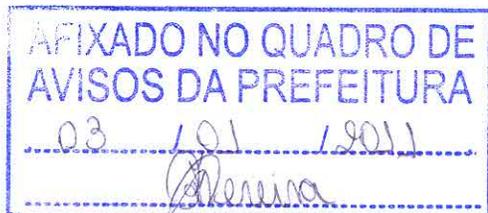




# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPETINGA

CEP.: 36.730-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 1.474/2011.



***“Institui e regulamenta as zonas especiais de interesse social no município de Pirapetinga e dá a seguinte redação”:***

Faço saber que a Câmara Municipal de Pirapetinga, por seus representantes aprovou, e eu, Prefeito Municipal, investido de minhas atribuições legais sanciono a presente Lei:

Art. 1º. Institui-se a Zona Especial de Interesse Social no Município de Pirapetinga (ZEIS), para a regularização fundiária urbana, que tem por princípio e objetivo regularizar a densidade demográfica da população.

Art. 2º. A regularização fundiária sustentável das AEIS (área de especial interesse social) 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. 3º. Para cada AEIS deverá ser elaborado diagnóstico para identificação das necessidades habitacionais, caracterizado sob as dimensões urbanístico-ambiental, jurídica e social, complementado por um Plano de Ação Integrado composto por proposta de ações / intervenções, cronograma de atividades, com hierarquização das intervenções e estimativas de custos.

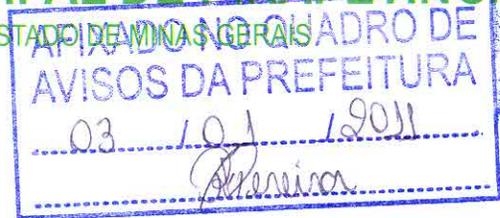
Parágrafo único. O Conselho Municipal de Habitação - CMH aprovará por Resolução e o Prefeito regulamentará por Decreto, para cada AEIS, o Diagnóstico Integrado e respectivo Plano de Ação Integrado.

Art. 4º. Para fins de Regularização Administrativa deverão ser elaborados Projetos de Parcelamento do solo para cada AEIS, 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 de dezembro de 1979.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPETINGA

CEP.: 36.730-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS



§ 1º O sistema viário da AEIS 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 do 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 2,50 m (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) de extensão da via;
- IV - a declividade máxima será de 20% (vinte por cento), exceto em pequenos trechos para viabilização de concordâncias; e
- V - dever-se-á garantir o passeio com largura mínima de 1,00 m (um metro), em pelo menos um lado da via;

§ 3º As vias de pedestre 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 declividades 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, sempre que necessário à implantação do Plano de Ação e à melhoria da qualidade de vida do conjunto da população.

Art. 5º. Para o Projeto de Parcelamento do solo da AEIS 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 referência para o processo de regularização jurídica da área.

Art.6º. Não será permitido nas AEIS 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;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPETINGA

CEP.: 36.730-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

AFIXADO NO QUADRO DE  
AVISOS DA PREFEITURA

03/10/2011

*Barreira*

- 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 histórica e ambiental.

Art. 7º. O percentual de reserva de áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema de circulação e espaços para lazer e recreação nas AEIS será estabelecido nos respectivos Projetos de Parcelamento do 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. 8º. Após aprovação do Projeto de Parcelamento do 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 a área dos lotes cuja modificação de parcelamento se pretende.

§ 1º Considera-se lote referência a área, em metros quadrados, fixada para cada AEIS, 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.

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

Art. 9º. Nas AEIS 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 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) e área máxima de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), exceto os lotes destinados à implantação de atividades institucionais promovidas pelo Poder Público ou de Uso Coletivo.

PRAÇA DIRCEU DE OLIVEIRA MARTINS, 01

TEL.: (32) 3465-3100 - FAX: (32) 3465-3101 - CNPJ: 18.092.825/0001-49

e-mail: admpmp@pirapetinga.mg.gov.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPETINGA

CEP.: 36.730-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

AFIXADO NO QUADRO DE  
AVISOS DA PREFEITURA

03 / 01 / 2011

*Ressio*

Art.10. A definição do Lote Referência e das normas de uso e a ocupação do solo de cada AEIS serão objeto de Decreto específico, que também aprovará o Projeto de Parcelamento do solo da área, tudo em conformidade com a legislação vigente.

Art. 11. A regulação das condições de uso e ocupação do solo da AEIS 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, ampliações 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.

Art. 12. AEIS 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, 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), exceto para as atividades classificadas como Serviço de Uso Coletivo.

Parágrafo único. Serão admitidas nas AEIS atividades institucionais promovidas pelo Poder Público ou de Uso Coletivo, e ainda, dividir a ocupação em AEIS e AEIS -2.

Art. 13. Nos lotes ocupados por mais de uma família, o parcelamento e a titulação deverão se dar com a participação dos moradores, para definição das frações ideais respectivas, quando necessário.

Art. 14. 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 em questão.

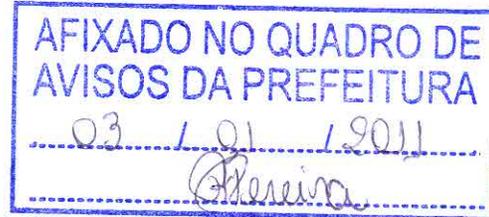
§ 2º Não serão admitidas edificações com mais de 3 (três) pavimentos.

*Jm*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPETINGA

CEP.: 36.730-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS



Art. 15. Ficam proibidas as aberturas nas paredes sobre as divisas laterais e de fundos, e a 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. 16. Ficam proibidas novas construções, acréscimos, ou quaisquer intervenções que criem situações de risco, inviabilizem implantação de infraestrutura ou comprometam a infraestrutura existente.

Art. 17. Fica proibida a obstrução dos acessos e de demais espaços de uso coletivo existentes, tais como sistema viário, praças e áreas de lazer.

Art. 18. É proibido o sentido de abertura das portas e janelas sobre as vias e seus espaços aéreos.

Art. 19. 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, 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, cadastradas pela pesquisa sócio-econômica realizada na AEIS em questão;

IV - nas áreas classificadas como AEIS, a regularização jurídica deverá observar o melhor instrumento, segundo legislação vigente.

Art.20. Fica o Executivo autorizado a desafetar os bens públicos existentes no interior das AEIS para fins de regularização fundiária sustentável.

## Áreas Especiais de Interesse Social 2(AEIS2)

Art. 21. 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;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPETINGA

CEP.: 36.730-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

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 área de estacionamento;

III - usos admitidos e o funcionamento de atividades.

Art.22. As AEIS-2 são regiões passíveis de adensamento, em decorrência de condições favoráveis 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% da área total do terreno, podendo os 20% restantes destinarem-se ao uso não-residencial ou misto.

Art. 23. A implantação dos parcelamentos habitacionais de interesse social deve 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. 24. 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 lotes em lotes menores destinados à edificação, que não 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.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPETINGA

CEP.: 36.730-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 25. 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 providências 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 declaração 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. 26. 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 200m (duzentos metros);

II - os lotes individuais devem ter área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) com, no mínimo, 5,00m (cinco metros) de frente e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPETINGA

CEP.: 36.730-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

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 30,00m (trinta metros) em cada lado, a partir da margem;
- b) num raio mínimo de 50m (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. 27. 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 nesta Lei.

Art. 28. 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 instalação 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 esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e outros.

§ 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 na Lei;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPETINGA

CEP.: 36.730-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

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

Art. 31. Nos usos não-residenciais ou misto, decorrentes da implantação de parcelamentos de interesse social, são admitidas atividades compatíveis com o uso residencial, definidas por Decreto.

Art. 32. 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. 33. Os parâmetros urbanísticos definidos na Subseção II são aqueles previstos na legislação.

§ 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 na parte residencial das de uso misto.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPETINGA

CEP.: 36.730-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

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

I - O cálculo das quotas de terreno por unidade habitacional somente é feito depois de deduzida da área do terreno o percentual transferido ao Município no registro do parcelamento.

§ 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: 3,00m (três metros);
- II - demais vias, 2,00m (dois metros).

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

- I – É proibida a construção sem afastamentos 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 - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para as edificações acima de 1 (um) e até 2 (dois) pavimentos;
- III - 2,30m (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 (uma) vaga por 3 (três) unidades residenciais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPETINGA

CEP.: 36.730-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 34. As normas e parâmetros de parcelamento do solo e edificação para empreendimentos de interesse social têm por referência os usos descritos na presente legislação

Art. 35. Os critérios para escolha das tipologias habitacionais que melhor se adequem às características da AEIS-2 em questão deverão considerar:

I - Características do sítio: declividades, 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 rampa, 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, necessidade 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 - Tipologia 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: impactos na paisagem urbana do entorno;

IX - Impactos ambientais relacionados com densidades: capacidade de suporte da infraestrutura e dos equipamentos de uso coletivo instalados.

Art. 36. 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, considerando-se os seguintes 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;

Art. 37. O funcionamento das atividades é regulado pelas legislações de posturas, sanitárias, e outras que o Executivo julgar pertinentes.

Art. 38. O Poder Executivo regulamentará as necessidades que se tornarem necessárias, por Decreto, para as medidas de execução e implementação da presente Lei.

Art. 39. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pirapetinga, 03 de janeiro de 2011.



José Isaias Masiêro  
José Isaias Masiêro  
Prefeito Municipal