LEI MUNICIPAL N° 940/2010, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2010

INSTITUI O PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL INTEGRADO – PLHIS INTEGRADO.

A Câmara Municipal de Vereadores de Espera Feliz, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1° Fica instituído o Plano Local de Habitação de Interesse Social Integrado do Município.

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

§ 1° 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, bem como a redução do déficit habitacional do Município.

§ 2° 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 à proteção do meio ambiente.

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

Art. 3° 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 entendido 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. 4° 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: rioridade 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.

CAPÍTULO II

Diagnóstico Habitacional

Art. 5° O Diagnóstico Habitacional consiste no registro espacializado dos aspectos físico-ambiental, sócio-organizativo e jurídico-legal essenciais para a identificação das necessidades habitacionais do município.

Parágrafo único. Trata-se de fase preliminar do processo permanente de planejamento habitacional de interesse social integrado.

Art. 6° 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 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 subseqüente de propostas e hierarquização das intervenções.

Art. 7° 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 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 reassentamento 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 requererem 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;

III – Regularizável para fins de redução do déficit habitacional quantitativo e qualitativo: localizados em áreas com densidade superior a 50 habitantes por hectare e índice de remoções com reassentamento ou remanejamento superior a 5%. Não apresentam traçado regular e/ou possuem a necessidade de realização de complexas obras geotécnicas ou de drenagem para implantação da infraestrutura básica. Há predominância de domicílios rústicos e improvisados. São passíveis de regularização jurídica e requererem 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, de acordo com laudos técnicos da defesa civil e do setor de engenharia da prefeitura.

SEÇÃO I

Zoneamento Habitacional de Interesse Social

Art. 8° A regularização fundiária de interesse social sustentável no município deve ocorrer em áreas urbanas ou rurais definidas como ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social desta Lei.

§1° 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, Institucional e na legislação pertinente.

Art. 9º Para fins de parcelamento, ocupação e uso do solo, sobrepõem-se às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS do município, previstas no ANEXO 1 – Zoneamento Habitacional de Interesse Social, 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 vida 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 público 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 à 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. Nesta categoria enquadram-se os

condomínios rurais, loteamentos ilegais, as vilas/favelas e os conjuntos habitacionais de interesse social produzidos pelo Executivo, que se encontram degradados/descaracterizados.

§ 3º As AEIS serão estabelecidas por ato administrativo.

SEÇÃO II

Instrumentos de Política Habitacional

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

I – transferência do direito de construir;

II – operação urbana ou rural consorciada;

III – consórcio imobiliário;

IV – desapropriação por utilidade pública;

V – IPTU progressivo no tempo;

VI – parcelamento, edificação e uso compulsórios;

VII – desapropriação sanção para fins de reforma urbana;

VIII – direito de preempção;

IX – demarcação urbanística;

X – legitimação de posse;

XI - desafetação.

XII – criação de agrovilas.

XIII – trabalhar com o auxilio do conselho.

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.

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 da infraestrutura básica.

Art. 13 São parâmetros urbanísticos para AEIS-111:

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, saliências, área de estacionamento.

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

I – atividades compatíveis com o uso residencial

a) Definição das áreas de lazer.

b) Saúde (postos de saúde – PSF)

c) Área de comércio integrado.

d) Área de jogos específicos.

e) Hortas comunitárias.

II – definir % percentual mínimo para uso não habitacional

a) 20% nos loteamentos.

b) 30% na agrovilas.

c) 30% nas áreas industriais.

Art. 15 Os usos devem ser classificados segundo sua repercussão e localização,

conformidade ou não com os impactos do empreendimento, seguindo:

I. Legislação pertinente já existente.
II. Permitir apenas empreendimentos de baixo e médio impacto.
III. O conselho deve ter conhecimento.

Art. 16 Será exigido laudo geológico-geotécnico para as seguintes situações:

I. Áreas com solo de média/ alta permeabilidade.
II. Construções acima de dois pavimentos.
III. Construção próximo a encostas.
IV. Declividade acima de 30%.
V. Construção de barragens.
VI. Explorações minerarias.

CAPÍTULO IV

Objetivos, Metas e Financiamentos

Art. 17 Os objetivos, Metas e Formas de Financiamentos serão trabalhados conforme previsto nos anexos I e II.

CAPÍTULO V

Gestão Participativa

Art. 18 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.

§ 1° O SMHIS é composto pelo:

I – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social,

II – Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social;

III – Secretaria Municipal de Habitação de Interesse Social ou por outra competente.

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

Art. 19 O PLHIS deverá ser revisto a cada 04 (quatro) anos.

CAPÍTULO VI

Disposições Finais

Art. 20 Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 21 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ-MG AOS, 20 de dezembro de 2010

ALOÍSIO BARBOSA
Prefeito Municipal