



MATERIAL CONSULTIVO

Ref.: Processo Administrativo interno - ZEIS

Solicitação de Alteração do Lote Mínimo em Zonas Especiais de Interesse Social em projetos do poder público municipal.

A Secretaria de Habitação solicitou alteração dos parâmetros urbanísticos relativos às dimensões do Lote Mínimo (LM) no zoneamento definido como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), conforme estabelecido na LC nº 170/06, Plano Diretor.

A Justificativa do pedido é de que há previsão de promoção e implantação de programas habitacionais de interesse social pelo Município, voltados às famílias de baixa renda, em imóveis pertencentes ao Poder Público Municipal e também em aquisições de áreas para futuros empreendimentos públicos.

Atualmente a legislação estabelece Lote Mínimo (LT) de 200m² para as Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) do Plano Diretor. Este parâmetro engloba tanto empreendimentos privados quanto empreendimentos públicos.

O artigo 102 da LC nº 170/06 estabelece que na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

TO = 60%

CA = 1,5

CID = 15 m²

LM = 200 m².

O pedido da Secretaria de Habitação é referente à redução das dimensões do Lote Mínimo para empreendimentos promovidos pelo Poder Público. A proposta consiste na revisão da legislação sendo proposto Lote Mínimo de 125m² para empreendimentos oriundos de programas habitacionais de interesse social promovidos pelo Município.

É sabido que os empreendimentos destinados a Habitação de Interesse Social (HIS) têm características próprias, necessitando de regulamentação urbanística diferenciada. Para tanto, a legislação vigente já prevê a redução das dimensões do Lote Mínimo em comparação aos demais zoneamentos do território municipal.

Entretanto, a proposta de alteração busca aprimorar as intervenções públicas habitacionais e parte da conjunção de fatores sociais, econômicos e urbanísticos que



perpassam a necessidade do Poder Executivo em proporcionar programas e empreendimentos públicos destinados à temática da Habitação de Interesse Social (HIS).

Em momento oportuno, o município tem feito diversas intervenções públicas de qualificação de equipamentos e espaços públicos e comunitários. Em um amplo sentido, esta postura reflete a preocupação do Executivo em qualificar os espaços coletivos, e neste caso, qualificar também as condições para a produção de lotes urbanizados para fins habitacionais.

A Política Municipal de Habitação de Interesse Social prevê ações destinadas à garantia do direito à moradia adequada para a população que vive em condições precárias de habitabilidade, incluindo aquisição, construção, conclusão, reforma de unidades habitacionais, criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a produção de lotes urbanizados para fins habitacionais, a regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social e a implementação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos públicos, complementares aos programas de habitação de interesse social.

Neste sentido, considerando que a implantação de programas públicos vem ao encontro dos objetivos e diretrizes gerais da política municipal de habitação e que a atual demanda de moradias no município, assim como em outros municípios, é crescente a Seplan considera que a alteração proposta incentiva, reduz custos e proporciona empreendimentos destinados à Habitação de Interesse Social que resultam em benefícios para a comunidade, que nesses casos, geralmente encontram-se em situação de vulnerabilidade social.

É prudente afirmar que a redução das dimensões do Lote Mínimo para programas habitacionais promovidos pelo poder público não atingem os outros parâmetros técnicos exigidos pelas legislações pertinentes, tais como percentuais de área de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, larguras das vias, infraestrutura, entre outros, que são diretamente relacionados à qualidade dos empreendimentos.

Tendo em vista a relevância do tema, a equipe técnica da Secretaria de Planejamento é favorável a proposta de alteração do Plano Diretor referente à redução do Lote Mínimo para a implantação de empreendimento voltados à Habitação de Interesse Social de iniciativa do Poder Público Municipal.



Ademais, considerando os parâmetros técnicos que abrangem a temática, a Seplan considera necessária a alteração do artigo 21 da LC nº230/09 no que concerne às dimensões das testadas nos lotes, em virtude da redução do Lote Mínimo em pauta.

Diante do exposto e do ponto de vista urbanístico, é proposta alteração conforme:

“ALTERA E INCLUI DISPOSITIVOS NA REDAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 170, DE 09 DE OUTUBRO DE 2006 E NA LEI COMPLEMENTAR Nº 230, DE 07 DE OUTUBRO DE 2009, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Art. 1º Modifica o Art. 102 da Lei Complementar nº 170, de 09 de outubro de 2006 incluindo parágrafo único, que passa a vigorar conforme segue:

“Na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

TO = 60%
CA = 1,5
CID = 15 m²
LM = 200 m².

Parágrafo Único. O Lote Mínimo (LM) para parcelamentos do solo promovidos pelo Poder Executivo Municipal destinados à promoção de Habitação de Interesse Social será de 125m²”.

Art. 2º - Altera o Art. 21 da Lei Complementar nº 230, de 07 de outubro de 2009, passando a vigorar conforme segue:

“Art. 21 Os lotes resultantes de parcelamento do solo urbano deverão ter dimensões iguais ou superiores a:

I - quando localizados em meio de quadra:

- a) testada de 12 (doze) metros;
- b) largura média de 12 (doze) metros;



II - quando localizados em esquinas:

- a) testada de 15 (quinze) metros;
- b) largura média de 15 (quinze) metros;

Parágrafo Primeiro. Para parcelamentos de solo de interesse social, os lotes deverão ter dimensões iguais ou superiores a:

I - quando localizados em meio de quadra:

- a) testada de 10 (dez) metros;
- b) largura média de 10 (dez) metros;

II - quando localizados em esquinas:

- a) testada de 12 (doze) metros;
- b) largura média de 12 (doze) metros.

Parágrafo Segundo. Para parcelamentos do solo promovidos pelo Poder Executivo Municipal, os lotes deverão ter dimensões iguais ou superiores a:

I - quando localizados em meio de quadra:

- a) testada de 05(cinco) metros;
- b) largura média de 05 (cinco) metros;

II - quando localizados em esquinas:

- a) testada de 08(oito) metros;
- b) largura média de 08 (oito) metros.”

Art. 3º - Todas as demais exigências legais deverão ser observadas.

Art. 4º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.”

Considerando o parecer favorável da Administração municipal demonstrando o interesse público no pedido de alteração a equipe técnica é favorável à adequação legal conforme argumentos apresentados.

Esse processo foi aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado, conforme ata da sessão de nº 255.