



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.com.br

LEI N° 4.714, de 21 de março de 2017.

Dispõe sobre parâmetros urbanísticos para implantação de conjuntos habitacionais em Zonas Especiais de Interesse Social no Município de Alfenas, através de programas habitacionais públicos, nos moldes do Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida” ou outros semelhantes e dá outras providências.

O povo do Município de Alfenas, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito, sanciono a seguinte lei:

Capítulo I Das Condições Preliminares

Art. 1º Esta Lei define os parâmetros urbanísticos a serem obedecidos para implantação de conjuntos habitacionais em áreas de interesse social no Município de Alfenas, através de programas habitacionais públicos, nos moldes do Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida” ou outros programas semelhantes, a nível municipal, estadual ou federal, que já existam ou venham a ser criados e dá outras providências.

Art. 2º Esta Lei é aplicável às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS no Município de Alfenas.

Capítulo II Do Parcelamento do Solo

Art. 3º Para o parcelamento de lotes em áreas definidas como ZEIS, a dimensão mínima do lote poderá ser de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 8,00 m (oito metros) e área máxima de 490,00 m² (quatrocentos e noventa metros quadrados).

Art. 4º As quadras deverão possuir comprimento máximo de 300,00 m (trezentos metros) e serem concordadas nas esquinas por um raio mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 5º Da área total da gleba objeto de parcelamento para fins de interesse social serão destinados, no mínimo:

I - 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação;

II - 10% (dez por cento) para áreas verdes; e

III - 2% (dois por cento) para áreas institucionais.

Art. 6º Na hipótese da área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença deverá ser acrescida às áreas institucionais.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.com.br

Art. 7º Caso a gleba objeto do parcelamento possua Área de Preservação Permanente - APP, a mesma poderá ser computada no percentual de áreas verdes.

Art. 8º Serão apenas permitidos parcelamentos que resultem em lotes com declividade igual ou inferior a 30% (trinta por cento) e em condições geológicas que apresentem boas condições e garantam a estabilidade das edificações.

Art. 9º Deverão ser garantidas e asseguradas nos conjuntos habitacionais as seguintes condições:

I – acessibilidade a todas as áreas públicas e comuns;

II – disponibilidade de unidades habitacionais acessíveis ao uso por pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e idosos, de acordo com as respectivas demandas;

III – condições de sustentabilidade das construções;

IV – uso de novas tecnologias construtivas.

Capítulo III Da Infraestrutura Básica

Art. 10. É de responsabilidade do Loteador a implantação das seguintes infraestruturas e obras de urbanização, de acordo com os projetos devidamente aprovados nos órgãos competentes:

I - rede de abastecimento de água com ligações domiciliares, lote a lote;

II - rede de coleta de esgoto com ligações domiciliares, lote a lote;

III - rede de energia elétrica com iluminação pública;

IV – rede de drenagem das águas pluviais, contendo estruturas de captação, transporte e direcionamento final adequado das águas captadas;

V - guias, sarjetas, sarjetões e pavimentação asfáltica em TSD (Tratamento Superficial Duplo) invertido com capa selante ou CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente) com espessura mínima de 2,50 cm sobre base compactada e execuções acompanhadas com controle tecnológico, nas vias de circulação de veículos;

VI - pavimentação em concreto $f_{ck}=15\text{MPa}$, com 2,50 cm de espessura mínima sobre base compactada, nos passeios públicos;

VII - dispositivos de acesso para deficientes físicos (rampas de acessibilidade).

Capítulo IV Do Sistema Viário

Art. 11. O sistema viário deverá ser implantado segundo critérios de conforto e segurança da população e da defesa do meio ambiente.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.br

Art. 12. A implantação do sistema viário deverá estruturar e hierarquizar com o sistema viário existente, permitindo condições adequadas de mobilidade nas vias conforme seu uso.

Art. 13. As vias locais deverão possuir largura mínima de 10,00 m (dez metros), com faixa de rolamento mínima de 7,00 m (sete metros).

Art. 14. O sistema viário deverá possuir sinalização adequada em todo o loteamento, contendo:

I - sinalização horizontal, pintura de faixas demarcatórias do eixo da rua, das faixas de estacionamento, das indicações de “pare”, das faixas de pedestres e outras necessárias;

II - sinalização vertical, colocação de placas indicativas com nomes das ruas, placas indicativas de ruas preferenciais, placas de “pare”, placas de “proibido estacionar”, e outras necessárias.

Art. 15. Quando o loteamento confrontar com vias públicas existentes, as mesmas deverão ser expandidas quanto da implantação ou complementação das infraestruturas necessárias à interligação até a malha urbana existente.

Capítulo V Da Construção Das Unidades Habitacionais

Art. 16. Para a construção das unidades habitacionais a comporem o conjunto habitacional, deverão ser obedecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 (dois);

II – taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento);

III – taxa de permeabilidade mínima de 10% (dez por cento);

IV – recuo frontal mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), sendo que para construção de garagem e/ou varandas cobertas não haverá necessidade de recuo frontal, desde que a cobertura não avance sobre a calçada e haja coleta de águas pluviais de forma que não despejada sobre o passeio público;

V – recuos laterais de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando possuir aberturas para iluminação e ventilação; e 1,00 m (um metro) quando não possuir aberturas, e sim utilização apenas para passagem. A construção poderá ser locada nas divisas do lote, dispensando recuos laterais, desde que atendidas as necessidades de iluminação e ventilação para os ambientes.

Art. 17. Cada unidade habitacional deveser possuir área máxima de até 60,00 m² (sessenta metros quadrados), contendo no mínimo os seguintes cômodos: sala, cozinha, área de serviços, banheiro e no mínimo 2 (dois) quartos.

Art. 18. Todas as habitações deverão possuir sistema de aquecimento de água (solar ou elétrico) e forro de laje.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.br

Art. 19. A unidade habitacional deverá ter pé-direito mínimo de 2,40 (dois metros e quarenta centímetros) em qualquer ambiente.

Art. 20. Quanto às áreas mínimas para os cômodos, deverão ser respeitados os seguintes valores para área útil:

I - 6,00 m² (seis metros quadrados) nos quartos, desde que um, pelo menos, tenha 8,00 m² (oito metros quadrados);

II - 4,00 m² (quatro metros quadrados) na cozinha;

III - 2,00 m² (dois metros quadrados) no compartimento sanitário.

Capítulo VI

Da Aprovação Do Conjunto Habitacional

Art. 21. Para a aprovação dos conjuntos habitacionais de que trata esta Lei, o processo tramitará, no que couber, conforme as disposições da Lei Municipal nº 2.484, de 19 de outubro de 1993 (Lei de Parcelamento do Solo do Município de Alfenas).

Art. 22. Os conjuntos habitacionais aprovados nos termos desta Lei ficam dispensados de caucionar os lotes.

Art. 23. Os projetos arquitetônicos das unidades habitacionais deverão obedecer aos padrões definidos pela Caixa Econômica Federal e/ou outra instituição bancária responsável pela liberação dos recursos do Sistema Financeiro de Habitação.

Art. 24. O processo de aprovação das unidades habitacionais deverá ter início após a aprovação do loteamento pela Prefeitura.

Art. 25. Para compor o processo de aprovação das unidades habitacionais, deverá ser apresentado à Prefeitura os seguintes documentos:

I – requerimento, em nome do proprietário pelo empreendimento, solicitando aprovação dos projetos das unidades habitacionais, informando a localização do empreendimento e o número de unidades;

II – cópia do título de propriedade da gleba onde será implantado o empreendimento;

III – projeto arquitetônico de cada tipologia de unidade habitacional, em 3 (três) vias, contendo no mínimo: planta baixa, planta de cobertura, planta de locação, corte longitudinal, corte transversal, fachada e quadro de aberturas;

IV – memorial descritivo de construção, em 3 (três vias), indicando todos os procedimentos e especificações técnicas a serem seguidas;

V – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

VI – estudo de impacto de vizinhança.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.br

Art. 26. Os conjuntos habitacionais aprovados nos termos desta Lei ficam isentos de taxas, contribuições, ITIV (Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos, a Qualquer Título, por Ato Oneroso, de Bens Imóveis e Direitos a eles relativos) e ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), para fins de aprovações.

Capítulo VII Considerações Finais

Art. 27. Será atribuída prioridade aos processos referentes à implantação de conjuntos habitacionais em ZEIS, no âmbito do Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida”, ou programas semelhantes, da União ou do Estado de Minas Gerais, bem como de iniciativa do Município de Alfenas ou de sua responsabilidade.

Art. 28. Nos casos omissos nesta Lei prevalecerão as disposições da Lei Municipal nº 2.484, de 1993.

Art. 29. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 30. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Alfenas, MG, 21 de março de 2017.

LUIZ ANTÔNIO DA SILVA
Prefeito Municipal

Certifico e dou fé, que o referido documento foi publicado em 21/03/2017 no átrio da Prefeitura Municipal, nos termos do art. 89 da Lei Orgânica do Município de Alfenas-MG.