

LEI Nº. 1835, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2013.

Institui o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS.

O Povo do Município de Manga/MG, por seus representantes legais na Câmara Municipal, aprovou e eu, **Anastácio Guedes Saraiva**, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica instituído o Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS do Município de Manga.

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 nº 4.320/64, 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 Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS é o instrumento básico da Política Habitacional de Interesse Social do Município de Manga.

§1º Considera-se Política Habitacional de Interesse Social do Município de Manga, o conjunto de ações desenvolvidas pelo Poder Público em parceria com a sociedade civil, tendo como objetivo geral, garantir à população de baixa renda, acesso à moradia em área urbana ou rural, dotada de infraestrutura básica, bem 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 adequada à saúde pública e à proteção do meio ambiente.

§ 3º Considera-se população de baixa renda, a família que aufera renda mensal de até 03 (três) salários mínimos.

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

I – Direito à moradia, enquanto um direito humano, individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988. O direito à moradia deve ter destaque na elaboração dos planos, programas e ações, colocando os direitos humanos mais próximos do centro das preocupações de nossas cidades;

II – moradia digna como direito e vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;

III – compatibilidade e integração das políticas habitacionais federal, estadual e municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social;

IV – função social da propriedade urbana, buscando implementar instrumentos de reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;

V – questão habitacional, como uma política de Estado uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade e que não contemple um só governo; e

VI – gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos.

Art. 4º - O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, tem como objetivo, promover a redução sustentável do déficit habitacional.

Parágrafo único. Para a realização do objetivo deste Plano, serão consideradas as seguintes diretrizes:

I – prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articulados no âmbito federal, estadual e municipal;

II – promover a inclusão social, permitindo o acesso a melhores condições de infraestrutura, aos equipamentos sociais, à cultura e ao lazer na cidade, à moradia digna à população de baixa renda e a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários, áreas de risco, com vistas a reduzir os riscos sócio-ambientais;

III – compatibilizar a demanda habitacional por faixas de renda;

IV – intensificar o uso das áreas já consolidadas e dotadas de infraestrutura, evitando a criação de novos núcleos urbanos dissociados da malha urbana existente e a ocupação nas áreas ambientalmente frágeis, de interesse ambiental e de risco;

V – dar preferência a produção de unidades habitacionais isoladas ou de pequenos conjuntos;

VI – cooperação técnica, administrativa e financeira com a União, com o Estado na produção habitacional;

VII – desenvolvimento institucional, com a criação de órgão próprio ou com a internalização em algum órgão já estruturado e relacionado com a problemática da habitação e que possa contar com os meios administrativos, técnicos e financeiros necessários;

VIII – estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias para todas as faixas de renda;

IX – sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;

X – incentivo à implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia, previstos no Estatuto das Cidades, no Plano Diretor Participativo e outros;

XI – adoção de mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;

XII – articular a política habitacional com as demais políticas setoriais;

XIII – analisar a legislação municipal existente que trata de habitações de interesse social a fim de consolidar a política, programas e projetos habitacionais, adequando-a ao Sistema Nacional de Habitação;

XIV – implantar o Conselho Municipal de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

XV – garantir a alocação de recursos destinados à habitação no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social- FHIS, com dotação orçamentária própria, para implementar as ações previstas no PLHIS;

XVI – utilizar prioritariamente o PLHIS como instrumento de apoio para a tomada de decisão do Conselho-Gestor do Fundo Local de Habitação de Interesse Social.

CAPÍTULO II DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Art. 5º - O Diagnóstico 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. Trata-se de fase preliminar do processo permanente de planejamento habitacional de interesse social integrado.

Art. 6º- O Diagnóstico Habitacional é composto de:

I – Levantamento e sistematização de dados físicos-ambientais, sócio-organizativos e jurídicos legais em cadastro de necessidades habitacionais;

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-ambientais, 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 de habitação;

II – Regularizável para fins de redução do déficit habitacional quantitativo: localizado em áreas onde haja assentamento 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 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 requerem ações sociais para a geração de trabalho e renda ou melhoria das condições de vida de seus moradores, como 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 requerem ações sociais para a geração de trabalho e renda ou melhoria das condições de vida de seus moradores, como o objetivo de assegurar e 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 pro não atenderam à 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, previstas no Anexo único desta Lei.

§1º Considera-se regularização fundiária sustentável, o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que viam 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.

Art. 9º - Para fins de parcelamento, ocupação e uso do solo, sobrepõem-se às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS do Município prevista no Anexo único, 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, constituída 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 a promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º As AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social, destinam-se a conferir maior flexibilidade ao zoneamento habitacional de interesse social e permitir que os parâmetros urbanísticos, ambientais, acompanhem a dinâmica de crescimento do Município.

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

Seção II

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA HABITACIONAL

Art. 10º - Para promover a regularização fundiária em AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social, o Poder Público 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, edificações e uso compulsórios;
- VII – desapropriação sanção para fins de reforma urbana;
- VIII – direito de preempção;
- IX – demarcação urbanística;
- X – legitimação de posse;
- XV – desafetação.

Secção III

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 11 – A regularização fundiária sustentável em ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, deve ser realizada segundo 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 da infraestrutura básica.

Art. 13 – São parâmetros urbanísticos para AEIS-1

- I – coeficiente 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, áreas de estacionamento.

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

I – atividades compatíveis com uso residencial:

- a) creches;
- b) escolas;
- c) equipamentos esportivos (quadras);
- d) praças;

- e) policlínicas;
- f) posto policial.

Parágrafo único. O percentual mínimo para atividades compatíveis com uso residencial será de 10% (dez por cento) de área institucional.

Art. 15 – Será exigido laudo geológico-geotérmico para as seguintes situações:

- I – risco;
- II – desmoronamento;
- III – inundações;
- IV – próximo a nascentes ou rios.

CAPÍTULO III GESTÃO PARTICIPATIVA

Art. 16 – A gestão do Plano Local de Habitação de Interesse Social – 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 Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social – SMHIS é composto pelo:

- I – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- II – Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social;
- III – Secretaria Municipal de Obras e Serviços;

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

Art. 17 – O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, deverá ser revisto a cada 2 (dois) anos.

Art. 18 – A Lei será regulamentada por Decreto do Poder Executivo.

Art. 19 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições ao contrário.

Manga/MG, 20 de dezembro de 2013.

**Anastácio Guedes Saraiva
Prefeito Municipal**