



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA

Lei nº 122/80

Dispõe sobre normas especiais para arruamento e loteamento/ de Conjuntos Habitacionais e edificações de interesse social e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JAPARATINGA

Faço saber que a Câmara Municipal decretou e Eu, / sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Os loteamentos urbanos destinados a conjunto habitacionais e as edificações de interesse social, serão/ regidos pela presente Lei.

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

- I - ENTIDADES PROMOTORAS: aquelas que têm 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 CREDENCIAIS PELO B.N.H.
 - c-CAIXA ECONÔMICA
 - d-EMPRESAS DE URBANIZAÇÃO MUNICIPAIS
 - e-COMPERATIVAS HABITACIONAIS ASSESSORADAS PELO INOCOOP
 - f-ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES CÍVIS DO BRASIL ASCB.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA

- g - EMPRESAS PRIVADAS CADASTRADAS E COM TRADIÇÃO DO S.F.E. ATUANDO COM AGENTES DO BNH EM PROGRAMAS ESPECÍFICOS - REGULAMENTADOS POR RESOLUÇÕES DE DIRETORIA.
- h - INSTITUTO 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 - Conjunto Habitacionais de Interesse Social: Os Projetos elaborados nos termos desta Lei, destinados á urbanização de áreas e a consequente 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 Précaros 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.

CAPÍTULO II

DOS ARRUAMENTOS E LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 3º - Arruamentos e Loteamentos de Interesse Social são aqueles cujo parcelamento resulte em lotes com áreas de metros no mínimo, frente de , no mínimo quando se destinar a casas individuais, com a finalidade de implantar quaisquer programas habitacionais definidos nesta Lei e se classificam em:



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA

- I - NOVOS Arruamentos, Loteamentos e Desmembramentos que forem aprovados nos termos desta Lei.
 - II - Arruamentos, Loteamentos e Desmembramentos existentes , sujeitos a 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 desta municipalidade, a pedido das Entidades Promotoras, que instruirão o pedido com os seguintes documentos:
- I - Requerimento assinado pela Entidade Promotora, solicitando o fornecimento de diretrizes e declarando-se detentora dos direitos ou compromissário-Compradora, sobre a área objeto do pedido de diretrizes.
 - II - 02 (duas) vias de Cópia da planta do levantamento do terreno, com curvas de nível, (de cinco metros) indicando - com exatidão os limites de área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, 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 cópia da planta, devidamente assinadas pela Entidade Promotora pelo autor do projeto, obedecidas as diretrizes ditadas pelo órgão competente, e constará de:
- I - Requerimento assinado pela Entidade Promotora, solicitando a aprovação do Plano e declarando-se detentora dos direitos ou compromissária-compradora dos terrenos objeto da aprovação.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA

...

II - Peças gráficas, apresentadas de acordo com o modelo adotado pela Prefeitura, em escala conveniente, em 2 (duas) cópias, devidamente assinada 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 do Interesse Social obedecerão, no que couber, às normas e posturas municipais.

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

Art. 8º - Da área total, objeto do plano urbanístico e loteamento - de Interesse Social, serão 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 trata este artigo, até o limite máximo de 5% (cinco por cento), os espaços livres de uso comum internos às quadras edificadas com apartamentos, os quais não poderão ser utilizados para estacionamento.

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

CAPÍTULO III

DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Art. 9º - As habitações de interesse Social destina-se à habitação permanente de uma ou mais famílias e poderão ser:

I - CASAS: Habitações residenciais unifamiliares, correspondente a uma unidade por edificação.

II - CASAS GEMINADAS: Habitações residenciais unifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação, justapostas e com asseio direto e independente ao logradouro.

...



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA

- ...
- III - Casas assobradadas: Habitações residenciais unifamiliares correspondente a mais de uma unidade por edificação, superpostas, com acesso direto e independente ao logradouro.
- IV - Apartamentos: Habitações residenciais multifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação.
- Art. 10º - As áreas para as habitações de Interesse Social são:
- I - Casas e casas geminadas: área mínima de 15,00 m² (quinze metros quadrados), quando se trata de núcleo embrião e área máxima de 72,00 m² (setenta e dois metros quadrados).
- II - Casas assobradadas: área mínima de 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados) e área máxima de 72,00 m² (setenta e dois metros quadrados).
- III - Apartamentos: cada unidade unifamiliar 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 1, será admitido como projeto de casa, a partir de um núcleo embrião.
- § 2º- Os projetos de arquitetura e urbanismo de interesse social não ficarão subordinados aos Códigos de Edificações o Uso de Solo Municipal, mas ao que preceitua a presente Lei, no que não contrariar as legislações Federal e Estadual.
- § 3º -Os projetos de arquitetura de Interesse Social, no que se referir à distribuição interna e às dimensões dos seus compartimentos, terão aprovação desde que considerados de interesse pelo Banco Nacional de Habitação - BNH.
- Art. 11 - As habitações de Interesse Social deverão prever espaço para estacionamento de veículos, na proporção uma vaga para cada unidade residencial.
- Art. 12 - Os projetos de construção ou remanejamento de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, serão submetidos à aprovação instruídas de acordo com o disposto no art. 5º da presente Lei.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA

CAPÍTULO IV

CONSTRUÇÃO E REMANEJAMENTO DE CONJUNTOS

Art. 13- A provação de projetos que envolvem áreas de grande extensão poderá ser precedida da aprovação de um plano piloto, que fixará as diretrizes gerais, em especial sobre:

- I- O 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 deverá estar devidamente habilitado.

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

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

Art. 15 - Os lotes destinados à implantação de habitações de Interesse Social, previsto no item I do artigo 10 poderão ter frente para as vias de circulação do pedestre, 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 coletivo de veículos deverão ser arborizados, podendo, no entanto, dispor de espaço destinados à implantação de quadras para a prática de esportes sem prejuízo de seu uso como estacionamento.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA

CAPÍTULO V

DAS CASAS - CASAS GEMINADAS - CASAS ASSOBRADADAS - APARTAMENTOS

Art. 16 - As casas, casas geminadas e as casas assobradadas, de até 02 (dois) pavimentos, agrupadas horizontalmente 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 devará manter, em ambos os lados, um afastamento mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas.
- III - Para casas geminadas, frente mínima de 5,00 m (cinco metros).

Art. 17 - Os recuos de frente das casas, geminadas e casas assobradadas, quando com fachada à via de circulação de pedestre, deverão obedecer ao recuo de frente mínima de 3,00 m (três metros).

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

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

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

CAPÍTULO 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 10º desta Lei, será destinado à edificação de obras institucionais, tais como escolas, creches, centro social ou praça, a critério da Prefeitura Municipal.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA

CAPÍTULO VII

PROGRAMAS DE AUTO CONSTRUÇÃO OU ASSEMBELHADOS

(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 do Interesse Social de até 02 (dois) pavimentos, em terreno das Entidades Promotoras, a serem construídas pelo regime de auto construção.
 - II - Mutirão Disperso: é o Projeto de unidade habitacionais de Interesse Social de até 02 (dois) pavimentos, em terreno dos próprios interessados a ser construído com assistência das Entidades Promotoras ou assemelhadas, pelo regime de auto construção.
- Art. 23 - As disposições deste Capítulo serão regulamentadas por / Decreto do Chefe do Executivo Municipal.

CAPÍTULO VIII

DOS PRAZOS

- Art. 24 - Os planos e projetos de Interesse Social apresentados à apreciação da Prefeitura, terão andamento urgente e preferencial, devendo ser apreciados os seguintes prazos:
- I - Aprovação de 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 entrada dos projetos na Prefeitura.
 - II - Aprovação Edificações, será simultânea à aprovação do Plano Urbanístico, através de Alvará Especial expedido pela / Prefeitura.



ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA

- Art. 25 - Os Alvarás de Aprovação dos Planos de Arruamento e Loteamento são válidos por 05 (cico) anos, prorrogáveis a requerimento do interessado, desde que esteja com sua execução regular.
- Art. 26 - Ocorrendo exigências 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 exigência, os prazos são os constantes do Art. 24 desta Lei.

CAPÍTULO IX

DOS PAGAMENTOS

- Art. 27 - Estão isentos de quaisquer pagamentos:
- I - Pedidos de diretrizes para Arruamentos, Loteamentos e Conjuntos Habitacionais de Interesse Social.
 - II - Os pedidos de Aprovação de Planos de Arruamento, Loteamentos e Conjuntos Habitacionais de Interesse Social.
 - III - Os pedidos de Aprovação de Projetos para Edificação ou reforma de Habitações de Interesse Social.
 - IV - A expedição do Auto de Conclusão (Habite-se) relativo à execução de que trata o item III.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

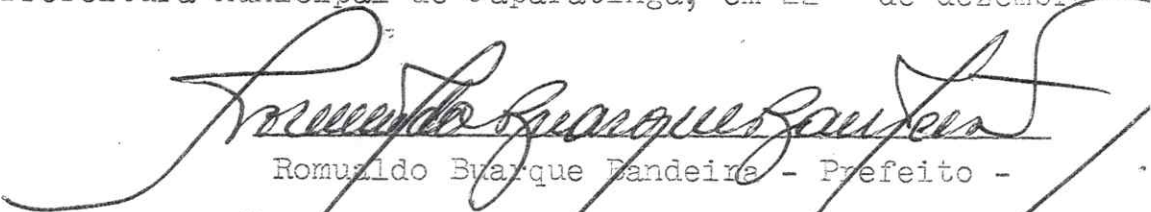
- Art. 28 - Nos casos de Programas Eminentemente Sociais de atuação, como por exemplo: Erradicação de Favelas, Urbanização de Loteamentos precários, serão estabelecidas condições especiais/ de uso e Ocupação do Solo, mesmo que não obedeçam os limites dispostos na presente Lei, desde que não contrarie as Legislações Federal ou Estadual.

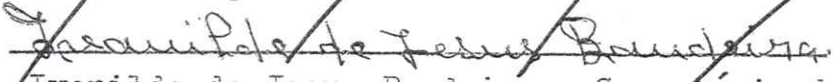


ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA

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

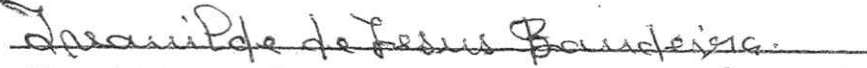
Prefeitura Municipal de Japaratinga, em 22 de dezembro
de 1980.


Romualdo Buarque Bandeira - Prefeito -


Ivanilde de Jesus Bandeira - Secretária de
Administração -

Publicação:

Publicada e registrada na Secretaria da Prefeitura Muni-
cipal de Japaratinga, em 22 de dezembro de 1980.


Ivanilde de Jesus Bandeira - Secretária de
Administração -