomamente considerados.

Art. 25 – Nas AEIS -1 os lotes de uso residencial ou misto deverão atender às condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, tendo por parâmetro a área do Lote Referência, resguardada a área mínima de 40 m² (quarenta metros quadrados) e área máxima de 360 m² (trezentos e sessenta metros



quadrados, exceto os lotes destinados à implantação de atividades institucionais promovidas pelo Poder Público ou Uso Coletivo.

Art. 26 – A definição do Lote Referência e das normas de uso e a ocupação do solo de cada AEIS -1 serão objeto de decreto específico, que também aprovará o Projeto de Parcelamento do Solo da área.

Art. 27 – A regularização das condições de uso e ocupação do solo da AEIS – 1 deverá ser regida por decretos específicos, visando:

- I. Assegurar a implantação da infraestrutura básica, segurança, acesso, higiene, salubridade e conforto das edificações;
- II. Orientar a regularização das edificações já existentes;
- III. Orientar o projeto e a execução de reforma, ampliação e novas edificações;
- IV. Orientar as categorias de uso permitidos, bem como sua localização; e
- V. Evitar o processo de expulsão dos moradores da AEIS -1.

Art. 28 – AEIS -1 são predominantemente de uso residencial sendo admitidos também os usos não residencial e misto, desde que compatíveis com o uso residencial e voltadas para atividades de subsistência da população residente com área total utilizada de, no máximo 125 m²(cento e vinte e cinco metros quadrados), exceto para as atividades classificadas como Serviço de Uso Coletivo.

Parágrafo Único – Serão admitidas nas AEIS -1 atividades institucionais promovidas pelo Poder Público ou Uso Coletivo.

Art. 29- Nos lotes ocupados por mais de uma família, o parcelamento e a titulação deverão se dar com a participação dois moradores, para definição das frações ideais respectivas, quando necessário.



Art. 30 – As obras de novas edificações, reformas e ampliações das existentes estarão sujeitas às disposições do decreto específico, que fixará parâmetros urbanísticos necessários à ocupação da área, exceto para aquelas destinadas a reassentamentos, que deverão seguir os parâmetros de ocupação do solo da AEIS -2.

§ 1º- Enquanto não ocorrer a regulamentação da AEIS – 2, deverão ser adotados os parâmetros de ocupação do solo definidos em decreto específico das Normas de Uso e Ocupação do Solo para a AEIS -1 em questão.

§ 2º- Não serão admitidas edificações com mais de 3 (três) pavimentos.

Art. 31 – Ficam proibidas as aberturas nas paredes sob divisas laterais e de fundos, e execução de quaisquer elementos construtivos da edificação que se projetem sobre via pública, ou que acarretem o lançamento de águas para o lote vizinho ou diretamente nos acessos de uso comum e vias públicas.

Art. 32 – Ficam proibidas novas construções, acréscimos, ou quaisquer intervenções que criem situações de risco, inviabilizem implantação de infraestrutura ou comprometam a infraestrutura existente.

Art. 33- Fica proibida a obstrução dos acessos e demais espaços de uso coletivo existentes, tais como sistema viário, praças e áreas de lazer.

Art. 34 – É proibido o sentido de aberturas das portas e janelas sobre as vias e seus espaços aéreos .

Art. 35 – Fica o Executivo autorizado a alienar lotes em áreas públicas municipais, com dispensa de licitação nos termos do art. 17 da Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993, alterada pela Lei nº. 8.883, de 8 de julho de 1994, aos moradores das AEIS – 1, mediante as condições seguintes:



- I. Os lotes serão alienados em conformidade com suas respectivas áreas definidas e aprovadas no Projeto de Parcelamento do Solo;
- II. Para cada família somente será destinado um único lote de uso residencial ou misto, admitindo-se a destinação de um segundo lote, comprovadamente de sustentação da economia familiar;
- III. Os lotes somente serão alienados a pessoas moradoras da AEIS -1, cadastradas pela pesquisa sócio-econômica realizada na AEIS em questão;
- IV. Nas áreas classificadas como AEIS -1, a regularização jurídica deverá observar o melhor instrumento, segundo legislação vigente.

Art. 36 – Fica o Executivo autorizado a desafetar os bens públicos existentes no interior da AEIS -1 para fins de regularização fundiária sustentável.

SUBSEÇÃO II

ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 2

Art. 37 – Esta seção estabelece as normas e as condições para parcelamento, ocupação e uso do solo no Município para as AEIS – 2 e dispõe sobre:

- I. Parcelamento do solo;
- II. Obras de edificações, no que se refere aos parâmetros urbanísticos relacionados com coeficiente de aproveitamento do solo, quotas de terreno por unidade habitacional, taxa de ocupação, taxa de permeabilização, afastamentos e are de estacionamento;
- III. Usos admitidos e o funcionamento de atividades.

Art. 38 – As AEIS -2 São regiões passíveis de adensamento, em decorrência de condições favorável de infraestrutura existente, ou com potencial para sua implantação, voltadas para o atendimento do déficit habitacional acumulado, bem como da demanda futura, podendo localizar-se em áreas públicas e/ou privadas,



destinadas predominantemente para a produção de Habitação de Interesse Social – HIS.

Parágrafo Único – Sob a perspectiva da redução sustentável do déficit habitacional, nos parcelamentos de interesse social a vinculação ao uso habitacional deve se dar em, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da área total do terreno, podendo os 20% restantes destinarem-se ao uso não- residencial ou misto.

Art. 39 – A implantação dos parcelamentos habitacionais de interesse social devem respeitar as características topográficas locais, as linhas de drenagem, a condição mais favorável de insolação dos lotes, a articulação com o sistema viário do entorno (existente ou projetado), bem como as condições para implantação da infraestrutura básica.

Art. 40- O parcelamento do solo pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento.

§ 1º- Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, que implique a abertura de novas áreas destinadas a uso público (vias de circulação ou outras formas de logradouro público: áreas verdes, institucionais e áreas destinadas à implantação de infraestrutura e equipamentos comunitários), ou o prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

§ 2º- Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, que implique a abertura de novas áreas destinadas a uso público(vias de circulação ou outras formas de logradouro público: áreas verdes, institucionais e áreas destinadas à implantação de infraestrutura e equipamentos comunitários),ou o prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.



Art. 41 – Não será permitido nas AEIS -2 o parcelamento do solo para fins urbanos ou rurais nas seguintes situações:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, a menos que sejam tomadas providencias para assegurar o escoamento das águas;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III. Em terrenos com declividade superior a 30 % (trinta por cento), salvo apreciação técnica que ateste a viabilidade do parcelamento;
- IV. Em terrenos em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham edificações;
- V. Nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção; e
- VI. Em áreas estabelecidas por lei como preservação histórica e ambiental.

§ 1º- No caso de parcelamento de glebas com declividade acima de 30% (trinta por cento), o Projeto de Parcelamento deve ser acompanhado de declamação do responsável técnico atestando a viabilidade de edificar-se no local, devidamente acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA/MG;

§2º- O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito a elaboração de laudo geotécnico acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA /MG.

§ 3º- As áreas não passíveis de parcelamento devem ser claramente identificadas no Projeto de Parcelamento e ter destinação de uso adequada, a ser definida pelo Executivo, de modo a se evitar que sejam invadidas ou se tornem áreas de risco efetivo.

Art. 42– Os parcelamentos de interesse social devem atender às seguintes condições:



- I. A extensão máxima de uma face de quarteirão, compreendida entre duas vias transversais, não pode ser superior a 200 m (duzentos metros);
- II. Os lotes individuais devem ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) de frente e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco);
- III. É obrigatória a reserva de faixas *non aedificandae* estabelecidas com fundamento em parecer técnico:
 - a) Ao longo de águas correntes ou dormentes, com largura mínima de 30,00 (trinta metros) em cada lado, a partir da margem;
 - b) Num raio mínimo de 50 m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes;

Parágrafo Único – As áreas *non aedificandae* devem ser identificadas no Projeto de Parcelamento a ser aprovado junto ao Executivo.

Art. 43- Estão sujeitos a laudo de liberação para parcelamento expedido pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente os parcelamentos que acusem presença de cursos d'água, nascentes, vegetação arbórea ou sítios arqueológicos, além daqueles previstos no Art. 24 desta Lei.

Art. 44 – Nos parcelamentos de interesse social é recomendável que se faça a transferência ao Município de, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para instalações de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.

§ 1º- Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.



§2º-Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§ 3º- Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§ 4º - Espaços livres de uso público são as áreas verdes, as praças e os similares.

§ 5º- A localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público deve ser determinada pelo Executivo com fundamento em parecer técnico.

§ 6º- Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos ao Município as áreas :

- I. Não parceláveis e *non aedificandae* previstas no art. 43 e art. 44;
- II. Relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, a não ser aqueles trechos nos quais se implantam vias passíveis de serem transferidas ao patrimônio público municipal, nos quais prevalecerá a função da via.

§ 7º- As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no Projeto de Parcelamento e no memorial descritivo.

§ 8º- No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o parágrafo anterior.

§ 9º- As áreas verdes devem ser implantadas pelo empreendedor, conforme for estabelecido pelas diretrizes fornecidas pelo órgão responsável pelo



Meio Ambiente, e ser mantidas e conservadas pelo empreendedor até o recebimento, pelo Município, das obras do loteamento.

Art. 45 – No prazo máximo de 180(cento e oitenta) dias, contados da aprovação do Projeto de Parcelamento, deve o interessado protocolá-lo em Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

Art. 46 – As edificações podem ser construídas em lote ou conjuntos de lotes, desde que façam parte de parcelamento aprovado e que tenham frente mínima de 5,00 (cinco metros), voltada para logradouro público.

Art. 47- Nos usos não-residenciais ou mistos, decorrentes da implantação de parcelamentos de interesse social, são admitidas atividades compatíveis com o uso residencial, definidas no Anexo I – Lista de Atividades desta Lei.

Art. 48 – Nas edificações de uso misto com mais de um pavimento, o uso não residencial deve estar preferencialmente localizado no pavimento térreo, acima do qual somente poderá haver pavimento destinado ao uso residencial.

Art. 49 – Os parâmetros urbanísticos definidos na Subseção II são aqueles previstos no art. 13.

§ 1º - O potencial construtivo é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento – CA, sendo o Coeficiente de Aproveitamento da AEIS -2 igual a 1(um).

§ 2º- Quota de Terreno por Unidade Habitacional é o instrumento que controla o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou parte residencial das de uso misto .

§ 3º- Taxa de Ocupação – TO é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e áreas do terreno.



§ 4º- As edificações não podem ter mais de 3 (três) pavimentos acima da cota altimétrica média do respectivo alinhamento.

§ 5º- Considera-se taxa de permeabilização a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 6º- O afastamento frontal mínimo das edificações é equivalente a uma distância fixa definida em função das características da via lindeira à testada do terreno e deve observar os seguintes critérios:

- I. Vias de fluxo mais intenso, que cumprem função de ligação entre regiões da cidade: 3,00 m (três metros);
- II. Demais vias, 2,00 m (dois metros).

§ 7º- Os afastamentos mínimos laterais e de fundo devem observar os seguintes critérios:

- I. É proibida a construção sem afastamento laterais e de fundo nas partes das edificações com 1 (um) pavimento, nas quais haja aberturas voltadas para as divisas laterais ou as de fundo;
- II. 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para as edificações acima de 1 (um) e até 2 (dois) pavimentos;
- III. 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) para as edificações acima de 2 e até 3 (três) pavimentos.

§ 8º- Os conjuntos residenciais multifamiliares de interesse social de iniciativa do Poder Público ou construídos em AEIS – 2 devem dispor de área para estacionamento de veículos na proporção de 1 (um) vaga por 3 unidades residenciais.

Art. 50 – As normas e parâmetros de parcelamento do solo e edificação para empreendimentos de interesse social tem por referencia os usos descritas no Anexo II – Usos Habitacionais.

Art. 51 – Os critérios para escolha das tipologias habitacionais que melhor se adequem às características da AEIS – 2 em questão deverão considerar:



- I. Características do sitio: declividade, natureza de comportamento dos solos (geologia e geotecnia), presença de atributos ambientais;
- II. Parâmetros legais: coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e permeabilidade, declividades máximas de rampas, número mínimo de vagas de estacionamento, número máximo de pavimentos, altura máxima na divisa, afastamentos obrigatórios, quota de terreno por unidade habitacional, dentre outros;
- III. Aspectos sócio-econômicos e culturais: hábitos culturais, necessidades de flexibilidade e adaptabilidade das soluções em função do perfil diversificado do público alvo;
- IV. Custos: disponibilidade de recursos e possibilidades de diluição de custos relacionados a fundações, movimentação de terra, extensão de redes de infraestrutura, acessibilidade, dentre outros;
- V. Tipologias de parcelamento: lotes individuais ou condominiais;
- VI. Modelo de gestão: aspectos relacionados aos diferentes arranjos para implementação, produção e gestão do empreendimento habitacional: auto-gestão, gestão pública, gestão privada, e co-gestão;
- VII. Sistema construtivo: características restritivas e vantajosas dos sistemas construtivos, práticas construtivas e qualificação da mão de obra, disponibilidade de materiais;
- VIII. Paisagem urbana: impacto na paisagem urbana do entorno;
- IX. Impactos ambientais relacionados com densidades: capacidade de suporte da infraestrutura e dos equipamentos de uso coletivo instalados.

Art. 52 – Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

- I. Residencial;
- II. Não residencial;
- III. Misto.

Parágrafo Único – Nos parcelamentos urbanos de interesse social somente serão admitidos nos incisos II e III, as atividades constantes do Anexo I, considerando-se os seguintes tipos de repercussão:



- I. Atração de alto numero de veículos leves;
- II. Atração de alto numero de veículos pesados;
- III. Atração de alto numero de pessoas;
- IV. Geração de risco de segurança;
- V. Geração de efluentes poluidores, odores, gases ou radiações ionizantes;
- VI. Geração de ruídos e vibrações.

Art. 53 – O Funcionamento das atividades é regulado pelas legislações de posturas, sanitárias e outras que o Executivo julgar pertinentes.

CAPITULO IV

OBJETIVOS, METAS E FINANCIAMENTOS

METAS DE URBANIZAÇÃO		
OBJETIVOS	METAS	INDICADORES
Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários	Promover aumento de 70 % de abertura e consolidação de do sistema viário, implantação de infra-estrutura completa, reparcelamento do solo, viabilização da regularização fundiária, obras de consolidação geotécnica, construção (quando necessária) de equipamentos sociais e a promoção de melhorias habitacionais nas áreas com mais de 80 domicílios em 10 anos.	Números de domicílios integrados.
	Promover aumento de 50% de execução de obras de emergência para a eliminação de situações de risco, diminuição de insalubridade ou melhoria da acessibilidade até o final de 2012.	Número de execuções ao final de 2011.



Urbanização Regularização Assentamentos Precários e de	Promover a regularização fundiária de 70 % dos assentamentos urbanizados ou em processo de urbanização até o final de 2016.	Número de assentamentos regularizados ao final de 2015.
	Promover a regularização fundiária de 30 % dos assentamentos urbanizados ou em processo de urbanização até o final de 2012.	Número de assentamentos regularizados ao final de 2011.
	Promover a produção de 20% de novas moradias e lotes urbanizados até o final de 2012.	Número de moradias e lotes urbanizados produzidos ao final de 2011.
	Promover a produção de 80% de novas moradias e lotes urbanizados até o final de 2016.	Número de moradias e lotes urbanizados produzidos ao final de 2015.
	Promover aumento de 20% de requalificação habitacional até o final de 2012.	Número de requalificações habitacionais ao final de 2011.
	Promover aumento de 80 % de requalificação habitacional ao final de 2016.	Número de requalificações habitacionais ao final de 2015.
METAS NORMATIVAS		
Facilitar o acesso a população de menor renda à terra urbanizada	Elaboração, Revisão e aprimoramento da legislação urbanística e ambiental (em particular a elaboração da Lei de Parcelamento de Solo e ZEIS) até final de 2012.	
	Revisão e aprimoramento da Legislação que delimita perímetro urbano da Sede e Distritos até final de 2012.	
	Revisão e aprimoramento do PPA, LDO e LOA até o final de 2010.	



PLANILHA ORÇAMENTÁRIA
(Anexo III)

CAPITULO V

Gestão Participativa

Art. 54 – A gestão do PLHIS deverá ser realizada de forma integrada com a sociedade civil e articulada com demais políticas setoriais pelo Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social SMHIS.

§ 1º- O SMHIS é composto pelo:

- I. Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social,
- II. Departamento Municipal de Obras e Serviços Gerais,
- III. Departamento Municipal de Ação Social e Organização Comunitária.

§ 2º- O SMHIS deve integrar o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

Art. 55 – O PLHIS deverá ser revisto a cada 6 anos.

CAPITULO VI

Disposições Finais

Art. 56 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação revogando as disposições em contrário.

Francisco Badaró –MG, 17 de Fevereiro de 2011.

José João de Figueiró Oliveira
Prefeito Municipal



ANEXO I

ATIVIDADES COMPATÍVEIS COM O USO RESIDENCIAL

I - Comercio ou Serviço de âmbito local:

- 01 Açogue, venda de laticínios, avícola ou peixaria

II - Comercio ou Serviço geradores de ruídos diurnos, que utilizem máquinas ou utensílios ruidosos e/ou emitam material particulado na atmosfera:

- 01 Oficinas Mecânicas, Concessionárias de veículos, venda de acessórios com serviço de instalação, oficinas de usinagem e torno, funilaria, lava rápido, borracharia, serraria, serralheria.
02 Lojas de aparelho de som, discos e fitas, fliperamas e videogames
03 Gráficas

III - Comercio ou Serviço geradores de ruídos noturnos:

- 01 Estabelecimentos de recreação, lazer e locais de reunião: clubes noturnos, boates e congêneres, locais de ensaio de escola de samba, salões de festas ou bailes, bares, lanchonetes, restaurantes, choperias, churrascarias, pizzarias
02 Templos Religiosos
03 Clínicas veterinárias, canis e congêneres

IV - Comercio ou Serviço geradores de tráfego intenso:

- 01 Estabelecimento varejista, tais como shopping centers, lojas de departamentos e supermercados.
02 Locais de concentração de pessoas, tais como salas de espetáculos, auditórios e congêneres.
03 Clubes desportivos e conjuntos de quadras de esportes.
04 Estabelecimentos de educação, saúde e cultura
05 Agencias Bancárias e estacionamentos
06 Terminais de transporte coletivo, estações de transbordo urbano, interurbano .

V- Comercio ou Serviço Perigoso:

- 01 Estoque de gás liquefeito sobre pressão classe 1,2 e 3
02 Postos de Abastecimento de veículos
03 Laboratórios radiológicos e de análise clínicas.

VI – Comercio ou Serviço Especiais:

- 01 Sujeito a controle específico, como Cemitério
02 De caráter temporário ou transitório tais como circos, parques de diversão e exposições
03 De educação e saúde tais como Faculdades, Universidades, Hospitais, Maternidades e Sanatórios.



ANEXO II

USOS HABITACIONAIS

Uso	Tipo de Edificação	Tipo de Lote	Área média dos lotes (m ²)	Densidade e Líquida correspondente Hab/Ha	Quota máxima de terreno por unidade habitacional	Taxa Permeabilização	Altura Máxima na Divisa (m)
Unifamiliar	Casa térrea	Individual	125-200	30-50	125	20%	5,0
Multifamiliar Horizontal	Casas geminadas aos pares	condominial	200-250	30-50	100	20%	5,0
	Casas escalonadas e sobrepostas em encostas	condominial	1000-10000	30-50	100	20%	5,0
	Casas geminadas em fita	Condominial	1000-10000	50-70	90	20%	5,0
Multifamiliar Vertical	Sobrados geminados	condominial	1000-10000	100-200	60	20%	5,0
	Edifícios de Apartamentos com até 3 pavimentos	Condominial	360-10000	100-200	60	20%	5,0