

LEI Nº 1.062, DE 20 DE MAIO DE 1.981

**DISPÕE SOBRE NORMAS ESPECIAIS PARA ARRUAMENTO E
LOTEAMENTO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS E EDIFICAÇÕES DE
INTERESSE SOCIAL E DA OUTRAS PROVIDENCIAS.**

O Prefeito Municipal de Januária.

Faço saber que a Câmara Municipal decreta, e eu sanciono a seguinte lei:

C A P I T U L O I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Os loteamentos urbanos destinados a conjuntos habitacionais e as edificações de interesse social, serao regidos pela presente lei:

Art. 2º - Para os efeitos desta lei, definem-se os seguintes conceitos:

I - ENTIDADES PROMOTORAS

Aquelas que tem como função organizar, implantar, promover e acompanhar o desenvolvimento dos programas, a cargo do Banco Nacional da Habitação - BNH, a saber:

- A - Companhia de Habitação Popular - COHAB;
- B - Órgãos assessores credenciados pelo BNH;
- C - Caixas Econômicas;
- D - Empresas de Urbanizações Municipais;
- E - Cooperativas Habitacionais assessoradas pelo Inocoop;
- F - Associação dos Servidores Cíveis do Brasil - A.S.C.B;
- G - Empresas privadas cadastradas e com tradição no S.F.H, atuando como agentes do BNH, em programas específicos regulamentados por resoluções de diretoria;
- H - Institutos de Previdência;
- I - Carteiras habitacionais ou clubes militares;

J - E outras entidades que, a critério do BNH, venham a ser credenciadas como agentes promotores de programas habitacionais de interesse social.

II - CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Os projetos elaborados nos termos desta lei, destinados a urbanização de áreas e a conseqüente implantação de programas habitacionais promovidos pelas Entidades promotoras.

III - REMANEJAMENTO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS EXISTENTES

As reformas que se promoverem nesses conjuntos, podendo se beneficiar das facilidades dispostas nesta lei, desde que promovidas pelas Entidades Promotoras.

IV - REMANEJAMENTO DE LOTEAMENTOS PRECÁRIOS E/OU IRREGULARES

Quando promovidos pelas Entidades Promotoras, em loteamentos desprovidos de infra-estrutura básica e/ou equipamentos comunitários mínimos, clandestinos ou não.

V - REMANEJAMENTO DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES EM QUALQUER ZONA DE USO DO MUNICÍPIO

As reformas que se processarem nessas edificações, nos termos desta lei e promovidas pelas Entidades Promotoras.

C A P Í T U L O II

DOS ARRUAMENTOS E LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 3º - Arruamentos e loteamentos de interesse social são aqueles cujo parcelamento resulte em lotes com área de 200,00 metros, no mínimo, frente de 10,00 metros, no mínimo, com a finalidade de implantar

quaisquer programas habitacionais definidos nesta lei, e se classificam em:

I - Novos arruamentos, loteamentos e desmembramentos que forem aprovados nos termos desta lei:

II - Arruamentos, loteamentos e desmembramentos existentes, sujeitos os planos de renovação por definição das Entidades Promotoras.

Art. 4º - A elaboração de plano de arruamento e loteamento de interesse social, tanto para os novos como para os objetos de renovação, será precedida pela fixação de diretrizes por parte do Órgão próprio desta municipalidade, a pedido das Entidades Promotoras que instruirão o pedido em os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pela Entidade Promotora, solicitando o fornecimento de diretrizes e declarando-se detentora dos direitos, ou compromissória - compradora sobre a área, objeto do pedido de diretrizes;

II - 02 (duas) vias de cópias, da planta ao levantamento do terreno, com curvas de nível (de cinco em cinco metros) indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, e vias de acesso. Referidas plantas deverão vir assinadas pela Entidade Promotora, e pelo responsável técnico pelos serviços topográficos;

III - 02 (duas) vias de cópias da planta de situação da área.

Art. 5º - O plano de arruamento e loteamento de interesse social será submetido à aprovação da Prefeitura em 02 (duas) vias de cópias da planta, devidamente assinadas pela Entidade Promotora e pelo autor do projeto, obedecidas às diretrizes ditadas pelo órgão competente, e constar de:

I - Requerimento assinado pela Entidade Promotora solicitando aprovação do plano e declarando-se detentora dos direitos, ou compromissária-compradora dos terrenos, objeto da aprovação.

II - Peças gráficas, apresentadas de acordo com o modelo adotado pela Prefeitura, em escala conveniente, em 02 (duas) cópias devidamente assinadas pela Entidade Promotora e pelo autor do projeto.

Art. 6º - As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas, exigidas para vias de circulação em plano de arruamento de interesse social, obedecerão, no que couber, a norma e postura municipal.

Art. 7º - Nos planos de arruamento, o comprimento das quadras não poderá ser superior a 450 m (quatrocentos e cinquenta metros).

Art. 8º - Da área total, objeto do plano urbanístico e loteamento de interesse social, será destinados, no mínimo, 15% (quinze por cento) para áreas verdes, incluindo as áreas de matas ou de preservação, dos quais 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

§ 1º - Poderão ser incluídos no cálculo de que tratam este artigo, até o limite máximo de 5% (cinco por cento), os espaços livres de uso comum internos as quadras edificadas com apartamentos, os quais não poderão se utilizados para estacionamento.

§ 2º - Ao sistema viário e circulação, será destinado, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área, objeto do plano urbano.

C A P I T U L O III

DAS HABITAÇÕES E INTERESSE SOCIAL

Art. 9º - As habitações de interesse social destinam-se a habitação permanente de uma ou mais famílias, e poderão ser:

I - C A S A S

Habitações residenciais uni-familiares, correspondente a uma unidade por edificação.

II - CASAS GEMINADAS

Habitações residenciais uni-familiares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação, justapostas, e com acesso direto e independente ao logradouro.

III - CASAS ASSOBRADADAS

Habitações residenciais uni-familiares, correspondente a mais de uma unidade por edificação, superpostas, com acesso direto e independente ao logradouro.

IV - APARTAMENTOS

Habitações residenciais multi-familiares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação.

Art. 10 - As áreas para habitação de interesse social são:

I - CASAS E CASAS GEMINADAS

Área mínima de 15,00 m² (quinze metros quadrados), quando se tratar de núcleo embrião, e área máxima de 72,00 m² (setenta e dois metros quadrados).

II - CASAS ASSOBRADADAS

Área mínima de 45,00 m² (quarenta e cinco metros quadrados), quando se tratar de núcleo embrião, e área máxima de 72,00 m² (setenta e dois metros quadrados).

III - APARTAMENTOS

Cada unidade uni-familiar terá área mínima de 45,00 m² (quarenta e cinco metros quadrados), e área máxima de 72,00 m² (setenta e dois metros quadrados).

§ 1º - Na hipótese do item I, será admitido como projeto da casa, a partir de um núcleo embrião.

§ 2º - Os projetos de arquitetura e urbanismo de interesse social, não ficarão subordinados aos códigos de edificações e uso do solo municipal, mas ao que preceitua a presente lei, no que não contrariar a legislação federal e estadual.

§ 3º - Os projetos de arquitetura de interesse social, no que se referir a distribuição interna e as dimensões dos seus compartimentos, terão aprovação, desde que consideradas de interesse pelo Banco Nacional de Habitação - BNH.

Art. 11 - As habitações de interesse social deverão prever espaço para estacionamento de veículos, na proporção de uma vaga para cada unidade residencial.

Art. 12 - Os projetos de construção ou remanejamento de conjuntos habitacionais de interesse social, serão submetidos a aprovação instruídas de acordo com o disposto no artigo 5º da presente lei.

C A P I T U L O IV

CONSTRUÇÃO E REMANEJAMENTO DE CONJUNTOS

Art. 13 - A aprovação de projetos que envolvam área de grande extensão poderá ser precedida da aprovação de um plano piloto que fixar as diretrizes, em especial sobre:

I - A sistema viário básico;

II - A localização das áreas verdes institucionais;
III - As zonas de uso.

Art. 14 - A aprovação dos projetos far-se-á mediante despacho, ficando a expedição do alvará de licença, na dependência da apresentação e assinatura dos projetos completos, pelo profissional responsável pela execução, que dever estar devidamente habilitado.

§ 1º - Do despacho, será dado conhecimento a Entidade Promotora, mediante ofício, acompanhado de uma cópia do projeto completo.

§ 2º - Por ocasião da apresentação do profissional responsável pela execução, a Entidade Promotora encaminhar mais 07 (sete) cópias do projeto completo, para serem aprovadas pela Prefeitura e devolvidas 05 (cinco) vias a Entidades Promotoras.

Art. 15 - Os lotes destinados a implantação de habitações de interesse social, previsto no item I, do artigo 10, poderão ter frente para as vias de circulação de pedestres, de largura mínima igual a 6,00 (seis metros).

I - O comprimento da via de circulação de que trata este artigo, não poderá exceder a 35 (trinta e cinco) vezes a largura mínima adotada para o lote.

II - Os estacionamentos coletivos de veículos deverão ser arborizados, podendo, no entanto, dispor de espaços destinados à implantação de quadras para a prática de esportes, sem prejuízo de seu uso como estacionamento.

C A P I T U L O V

DAS CASAS E CASAS GEMINADAS - CASAS ASSOBRADADAS - APARTAMENTOS

Art. 16 - Das casas, casas geminadas e as casas assobradadas de até 02 (dois) pavimentos, agrupadas horizontal ou verticalmente, obedecerão as seguintes disposições:

I - Para casas geminadas, admitir-se-á a fachada com dimensão máxima de 50 metros lineares;

II - O agrupamento deverá manter, em ambos os lados, um afastamento mínimo de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas;

III - Para casas geminadas, frente mínima de 5,00 (cinco metros).

Art. 17 - Os recuos de frente das casas, casas geminadas e casas assobradadas, quando com fachada a via de circulação de pedestres, deverão obedecerá ao recuo de frente mínimo de 3,00 (três metros).

Art. 18 - O recuo de fundo mínimo das casas, casas geminadas e casas assobradadas, será de 2,50 (dois metros e meio).

Art. 19 - Os recuos de lateral das casas, casas geminadas e assobradadas, será de 2,50 (dois metros e meio).

Art. 20 - Poderão ser edificados prédios com até cinco pavimentos, a partir da soleira correspondente ao acesso da rua, para cima ou para baixo, ou em ambos os casos, sem que haja necessidade de elevadores.

C A P I T U L O VI

DAS OBRAS INSTITUCIONAIS

Art. 21 - O percentual de 5% (cinco por cento) da área total, objeto do plano urbanístico e loteamento de interesse social, previsto no artigo 10 desta lei,

será destinada a edificação de obras institucionais, tais como escolas, creches, centro social ou praça, a critério da Prefeitura Municipal.

C A P I T U L O VII

PROGRAMAS DE AUTO CONSTRUÇÃO OU ASSEMELHADOS

(PROJETO MUTIRÃO)

Art. 22 - Projeto mutirão, é aquele promovido pelas Entidades Promotoras pelo regime de auto construção, e se classifica em:

I - Mutirão concentrado: É o projeto de unidades habitacionais de interesse social de até 02 (dois) pavimentos, em terrenos das Entidades Promotoras, a serem construídas pelo regime de auto construção.

II - Mutirão disperso: É o projeto de unidades habitacionais de interesse social de até 02 (dois) pavimentos, em terrenos dos próprios interessados, a ser construído com assistência das Entidades promotoras ou assemelhados pelo regime de auto construção.

Art. 23 - As disposições deste capítulo serão regulamentadas por decreto do Chefe do Executivo Municipal.

C A P I T U L O VIII

DOS PRAZOS

Art. 24 - Os planos e projetos de interesse social, apresentado a apreciação da Prefeitura, terão andamento urgente e preferencial, devendo ser apreciados os seguintes prazos:

I - Aprovação do plano de arruamento e loteamento, compreendendo duas fases, a saber:

A - Diretrizes - 10 (dez) dias úteis, a partir da data da entrada do pedido na Prefeitura;

B - Aprovação do plano definitivo - 20 (vinte) dias úteis, a partir da entrega dos projetos na Prefeitura.

II - Aprovação nas edificações será simultânea a aprovação do plano urbanístico, através de Alvará Especial expedido pela Prefeitura.

Art. 25 - Os alvarás de aprovação dos planos de arruamento e loteamento, são válidos por 05 (cinco) anos, prorrogáveis a requerimento do interessado, desde que esteja com sua execução regular.

Art. 26 - Ocorrendo exigências no decurso da tramitação do processo, serão elas feitas por ocasião da primeira análise do setor próprio da Prefeitura, concedendo-se o prazo máximo de 20 (vinte) dias para o seu atendimento. Não havendo exigências, os prazos são os constantes do artigo 24 desta lei.

C A P I T U L O IX

DOS PAGAMENTOS

Art. 27 - Estão isentos de quaisquer pagamentos:

I - Pedidos de diretrizes para arruamento, loteamento e conjuntos habitacionais de interesse social.

II - Os pedidos de aprovação de planos de arruamento, loteamento e conjuntos habitacionais de interesse social.

III - Os pedidos de aprovação de projeto para edificação ou reforma de habitação de interesse social.

IV - A expedição do auto de conclusão (habite-se), relativo à execução de que trata o item III.

C A P I T U L O X

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 28 - Nos casos de programas eminentemente sociais de atuação, como por exemplo: Erradicação de favelas, urbanização de loteamentos precários, serão estabelecidas condições especiais de uso e ocupação do solo, mesmo que não obedeçam aos limites dispostos na presente lei, desde que não contrarie as legislações federal e estadual.

Art. 29 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Januária, em 20 de maio de 1.981.

EULER TUPINÁ BASTOS
PREFEITO MUNICIPAL

HERÁCLITO DIAS BASTOS
SECRETÁRIO