



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Lei N. 3.941 de 12 de dezembro de 2006.

"Institui o novo Plano Diretor Participativo do Município de Alfenas, nos termos do art. 182 da Constituição Federal e do Capítulo III, da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e Lei Orgânica do Município".

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

Capítulo I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 1º O Plano Diretor Participativo de Alfenas é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, executada pelo Poder Público, norteando a atuação Administração Pública e da iniciativa privada, de modo a assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, a melhoria dos níveis de qualidade de vida e bem-estar da população.

Art. 2º A política de desenvolvimento urbano tem como princípios fundamentais e norteadores do Plano Diretor Participativo:

I - a função social da cidade e da propriedade, assegurando aos cidadãos o atendimento quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas; e

II - o direito à cidade com desenvolvimento sustentável, através do equilíbrio entre as formas de desenvolvimento econômico, social e humano, reduzindo as desigualdades sociais e melhorando o meio ambiente.

Art. 3º A função social corresponde ao direito à cidade para toda população, compreendendo:

I - a oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento sócio-econômico sustentável e de moradia para seus habitantes;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

II - o atendimento da demanda de serviços públicos e comunitários da população que habita e/ou atua no Município, relacionado à segurança, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e ao acesso à educação, à saúde, à cultura, ao lazer e ao esporte; e

III - a preservação e recuperação do meio ambiente e da paisagem, bem como da memória e do patrimônio cultural, histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e ambiental do Município.

Parágrafo único. Cabe aos munícipes a co-responsabilidade na produção da cidade, atuando como agente no desenvolvimento e implementação do Plano Diretor Participativo e de sua revisão.

Art. 4º As funções sociais da propriedade estão condicionadas às funções sociais da cidade, devendo satisfazer, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - servir de suporte para habitação, especialmente de interesse social; para as atividades econômicas geradoras de emprego e renda; para as atividades de convívio e lazer, de proteção e conservação do patrimônio cultural, histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e ambiental do Município;

II - compatibilizar o uso e a ocupação da propriedade com a capacidade de suporte da infra-estrutura instalada, da oferta de serviços e das condições do meio ambiente, de segurança e da saúde de seus usuários e das propriedades vizinhas; e

III - respeitar os limites e índices urbanísticos, conforme definições constantes do Anexo II e III desta Lei e nas legislações pertinentes.

Parágrafo único. Considera-se propriedade, para os fins desta Lei, qualquer fração ou segmento do território, de domínio público ou privado, edificado ou não, independentemente do uso ou da destinação que lhe for dada ou prevista.

Art. 5º Sujeitam-se às sanções previstas em lei, os proprietários de imóveis urbanos ou rurais que por qualquer meio, artifício ou omissão, impeçam ou dificultem o desenvolvimento da função social da propriedade.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Art. 6º São objetivos gerais do Plano Diretor Participativo:



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

I - promover a preservação, a melhoria e a recuperação da qualidade ambiental, visando assegurar condições ao desenvolvimento sócio-econômico e à dignidade da vida humana;

II - assegurar o cumprimento da função social da propriedade e o direito à cidade, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, à mobilidade urbana, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

III - promover o desenvolvimento do Município em sua totalidade;

IV - implementar o Sistema de Gestão da Política de Desenvolvimento Urbano, assegurando a participação efetiva da população, de forma integrada com os setores administrativos para acompanhamento e revisão permanente das ações planejadas;

V - promover a melhoria do padrão de vida sócio-econômico, ambiental e cultural da população, com base nos princípios do desenvolvimento sustentado; e

VI - orientar o crescimento urbano, visando a ocupação dos vazios urbanos e o controle dos processos especulativos.

Seção I

DAS AÇÕES ESTRATÉGICAS

Art. 7º Para que os objetivos do Plano Diretor Participativo sejam plenamente alcançados, serão estabelecidas diretrizes e ações estratégicas setoriais, voltadas para:

I - estruturação territorial;

II - habitação e regularização fundiária;

III - mobilidade urbana;

IV - meio ambiente e saneamento ambiental;

V - desenvolvimento social; e

VI - desenvolvimento econômico.

Subseção I

DA ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL

Art. 8º Constituem diretrizes e ações estratégicas de estruturação territorial do Município:

I - promover o ordenamento e o controle da expansão e do crescimento urbano do Município, através da determinação de macrozonas diferenciadas por tipos de uso e ocupação;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

- II - rever a demarcação do perímetro urbano, diminuindo a área de abrangência;
- III - rever a Lei de Parcelamento do Solo Urbano de forma a compatibilizá-la com as diretrizes contidas nesta Lei;
- IV - rever o Código de Obras de forma a compatibilizá-lo com as diretrizes contidas nesta Lei;
- V - elaborar a Lei de Uso e Ocupação do Solo seguindo parâmetros urbanísticos conforme orientações contidas no Mapa de Macrozoneamento, conforme Anexo II desta Lei;
- VI - fiscalizar a execução dos projetos de parcelamento, objetivando controle do processo de expansão urbana e a diminuição do número de lotes não-edificados, subutilizados ou não-utilizados;
- VII - priorizar a ocupação de imóveis não-edificados, subutilizados ou não-utilizados, através da aplicação dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, contidos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII - restringir a ocupação às margens da Represa de Furnas;
- IX - não permitir a criação de lotes privados confrontantes com áreas verdes e de proteção ambiental;
- X - estabelecer macrozoneamento e parâmetros urbanísticos das áreas urbanas e de expansão urbana, compatibilizando os usos permitidos e as formas de ocupação que levem em conta a proteção e melhoria ambiental e a utilização adequada do espaço territorial e dos recursos hídricos, mediante definição do uso e ocupação do solo;
- XI - considerar no macrozoneamento, densidades de ocupação compatíveis com a infra-estrutura e estrutura urbanas e com a disponibilidade de equipamentos sociais e comunitários;
- XII - garantir percentuais mínimos de áreas permeáveis de 10% (dez por cento) nas zonas de alta densidade, 20% (vinte por cento) nas zonas de média densidade e 50% (cinquenta por cento) nas zonas de baixa densidade;
- XIII - estimular a implantação de programas de parcelamento de interesse social, destinados à população de baixa renda, por meio de incentivos à participação da iniciativa privada;
- XIV - assegurar a ocupação das áreas institucionais disponíveis na zona urbana, por meio da implementação de equipamentos urbanos específicos, que contemplem a introdução de serviços e programas que qualifiquem estas áreas, considerando a parceria entre os setores público e privado;
- XV - definir o tipo de uso e ocupação das áreas institucionais e áreas verdes em projetos de parcelamento do solo, mediante a avaliação do Conselho da Cidade.
- XVI - consolidar o adensamento e a diversificação de atividades nas áreas centrais, incentivando o uso misto, respeitando o ambiente natural e construído;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

XVII - criar e/ou revitalizar os centros de bairros, por meio do incentivo à diversificação das atividades econômicas, a implantação de serviços e equipamentos públicos e estimular as manifestações de cultura e lazer;

XVIII – melhorar a qualidade ambiental dos bairros, por meio do ordenamento das atividades e do controle das poluições, incluindo a visual, considerando a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Estudo de Impacto Ambiental - EIA;

XIX - promover ações para transferência de indústrias incômodas instaladas em áreas residenciais, para áreas aptas a este tipo de uso;

XX - controlar a ocupação na área de entorno do Distrito Industrial para impedir a implantação de usos incompatíveis com este tipo de atividade;

XXI - instituir faixas de comércio e serviços de médio e grande porte ao longo de vias marginais às rodovias, incentivando a ocupação desta área seguindo índices urbanísticos indicados no Mapa de Macrozoneamento, observando a capacidade de suporte do meio;

XXII - promover a divisão equânime dos custos e benefícios das obras e serviços de infra-estrutura urbanas decorrentes de investimentos públicos;

XXIII - equipar toda zona urbana e rural com mobiliário urbano adequado; e

XXIV - preservar a identidade local através da identificação e conservação de edificações e conjuntos urbanos de interesse histórico, cultural e paisagístico, utilizando-se das leis de parcelamento, uso e ocupação do solo e macrozoneamento.

Subseção II

DA HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 9º Constituem diretrizes e ações estratégicas de estruturação, Habitação e Regularização Fundiária territorial do Município:

I - garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda;

II - estimular a produção de habitação através do incentivo às ações da iniciativa privada;

III - estabelecer política habitacional que contemple tanto a produção de novas moradias, como a melhoria das unidades residenciais existentes, bem como promover a regularização urbanística e fundiária dos aglomerados habitacionais ocupados pela população de baixa renda;

IV - garantir destino habitacional adequado para a população transferida das áreas de risco ou áreas decorrentes de programas de recuperação ambiental ou de



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

intervenções urbanísticas, assim como impedir novas ocupações irregulares com objetivo de valorizar e proteger o patrimônio cultural, histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e ambiental do Município;

V - promover condições favoráveis de aquisição de imóveis pela população de baixa renda, utilizando parâmetros urbanísticos compatíveis, assim como o emprego de instrumentos de política urbana que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e sub-utilizadas;

VI - implantar núcleos habitacionais de pequeno porte, dotados de infra-estrutura, em áreas incluídas ou contíguas ao tecido urbano, priorizando a ocupação de lotes vagos ou vazios urbanos;

VII - fortalecer núcleos habitacionais da zona rural para fixação do homem no campo;

VIII - promover o adensamento nos loteamentos já implantados através do incentivo à ocupação legal dos lotes;

IX - rever a Lei de Parcelamento do Solo, permitindo lotes com área mínima de 160m² (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros) lineares nas zonas de alta e média densidade e nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZE-IS, excluindo-se o centro histórico, conforme informações contidas no Mapa de Macrozoneamento;

X - combater a especulação imobiliária através da utilização de instrumentos de política urbana previstos na Lei Federal nº 10.257, de 2001 ou a que venha substituí-la;

XI - garantir a execução de todos os serviços de infra-estrutura e estrutura urbana nos parcelamentos de solo, através de caução imobiliária e/ou financeira; e

XII - promover o financiamento de material de construção e assegurar a assistência técnica à autoconstrução e aos mutirões como forma de garantir a qualidade das habitações destinadas às populações carentes.

Subseção III

DA MOBILIDADE URBANA

Art. 10. Constituem diretrizes e ações estratégicas da Mobilidade Urbana do Município:

I - elaboração do Projeto de Ação Imediata de Trânsito – PAIT, para estruturação viária do Município, contendo projeto, orçamento e cronograma de execução que serão avaliados pelo Conselho da Cidade, contemplando o seguinte:

a) a execução de faixas paralelas às rodovias inseridas no perímetro urbano, com a finalidade de qualificar a zona de comércio de grande e médio porte;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

- b) a garantia de segurança da população e a fluidez do trânsito;
 - c) a promoção da desconcentração de atividades geradoras de tráfego pesado, principalmente nas áreas centrais;
 - d) a prevalência do pedestre sobre os demais;
 - e) a reestruturação do sistema viário nas áreas de entorno das Praças Getúlio Vargas, Emílio da Silveira, Fausto Monteiro e outras localizadas no centro; e
 - f) o estabelecimento do plano de hierarquização viária, priorizando a recuperação e adaptação das vias existentes;
- II - reestruturação dos trajetos das linhas de transporte coletivo em função do PAIT;
- III - pavimentação das vias locais dos novos parcelamentos de solo, de forma a garantir maior permeabilidade do solo;
- IV - expandir e dimensionar o sistema viário para facilitação da integração das áreas urbanizadas;
- V - garantir que as novas vias estejam adequadas para absorver o tráfego de veículos pesados;
- VI - ordenar e controlar as áreas de estacionamento na região central;
- VII - recuperar, do ponto de vista estético, paisagístico e funcional, as avenidas que ligam as rodovias BR-491 e BR-369 ao centro da cidade, incluindo a reestruturação dos trevos de acesso;
- VIII - promover a implantação, recuperação e manutenção de semáforos e sinalização em pontos de conflito, sobretudo nas vias de maior tráfego e próximo às escolas;
- IX - reestruturar todo o percurso da Avenida Lincoln Westin da Silveira de modo a possibilitar o cumprimento de seu papel de eixo alternativo de ligação entre as BR-491 e BR-369;
- X - criar equipe permanente de manutenção do sistema viário, priorizando as vias hierarquicamente superiores;
- XI - ampliar o horário de circulação dos ônibus urbanos nos finais de semana, feriados e madrugadas;
- XII - criar condições de redução dos tempos médios de deslocamento por transporte coletivo, através da melhoria das condições das vias de tráfego e da otimização dos percursos e horários de circulação;
- XIII - estabelecer integração de linhas do transporte coletivo, priorizando sua implantação nas áreas centrais;
- XIV - instalar abrigos e terminais ao longo dos itinerários; e



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

XV - fornecer instrumentos ao departamento de trânsito visando a melhoria contínua dos serviços prestados para a população.

Subseção IV

DO MEIO AMBIENTE E SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 11. Constituem diretrizes e ações estratégicas para o Meio Ambiente e Saneamento Ambiental do Município:

I - instituir no prazo de 12 (doze) meses a Política Municipal de Meio Ambiente e o Sistema Municipal do Meio Ambiente com o objetivo de valorizar a identidade local e viabilizar formas de desenvolvimento sustentável, tendo como instrumentos:

a) o zoneamento ambiental do Município com definição das áreas de proteção e conservação ambiental;

b) o Código Ambiental do Município entendido como a legislação específica para disciplinar, licenciar e fiscalizar as atividades potencialmente e/ou efetivamente poluidoras e de degradação ambiental, tendo o Município como a área de influência;

c) o programa de capacitação técnica dos recursos humanos integrantes do Sistema Municipal do Meio Ambiente;

d) o programa de educação ambiental, integrando ações governamentais e não-governamentais; e

e) a criação do Fundo Municipal do Meio Ambiente.

II - realizar estudos e pesquisas acerca do meio ambiente, preferencialmente, o diagnóstico ambiental e a avaliação da capacidade de suporte, considerando as condições dos recursos ambientais, da qualidade ambiental, das fontes poluidoras, a fim de indicar limites, fixar critérios, padrões e normas, necessariamente mais restritivas que os federais e estaduais, visando dar suporte à elaboração do Código Municipal do Meio Ambiente e do zoneamento ambiental;

III - definir critérios para aplicação em ações ambientais dos recursos do Fundo Municipal do Meio Ambiente oriundos do licenciamento ambiental e da aplicação de multas;

IV - promover articulações com os municípios vizinhos para a realização de ações de interesse comum na Bacia do Rio Grande, principalmente no entorno da Represa de Furnas;

V - realizar estudos técnicos para aperfeiçoar a coleta, remoção e destinação dos resíduos sólidos, redefinindo a frequência e a compatibilidade com as características físicas e sociais de cada zona;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

VI - orientar e fiscalizar a coleta, remoção e destinação final do lixo industrial, hospitalar e resíduos sólidos de obras civis, de responsabilidade dos meios geradores, na forma da legislação pertinente;

VII – implantação e operação do Aterro Sanitário Municipal licenciado pelo órgão competente;

VIII - controlar o uso atual do solo, considerando a aptidão agrícola e a estrutura fundiária, estabelecendo políticas agrícola, tributária e de urbanização municipal;

IX - apoiar os proprietários rurais na implantação de técnicas adequadas de manejo, de controle de erosão e recuperação de solos degradados e/ou contaminados, juntamente com os órgãos setoriais e instituições de ensino e pesquisa;

X - estimular o emprego do controle biológico e de manejo integrado de pragas no sistema de produção agrícola;

XI - implantar medidas de controle sobre a destinação final das embalagens de defensivos agrícolas e o estudo da reciclagem do lixo agrotóxico;

XII - assegurar à população do Município o acesso a um sistema de coleta e tratamento adequado dos esgotos, implementando o referido sistema no prazo contratual da concessão;

XIII - submeter às propostas de concessão, renovação e/ou revisão dos contratos de dos serviços de saneamento ambiental ao Conselho da Cidade, para parecer sobre o interesse social;

XIV - divulgar as propostas de concessão, renovação e/ou revisão dos contratos dos serviços de saneamento ambiental, em âmbito regional e local, facultado ao Conselho da Cidade a convocação de audiência pública para apreciação das mesmas;

XV - as tarifas dos serviços públicos municipais, bem como os serviços executados por concessionárias, serão fixadas com vistas a fazer valer o princípio da justiça social, inclusive com a implementação da tarifação de cunho social;

XVI - garantir o abastecimento de água potável para a população, em quantidade e qualidade satisfatórias;

XVII – manter atualizado o cadastro físico das redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia do Município;

XVIII - gerar e disponibilizar fluxo contínuo e atualizado de informação sobre as condições de todo o sistema de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, de forma a garantir segurança no controle da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da transferência do potencial construtivo para análise do Setor Técnico de Gestão;

XIX - assegurar o serviço urbano de drenagem pluvial através de sistemas físicos naturais e construídos, o escoamento das águas pluviais em toda a área do Município, de modo a propiciar segurança e conforto a todos os seus habitantes;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

XX - realizar levantamentos e estudos dos riscos geotécnicos, em todo o Município, em especial no entorno dos fundos de vales dos córregos urbanos, possuidores de altos índices de solos colapsíveis, para subsidiar a revisão do Código de Obras e Lei de Parcelamento do Solo; e

XXI - implantar e manter o sistema de drenagem principalmente nas áreas onde há problemas de erosão e segurança, notadamente à margem de cursos d'água e outras áreas baixas onde haja risco de inundações de edificações.

Subseção V

DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Art. 12. Constituem diretrizes e ações estratégicas do Desenvolvimento Social do Município:

I - organizar e ampliar a oferta pública de serviços de saúde, de forma a atender satisfatoriamente toda a população, urbana e rural;

II - promover a distribuição espacial dos recursos, serviços e ações conforme critério de contingente populacional, demanda e acessibilidade às áreas onde estejam localizados os equipamentos de saúde;

III - garantir, através do sistema de transporte coletivo urbano, melhores condições de acessibilidade às áreas onde estejam localizados os equipamentos de saúde;

IV - promover convênios com as universidades locais para trabalhos de extensão junto à comunidade nas áreas de saúde;

V - melhorar o atendimento do Programa Saúde da Família - PSF e ambulâncias na zona rural;

VI - promover a expansão e manutenção da rede pública de ensino, de forma a atender todo o Município, garantindo o ensino fundamental obrigatório e gratuito;

VII - promover a distribuição espacial dos recursos, serviços e equipamentos, de modo a atender a demanda em condições adequadas, incentivando a ação da rede privada;

VIII - integrar as atividades de esporte, cultura, lazer através da utilização, pela comunidade, dos equipamentos das escolas públicas;

IX - estabelecer uma distribuição espacial dos equipamentos de ensino que permita o acesso de todas as faixas etárias, consideradas as barreiras geográficas naturais ou criadas;

X - ampliar programas de educação ambiental e de conhecimento da cidade e do Município, visando ampliar o grau de participação e a conquista da cidadania;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

XI - ampliar a oferta de cursos profissionalizantes e de qualificação, preferencialmente em áreas onde se concentra população economicamente menos favorecida;

XII - adequar as condições de acessibilidade das edificações destinadas a fins educacionais para garantir o acesso de pessoas portadoras de necessidades especiais;

XIII - assegurar a facilitação do acesso da população rural aos programas educacionais de ensino público nos níveis infantil, fundamental, médio e profissionalizante;

XIV - prestar assistência social a quem dela necessitar objetivando, especialmente, erradicar a pobreza absoluta, apoiar a família, a infância, a adolescência, a velhice e a pessoa portadora de necessidades especiais;

XV - promover, junto à comunidade, o desenvolvimento e a melhoria das creches existentes, ampliando o número de vagas;

XVI - elaborar e executar projetos para disponibilizar creches na zona rural;

XVII - promover o acesso da pessoa portadora de deficiência aos serviços regulares prestados pelo Município mediante a remoção de barreiras arquitetônicas de locomoção e de comunicação;

XVIII – apoiar e fomentar os conselhos comunitários e demais entidades destinadas à assistência social;

XIX - promover o acesso da população aos bens de cultura e incentivar a produção cultural;

XX - proteger o patrimônio cultural do Município utilizando, além do tombamento, instrumentos de compensação aos proprietários de imóveis de interesse histórico e cultural, possibilitando a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e Transferência do Direito de Construir;

XXI - utilizar o tombamento de uso, onde haja atividades culturais de interesse de preservação, garantindo que as novas edificações no local contenham equipamento cultural equivalente ao anterior;

XXII - garantir a divulgação das atividades de interesse cultural, promovidas pelas comunidades dos bairros, nos meios de comunicação públicos e privados disponíveis no Município;

XXIII - desenvolver projetos de levantamento dos sítios arqueológicos cadastrados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN;

XXIV - resgatar a memória da linha da rede ferroviária no Município;

XXV - resgatar a memória do patrimônio religioso do Município, através da elaboração de inventários históricos e arquitetônicos;

XXVI - incentivar a prática esportiva e recreativa, propiciando ao cidadão condições de desenvolvimento pessoal e social;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

XXVII - promover a distribuição espacial de recursos, serviços e equipamentos, segundo critérios de contingente populacional, objetivando a implantação de áreas multifuncionais para esporte, lazer e recreação nas áreas periféricas;

XXVIII - promover ações que tenham por objetivo o aproveitamento da Represa de Furnas como complexo recreacional e turístico de interesse regional;

XXIX - integrar as atividades culturais e esportivas nos espaços públicos de lazer, em especial nos parques, centros culturais e comunitários e praças;

XXX - promover convênios com as universidades locais para trabalhos de extensão junto às comunidades e monitoramento de eventos esportivos e atividades culturais;

XXXI - utilização das áreas **non aedificandi** situadas às margens dos cursos d'água com atividades que não gerem impactos negativos ao meio ambiente;

XXXII - ampliar, em pontos estratégicos, os postos integrados de policiamento ostensivo, para proteção de espaços públicos de lazer e convivência, e auxílio e orientação à população, principalmente crianças e idosos;

XXXIII - estabelecer constante vigilância preventiva às infrações de trânsito; e

XXXIV - garantir a atuação da Guarda Municipal nas escolas e no patrimônio público.

Subseção VI

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 13. Constituem diretrizes e ações estratégicas do Desenvolvimento Econômico do Município:

I - criar central atacadista de alimentos visando o atendimento à demanda de produção e consumo regional;

II - reformar o mercado municipal;

III - criar incentivos fiscais para os produtores de hortifrutigranjeiros;

IV - divulgar técnicas de plantio de hortaliças junto às comunidades;

V - estimular a criação de cooperativas de produção agroindustrial voltadas para a população da zona rural;

VI - estimular a utilização da Represa de Furnas para o desenvolvimento de piscicultura, considerando a elaboração de estudos de impacto ambiental para este tipo de produção;

VII - estimular a utilização da Represa de Furnas para o desenvolvimento turístico, considerando a elaboração de estudos de impacto ambiental para este tipo de uso; e



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

VIII - estimular, através de incentivos fiscais, as construtoras que investirem em projetos destinados à população de baixa renda.

CAPÍTULO III DA POLÍTICA URBANA

Seção I DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 14. A Política Urbana do Município é parte integrante da política de desenvolvimento urbano e tem como principais objetivos:

I - facilitar a toda a população o acesso aos serviços de infra-estrutura e estrutura urbana e habitação, de forma sustentável;

II - reduzir o número de lotes vagos, subutilizados e vazios urbanos, através da aplicação de instrumentos urbanísticos de indução de desenvolvimento e de regularização fundiária;

III - garantir a gestão democrática da cidade, através da criação do Conselho da Cidade;

IV - combater a especulação imobiliária; e

V - promover a regularização fundiária das áreas urbanas ocupadas pela população economicamente menos favorecida.

Seção II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 15. São instrumentos legais de planejamento que constituem a política urbana:

I - Plano Diretor Participativo de Alfenas;

II - Lei Orgânica do Município de Alfenas;

III - Lei nº 2.848, de 19 de outubro de 1993 - Lei de Parcelamento do Solo;

IV - Lei nº 3.228, de 26 de dezembro de 2000 - Lei de Delimitação da Zona Urbana do Município;

V - Lei de Uso e Ocupação do Solo, a ser elaborada;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

VI - Lei nº 3.131, de 17 de agosto de 1999 - Lei de criação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Artístico de Alfenas - CODEPHAAL;

VII - Lei nº 2.415 de 11 de maio de 1993 - Lei de criação do Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente – CODEMA;

VIII - Lei nº 1.344, de 15 de dezembro de 1975 - Código Administrativo Municipal de Alfenas;

IX - Lei nº 856, de 23 de novembro de 1964 - Código de Obras;

X - Macrozoneamento, contido nesta Lei;

XI - Plano Viário, em elaboração;

XII - Plano de Ação Imediata de Trânsito - PAIT;

XIII - Planta Genérica de Valores - PGV;

XIV - Plano Plurianual - PPA;

XV - Cadastro Técnico Municipal.;

XVI - Lei Orçamentária Anual - LOA; e

XVII - Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO.

Parágrafo único. A aplicação do macrozoneamento implica na revisão das seguintes Leis e Códigos, considerando os parâmetros urbanísticos e estudo das características geotécnicas do Município, conforme Anexos III e IV desta Lei:

I - Lei nº 2.848, de de1993 - Lei de Parcelamento do Solo;

II - Lei nº 3.228, de 2000 - Lei de Delimitação da Zona Urbana do Município; e

III - Lei nº 856, de 1964 - Código de Obras.

Seção III

DA CRIAÇÃO DOS INSTRUMENTOS LEGAIS DA POLÍTICA URBANA

Art.16. A aplicação do macrozoneamento implica na criação de lei de uso e ocupação do solo, que deverá conter no mínimo os tipos de uso permitidos em cada macrozona, em conformidade com os índices urbanísticos nele contidos, além dos objetivos da política urbana e das diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano desta Lei.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Subseção I

DO MACROZONEAMENTO

Art. 17. O macrozoneamento define em grandes áreas de interesse de uso, dentro do perímetro urbano, zonas onde se pretende coibir ou qualificar a ocupação, tendo como princípio, a compatibilidade entre a capacidade da infra-estrutura instalada, as condições do meio físico, as necessidades de preservação ambiental, de patrimônio histórico e as características de uso e ocupação existentes.

Art. 18. Fica instituído o macrozoneamento com índices urbanísticos, abrangência das zonas e localização das áreas especiais em conformidade com as informações contidas na Mapa de Macrozoneamento e parâmetros urbanísticos, conforme Anexos II e III desta Lei.

Art. 19. O macrozoneamento é composto por 5 (cinco) macrozonas de uso e por 4 (quatro) tipos de zonas especiais, abaixo descritas:

I - Macrozona de Média Densidade - MZU - MD:

- a) Macrozona com capacidade de adensamento médio;
- b) Coeficiente de Aproveitamento - CA = 1,0;
- c) Taxa de Ocupação - TO = 70%; e
- d) capacidade de Outorga Onerosa do Direito de Construir = +1,5.

II - Macrozona de Alta Densidade – MZU - AD:

- a) Macrozona com capacidade de adensamento alto;
- b) Coeficiente de Aproveitamento - CA = 1,5;
- c) Taxa de Ocupação – TO = 85%; e
- d) capacidade de Outorga Onerosa do Direito de Construir = +3,5 .

III - Macrozona de Baixa Densidade – MZU - BD:

- a) Macrozona com capacidade de adensamento baixo;
- b) Coeficiente de Aproveitamento (CA) = 0,5;
- c) Taxa de Ocupação (TO) = 30%;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

d) não permite Outorga Onerosa do Direito de Construir; e

e) lotes com área mínima de 500m²(quinhentos metros quadrados).

IV - Macrozona Empresarial – MZU - E:

a) Macrozona com capacidade de adensamento médio;

b) Coeficiente de Aproveitamento - CA = 1,5;

c) Taxa de Ocupação - TO = 70%;

d) capacidade de Outorga Onerosa do Direito de Construir = + 2,0; e

e) localizada nas vias marginais às rodovias, previstas no PAIT seguindo diretriz de mobilidade urbana, de uso preferencial para empresas de médio e grande porte.

VI - Macrozona Especial de Proteção Ambiental MZE - PA:

a) macrozona destinada primordialmente para recuperação, conservação e preservação ambiental;

b) abrange as planícies aluvionares; margens de rios, córregos, lagoas, reservatórios artificiais e nascentes, nas larguras previstas pelas Leis Federais nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal, nº 7.803, de 18 de julho 1989 e Resolução nº 4, de 18 de setembro de 1985 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA; áreas recobertas com vegetação natural remanescente; demais áreas de preservação permanente que ocorram no Município, em conformidade com o Código Florestal;

c) não adensáveis;

d) permitido 100% (cem por cento) de transferência do potencial construtivo, condicionada à doação do imóvel cedente ao patrimônio público;

e) usos restritivos condicionados à preservação de áreas verdes, sítios arqueológicos, geológicos e recursos hídricos; e

f) a aprovação de projetos de intervenção, revitalização ou tipo de uso permitido para estas áreas, fica condicionada ao parecer do Conselho da Cidade e ao CODEMA, vedadas a execução e a ampliação de imóveis existentes.

VI – Zona Especial de Interesse Social – ZE-IS:

a) macrozona destinada primordialmente para ocupação de habitações de interesse social;

b) capacidade de adensamento alto;

c) Coeficiente de Aproveitamento - CA = a critério do STG;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

- d) Taxa de Ocupação - TO = 85%;
- e) Capacidade de Outorga Onerosa do Direito de Construir = + 2,0; e
- f) área sujeita a normatização específica, mediante parecer do STG.

VII - Zona Especial de Proteção do Aeroporto – ZE-PA:

a) macrozona de proteção do aeroporto, definindo limites, a ocupação do seu entorno, conforme normas do Departamento de Viação Civil.

VIII - Zona Especial de Preservação Histórica – ZE-PH:

- a) área envoltória aos bens tombados e/ou de interesse histórico;
- b) aprovação de novos projetos e reformas fica condicionada a parecer do CODEPHAAL; e
- c) Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação e capacidade de Outorga Onerosa do Direito de Construir seguem o critério da zona em que estas áreas estão inseridas, desde que sejam contempladas as recomendações do CODEPHAAL.

IX - Zona Especial de Desenvolvimento Urbano – ZE-DU:

- a) áreas específicas para intervenções urbanas que priorizem desenvolvimento sócio-econômico da região de entorno e a ocupação de vazios urbanos;
- b) zona com capacidade de adensamento alto;
- c) taxa de ocupação = 85% (oitenta e cinco por cento); e
- d) aprovação de projetos será feita mediante parecer do STG e do Conselho da Cidade, sujeita à normatização específica.

Art. 20. Em casos especiais, havendo a aplicação de algum dos instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor, as normas de zoneamento poderão ser redefinidas mediante análise do STG e do Conselho da Cidade.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 21. Os instrumentos de indução de Desenvolvimento Urbano poderão ser aplicados em todo o território do Município, nas áreas necessárias à execução de sistema viário, de lazer, de interesse para preservação por seu valor histórico, cultural, arqueológico, ambiental ou destinado à implantação de programas sociais ou vazios urbanos e em ZE-DU.

Parágrafo único. Todos os instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor poderão ser utilizados no Município, desde que haja previsão em lei específica, que definirá todos os aspectos concernentes à sua aplicação.

Seção I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 22. O Município poderá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóveis em todo seu território, quando considerados não utilizados ou subutilizados e, também, quando houver interesse da coletividade em sua ocupação.

§ 1º Lei específica estabelecerá os prazos e condições para a implementação das medidas necessárias, por parte dos proprietários, em conformidade com a Lei nº Federal nº 10.257, de 2001, e suas eventuais alterações.

§ 2º Consideram-se subutilizados todos os imóveis cujos coeficientes de aproveitamento sejam igual ou inferior a 30% (trinta por cento) daqueles definidos para as macrozonas de usos nas quais estão inseridos, e cuja área ocupada da edificação para o exercício da atividade existente no imóvel for inferior a 10% (dez por cento) da área total construída, excluídos os imóveis destinados a usos que não necessitem de área edificada.

Art. 23. Serão passíveis de edificação compulsória os vazios urbanos com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), lotes vagos com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) ou com o CA inferior a 10% (dez por cento), daquele permitido para a referida macrozona.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

§ 1º Os lotes vagos em áreas contíguas, pertencentes a um mesmo titular do imóvel, serão computados considerando a somatória das áreas, ainda que tenham inscrições municipais distintas.

§ 2º Não serão consideradas para efeito de cálculo das áreas subutilizadas as porções do imóvel recobertas por vegetação de interesse ambiental, conforme análise dos órgãos competentes da Administração Municipal e do CODEMA.

Art. 24. No imóvel cujo proprietário, devidamente notificado, não tenha cumprido com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar nos prazos estabelecidos por lei, o Município poderá aplicar Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, com alíquota majorada, por 5 (cinco) anos consecutivos, na forma estabelecida na Lei Federal nº 10.257, de 2.001, e suas eventuais alterações.

Seção II

DO PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 25. Os imóveis sujeitos ao parcelamento por lei, edificação ou utilização compulsórias, bem como IPTU Progressivo, poderão ser objeto de desapropriação por parte do Município, com a opção de pagamento em títulos da dívida pública, atendidas às disposições da Lei Federal n.º 10.257, de 2.001, e suas eventuais alterações.

§ 1º Os títulos da dívida pública, previstos neste artigo, terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização, nos termos do § 2º, do art. 8º, da Lei Federal nº 10.257, de 2001, acrescidos de juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º A partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público, o Executivo procederá o seu adequado aproveitamento no prazo máximo de 5 (cinco) anos, diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observado nesses casos, o devido procedimento licitatório.

Seção III

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 26. O Município poderá instituir e regulamentar, através de lei específica, as Operações Urbanas Consorciadas, delimitando as áreas a elas destinadas no interior da área urbana.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Parágrafo único. As Operações Urbanas Consorciadas contarão com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores privados, sendo coordenadas pela Administração Pública e estarão sujeitas à aprovação do Conselho da Cidade.

Art. 27. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas, a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental decorrente.

Art 28. As Operações Urbanas Consorciadas poderão ser propostas com as seguintes finalidades:

I - intervenção urbanística para melhorias de setores urbanos, podendo abranger, programas voltados para espaços de uso público e outros elementos da paisagem urbana, sistemas de transporte público, individual e de circulação de pedestres, imóveis de interesse cultural e empreendimentos ou concentrações de caráter privados, comunitários ou governamentais, considerados de interesse público;

II - proteção de recursos naturais e paisagísticos, tais como matas e outras formas de vegetação significativa, formações especiais do relevo e corpos d'água;

III - criação de áreas verdes públicas e unidades de conservação, prioritariamente em áreas de interesse ambiental;

IV - viabilização de projetos para ocupação das Zonas Especiais de Desenvolvimento Urbano – ZE-DU;

V - proteção de imóveis e áreas de interesse cultural, com ações voltadas para a preservação da sua integridade, a adequação do seu entorno e seu melhor aproveitamento social, localizadas preferencialmente em Zonas Especiais de Preservação Histórica – ZE-PH; e

VI - regularização de construções e assentamentos existentes em desacordo com a legislação.

Art. 29. A aplicação da Operação Urbana Consorciada será definida por lei específica, que deverá conter o Plano de Operação Urbana Consorciada, incluindo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida e influência do projeto, com descrição da situação da propriedade e posse dos imóveis, indicação das condições de uso e ocupação do solo existentes e condições da infra-estrutura e equipamentos comunitários;

II - programa básico de ocupação da área;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV;

VI - plano de operacionalização, contendo orçamento, cronograma físico-financeiro do projeto e fontes de financiamento;

VII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios; e

VIII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil.

Seção IV

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 30. O Município poderá, no âmbito dos diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas, autorizar os proprietários de imóveis urbanos a construir acima dos coeficientes estabelecidos para as respectivas macrozonas, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários.

§1º A contrapartida entregue ao Município poderá ser constituída por valores monetários, imóveis ou obras a serem executadas pelo beneficiário, conforme lei específica que estabelecerá:

I – a fórmula de cálculo para cobrança;

II - os casos passíveis de não aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

III - a contrapartida do beneficiário;

IV – a aplicação dos recursos em fundo para a Zona Especial de Interesse Social – ZE-IS;

V - a aplicação dos recursos em fundo para a Macrozona Especial de Proteção Ambiental – MZE-PA; e

VI - a aplicação dos recursos em fundo para a Zona Especial de Preservação Histórica - ZE-PH.

§2º O Poder Público poderá solicitar a apresentação de laudo assinado por profissional devidamente habilitado para atestar as condições previstas no **caput** deste artigo.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Seção V

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 31. O Município poderá autorizar o proprietário de imóveis urbanos cujo potencial construtivo é passível de transferência, nos termos desta Lei, a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, integral ou parcialmente, o direito de construir previsto neste Plano Diretor e na legislação urbanística municipal decorrente.

Parágrafo único. O potencial construtivo conferido por lei poderá ser transferido, integral ou parcialmente, para qualquer imóvel situado na zona urbana, desde que sejam respeitadas as condições de infra-estrutura do local.

Art. 32. A transferência de potencial construtivo pode ocorrer no Município, desde que respeitando os limites da infra-estrutura urbana existente e aqueles estabelecidos no coeficiente de aproveitamento constantes no Mapa de Macrozoneamento.

§ 1º Os imóveis, cujo potencial construtivo é passível de transferência, são:

I - os localizados dentro das áreas previstas como faixa de proteção de rios, córregos e nascentes, MZE-PA;

II - os tombados pelo CODEPHAAL ou por órgãos estaduais ou federais de preservação; e

III - os localizados em áreas previstas para melhoria do sistema viário.

§ 2º A transferência de potencial construtivo para áreas, lugares e unidade de interesse cultural deverá observar os índices urbanísticos específicos das macrozonas em que estão localizados.

Art. 33. O potencial construtivo dos imóveis impedidos por lei de utilizar plenamente o CA, poderá ser transferido por instrumento público, mediante prévia autorização do Executivo, após parecer do Conselho da Cidade.

§ 1º O Executivo autorizará a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos localizados na Macrozona Especial de Proteção Ambiental – MZE-PA situados nas áreas de preservação marginais aos cursos d'água, condicionada à doação do imóvel cedente ao patrimônio público e corresponderá a 100% (cem por cento) do potencial construtivo do lote.

§ 2º O Executivo autorizará a transferência do potencial construtivo não utilizável das áreas de interesse turístico, paisagístico, ou histórico-cultural, condicionada a preservação do imóvel cedente ou à sua doação ao patrimônio público municipal.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Art. 34. A venda do potencial construtivo será imediatamente suspensa pelo Executivo, em caso de constatar impacto negativo na infra-estrutura decorrente da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Seção VI

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 35. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZE-IS são áreas de assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público onde haja o interesse jurídico de posse da terra.

Art. 36. As ZE-IS são destinadas primordialmente à produção e manutenção de habitação de interesse social e permitem a incorporação de espaços urbanos em desacordo com a legislação fundiária para atender à sua função social.

Art. 37. Nas ZE-IS o Poder Público pode permitir a outorga gratuita de autorização para construir área superior ao coeficiente de aproveitamento, para viabilizar a oferta de habitação de interesse social e para a aplicação dos Instrumentos de Regularização Fundiária.

Art. 38. O Município, com a anuência do Conselho da Cidade, poderá instituir e delimitar, através de lei específica, nas Macrozonas de Alta Densidade - MZU-AD, Macrozona de Média Densidade - MZU-MD, Zonas Especiais Interesse Social –ZE-IS para habitação com os seguintes objetivos:

I - promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares nos termos da legislação federal pertinente; e

II - promover a execução de habitações de baixo custo.

Seção VII

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 39. O Executivo poderá facultar ao proprietário de imóvel o requerimento para o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, como forma de viabilizar a urbanização, edificação ou recuperação ambiental do imóvel.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

§ 1º Para os fins desta Lei considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Executivo seu imóvel e, após a realização das intervenções, recebe como pagamento parte das unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor da parcela do imóvel a ser entregue ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das intervenções, observado o § 2º, do art. 8º, da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 40. As condições para execução do Consórcio Imobiliário serão fixadas por lei específica e entre as partes deverá ser firmado contrato, contendo, no mínimo:

I - interesse público para aplicação do instrumento, com descrição das melhorias que serão executadas, o valor do imóvel, índices e critérios utilizados para a avaliação do empreendimento, bem como da repartição e descrição das partes correspondentes ao Executivo e ao proprietário do imóvel após a urbanização;

II - destinação que será dada a parcela do imóvel que passará a ser de propriedade pública;

III - projeto de urbanização e/ou edificação da área; e

IV - cronograma físico-financeiro das obras.

Seção VIII

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 41. O Direito de Preempção confere ao Executivo preferência na aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, pelo prazo de vigência não superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Parágrafo único. O Direito de Preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado neste artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 42. O Direito de Preempção poderá ser exercido sempre que o Executivo Municipal necessitar de áreas prioritariamente para:

I - criação de espaços de lazer e áreas verdes;

II - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

IV - criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico;

V - regularização fundiária;

VI - para implantação do PAIT; e

VII - para projetos especiais de desenvolvimento urbano nas Zonas Especiais de Desenvolvimento Urbano – ZE-DU.

Parágrafo único. Lei específica deverá enquadrar cada área em que incidirá o Direito de Preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas neste artigo.

Art. 43. O proprietário de imóvel incluído nos termos do **caput** do art. 42 deverá, antes de proceder a alienação, notificar o Executivo sobre sua intenção, juntamente com as informações sobre preço, condições de pagamento, prazo de validade e proposta de compra assinada por terceiro para a aquisição do imóvel.

§ 1º A partir do recebimento da notificação prevista neste artigo o Executivo terá 30 (trinta) dias para se manifestar por escrito sobre a aceitação da proposta, devendo publicar em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º Transcorridos 30 (trinta) dias da notificação prevista no **caput** sem manifestação do Executivo, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Concretizada a venda a terceiros, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Executivo, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 4º A alienação a terceiros processada em condições diversas da proposta apresentada poderá ser considerada nula de pleno direito, nos termos do disposto no § 5º, do art. 27, da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 5º Na ocorrência da hipótese prevista no § 4º deste artigo, o Poder Público poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for menor.

Seção IX

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 44. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

§ 1º O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística e as recomendações do Conselho da Cidade.

§ 2º A concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O Direito de Superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 45. Em caso de alienação do terreno, ou do Direito de Superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 46. Extingue-se o Direito de Superfície:

I - pelo advento do termo do contrato; e

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 47. Extinto o Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do imóvel, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o Direito de Superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção X

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 48. Os empreendimentos e atividades privadas ou públicas em área urbana que tenham significativa repercussão no meio ambiente ou sobre a infra-estrutura, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada a elaboração e aprovação de Estudo de



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Impacto de Vizinhança - EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Pública, com anuência do Conselho da Cidade.

§ 1º A exigência do EIV não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

§ 2º O Poder Público, nos empreendimentos por ele promovido, obriga-se a elaborar os relatórios previstos neste artigo e enviá-los ao Conselho da Cidade.

Art. 49. Para efeito desta Lei, consideram-se empreendimentos de impacto, aqueles que apresentem uma das seguintes características:

I - projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 100 (cem) lotes ou que superem 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área;

II - edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 500 (quinhentas) pessoas simultaneamente;

III - empreendimentos resultantes da aplicação dos instrumentos urbanísticos como Transferência do Direito de Construir, as Outorgas Onerosas ou as Operações Urbanas Consorciadas;

IV - geração de tráfego pesado, com mais de 10 (dez) viagens/dia ou 220 (duzentas e vinte) viagens/mês de frotas de caminhões, ônibus ou similares; empreendimentos com área construída útil ou área de atividade acima de 3.000 m² (três mil metros quadrados);

V - empreendimentos com guarda de veículos que comportem mais de 200 (duzentas) vagas ou garagens comerciais com mais de 100 (cem) vagas;

VI - empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, modalidade de coeficientes ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas admitidas nesta Lei;

VII - empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;

VIII - empreendimentos que coloquem em risco a preservação do patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e arqueológico, desde que tombados, em processo de tombamento ou que haja interesse manifesto de conselho específico;

IX - empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário; e

X - empreendimentos residenciais murados com vias internas privadas e com restrição de acesso público.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Art. 50. Além das características relacionadas no art. 49, serão considerados empreendimentos de impacto aqueles que envolvam a implementação dos seguintes equipamentos urbanos:

- I - aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- II - autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
- III - cemitérios e necrotérios;
- IV - matadouros e abatedouros;
- V - presídios, quartéis, Corpo de Bombeiros;
- VI - terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;
- VII - terminais de carga;
- VIII - hospitais e unidades de pronto atendimento e atendimento emergencial; e
- IX - escolas, teatros e ginásios esportivos.

Art. 51. O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional e aumento de demanda de infra-estrutura;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização ou desvalorização imobiliária;
- IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - equipamentos e mobiliários urbanos, comunitários e institucionais de saúde, educação e lazer, entre outros;
- VI - sobrecarga incidente na infraestrutura instalada e a capacidade de suporte, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, o sistema viário, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, transporte coletivo e individual;
- VIII - geração de qualquer tipo de poluição;
- IX - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; e
- X - impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Art. 52. O Município, para eliminar ou minimizar impactos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para sua aprovação, projeto onde constem as alterações e as complementações, bem como a execução de obras e serviços de melhorias de infra-estrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como:

I - melhoria ou ampliação das redes de infra-estrutura;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, e instalação de semáforos necessários à mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombados ou em processo de tombamento ou desde que haja interesse manifesto de conselho específico, bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos sejam danificados pela construção do empreendimento; e

VI - possibilidade de construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Pública.

Parágrafo único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada a assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, o qual deverá publicar em órgão oficial, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da sua assinatura, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, comprometendo-se a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências, antes da finalização do empreendimento.

Art. 53. Os empreendimentos e as proposições para a eliminação de impactos sugeridos pelo EIV deverão ser aprovados pelo Executivo mediante apreciação dos Conselhos Municipais competentes.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV antes da aprovação do empreendimento, que ficarão disponíveis para consulta e manifestação junto ao órgão competente do Executivo, por qualquer interessado, pelo prazo de até 30 (trinta) dias.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

CAPÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 54. A Regularização Fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Art. 55. A Regularização Fundiária pode ser efetivada através dos seguintes instrumentos:

I - Lei Municipal nº 3.912, de 14 de julho de 2006 que institui o Programa de Regularização Fundiária no Município de Alfenas.

II - Concessão de Direito Real de Uso, de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei nº 271, de 20 de fevereiro de 1967;

III - Autorização de Uso, nos termos da Medida Provisória nº 2.220, 4 de setembro de 2001;

IV - da Cessão de Posse para fins de moradia, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

V - do Usucapião Especial de Imóvel Urbano; e

VI - Direito de Superfície.

Art. 56. O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, do Cartório de Registro de Imóveis, dos Governos Estadual e Federal, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de Regularização Fundiária.

Art. 57. O Executivo poderá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para fins de moradia, em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com o art. 1º da Medida Provisória n.º 2.220, de 2001.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

§ 1º É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do Direito de Concessão de Uso Especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, na hipótese de ocupação de imóvel:

I - localizado em área de risco, cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;

II - propriedade destinada ao bem de uso comum do povo;

III - localizado em área destinada a projeto de urbanização;

IV - de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

V - reservado à construção de represas e obras congêneres; e

VI - situado em via de comunicação.

§ 2º Extinta a Concessão de Uso Especial para fins de moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do imóvel.

§ 3º É dever do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de Concessão de Uso Especial para fins de moradia.

§ 4º Aquele que estiver na posse de imóvel urbano, independente de ser o beneficiário de aforamento ou terreno aforado, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, terá direito à doação do patrimônio imóvel pertencente ao Município, ficando o Executivo autorizado à escrituração da doação, desde que atendidos os critérios estabelecidos neste Plano Diretor e na Lei Municipal 3.912, de 14 de julho de 2006.

Art. 58. Ao autorizar o uso previsto no art. 9º da Medida Provisória nº 2.220, de 2001, o Poder Público poderá respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia.

Art. 59. O Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas onde for aplicado o usucapião coletivo para fins de moradia, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, nos termos da Lei Federal n.º 10.257, de 2001.

CAPÍTULO VI

DO SISTEMA DE GESTÃO PARTICIPATIVA

Art. 60. Ficam asseguradas a informação e a participação da população no planejamento municipal, através de associações representativas da sociedade, tais como os Conselhos Municipais, Associações de Classes, representantes de bairros, entre outros.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Art. 61. O PPA, a LDO, a LOA e os Planos Setoriais da Administração Pública deverão priorizar e estar relacionados com as diretrizes contidas nesta Lei.

Art. 62. O Sistema de Gestão Participativa do Plano Diretor será composto pelo Conselho da Cidade e pelo STG.

Seção I

DO CONSELHO DA CIDADE

Art. 63. Fica criado o Conselho da Cidade, órgão consultivo e deliberativo sobre a política e desenvolvimento urbanos do Município, através de análise ou aprovação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural.

Art. 64. Compete ao Conselho da Cidade:

I - promover e acompanhar a aplicação das diretrizes da política de desenvolvimento urbano constantes desta Lei;

II - facilitar e promover, através de seus representantes, debates sobre os planos e projetos relativos deste Plano Diretor;

III - propor, discutir e deliberar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações dos planos e projetos relativos ao desenvolvimento urbano e social do Município;

IV - propor ao STG a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes da política e de desenvolvimento urbanos;

V - assegurar a atualização contínua do Plano Diretor através do STG;

VI - facilitar e promover a integração de políticas setoriais, relacionadas com a política e desenvolvimento urbanos do Município.

VII - emitir parecer sobre a programação do investimento Municipal, assegurando o atendimento às diretrizes de desenvolvimento urbano contidas nesta Lei;

VIII - analisar e deliberar sobre Projetos de Intervenção Urbana e Operações Urbanas Consorciadas, nas Macrozonas Especiais de Proteção Ambiental - MZE-PA e nas Zonas Especiais de Desenvolvimento Urbano - ZE-DU, de Interesse Social - ZE-IS, de Preservação Histórica (ZE-PH), bem como indicar as alterações que julgar necessárias;

IX - analisar e deliberar sobre alterações nos potenciais e estoques construtivos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir;

X - analisar e deliberar sobre alterações na metodologia para definição do sistema de venda de potenciais e estoques construtivos; e



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

XI - promover a cada gestão administrativa, uma Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, sendo que a 1ª (primeira) deverá ocorrer no 3º (terceiro) ano após a publicação desta Lei.

Art. 65. O Conselho da Cidade se reunirá, ordinariamente pelo, menos 3 (três) vezes ao ano e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Executivo, pelo seu presidente ou pela maioria simples de seus membros.

Art. 66. O Conselho da Cidade será formado por 17 (dezesete) membros com a seguinte representação:

- a) 3 (três) representantes da comunidade urbana;
- b) 2 (dois) representantes da comunidade rural;
- c) 1 (um) representante do Legislativo;
- d) 1 (um) representante do Executivo;
- e) 1 (um) representante da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos da Região de Alfenas -ASSEARA;
- f) 1 (um) representante da Associação Comercial e Industrial de Alfenas - ACIA;
- g) 1 (um) representante da Universidade Federal de Alfenas -UNIFAL;
- h) 1 (um) representante da Universidade José do Rosário Velano - UNIFENAS;
- i) 1 (um) representante do CODEPHAAL;
- j) 1 (um) representante da CODEMA;
- k) 3 (três) representantes do Executivo, integrantes do Setor Técnico de Gestão –STG; e
- l) 1 (um) representante da Associação dos Municípios do Lago de Furnas - ALAGO.

§ 1º Os representantes da comunidade urbana e rural serão eleitos na forma que dispuser o Regimento do Conselho da Cidade.

§ 2º Na 1ª (primeira) gestão os representantes da comunidade urbana e rural serão eleitos pelos seus pares dentre os membros do Núcleo Gestor do processo de elaboração da proposta de revisão do Plano Diretor Participativo do Município, conforme documentação apresentada pelos autores da Leitura Comunitária.

§ 3º Os demais membros serão indicados pelos responsáveis das entidades e órgãos participantes do Conselho da Cidade.

§ 4º O mandato dos membros do Conselho da Cidade será de 2 (dois) anos, podendo ser reconduzidos.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Art. 67. A implantação do Conselho da Cidade não elimina as Comissões e Conselhos Municipais já constituídos, pois integram o sistema de participação da sociedade na política urbana e de desenvolvimento urbano.

Seção II

DO SETOR TÉCNICO DE GESTÃO

Art. 68. Fica criado o Setor Técnico de Gestão - STG, órgão técnico da Administração Pública, que tem por finalidade subsidiar tecnicamente o Conselho da Cidade nas ações de execução deste Plano Diretor.

Art. 69. A composição do STG deverá contar, preferencialmente, com funcionários públicos municipais, sendo no mínimo:

- I - 1 (um) técnico da área de urbanismo ;
- II - 1 (um) técnico da área jurídica; e
- III - 1 (um) técnico da área financeira.

Parágrafo único. Os técnicos participarão da composição do Conselho da Cidade.

Art. 70. Compete ao STG:

I - promover apoio técnico de caráter interdisciplinar, com a finalidade de orientar ou realizar os estudos e pesquisas necessárias à execução das atividades de planejamento e da aplicação da política urbana e de desenvolvimento urbano;

II - estabelecer sistema com fluxo permanente de informação a fim de facilitar o processo de decisão do Executivo, Legislativo e do Conselho da Cidade;

III - elaborar, analisar e propor programas e projetos para a implementação do Plano Diretor Participativo; e

IV - acompanhar e gerenciar permanentemente este Plano Diretor.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Seção III

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 71. Será instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, o qual irá propiciar apoio e suporte financeiro à consecução da política municipal de desenvolvimento urbano, organizando a captação, o repasse e a aplicação de recursos, provenientes das seguintes fontes:

- I - recursos próprios do Município;
- II - transferências intergovernamentais;
- III - transferências de instituições privadas;
- IV - transferências de organismos internacionais;
- V - doações;
- VI - receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VII - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- VIII - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios; e
- IX - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

Art. 72. A lei de instituição do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá prever as seguintes condições:

- I - a constituição das receitas;
- II - a destinação dos recursos; e
- III - a definição dos órgãos de gestão, operacionalização e fiscalização.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 73. O Regimento Interno do Conselho da Cidade será elaborado por seus membros e apresentado ao Executivo para aprovação até 60 (sessenta) dias a contar da data de publicação desta Lei.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Art.74. O Sistema Técnico de Gestão - STG será instituído e disciplinado pelo Executivo até 60 (sessenta) dias a contar da data de publicação desta Lei.

Art. 75. O cidadão interessado em propor alterações neste Plano Diretor deverá encaminhá-las para apreciação do Conselho da Cidade.

Art. 76. São partes integrantes desta Lei, os anexos:

I - Glossário;

II - Mapa de Macrozoneamento;

III - Quadro de Parâmetros Urbanísticos; e

IV - Estudo das Características Geotécnicas.

Art. 77. A complementação deste Plano Diretor deverá ser feita através de legislação municipal, obedecendo aos prazos especificados:

I - revisão e adequação da legislação de Parcelamento do Solo, 6 (seis) meses a partir da publicação desta Lei;

II - revisão e adequação dos Códigos de Obras e de Posturas Municipais, 6 (seis) meses a partir da publicação desta Lei;

III - elaboração da Legislação de Uso e Ocupação do Solo Urbano, 7 (sete) meses a partir da publicação desta Lei; e

IV- Elaboração do Plano de Ação Imediata de Transito - PAIT, 60 (sessenta) dias a partir da publicação desta Lei.

Art. 78. Este Plano Diretor deverá ser revisto no prazo máximo de 4 (quatro) anos, podendo ser realizado em tempo inferior por solicitação do Conselho da Cidade.

Art. 79. A utilização do Direito de Preempção terá a vigência de até 12 (doze) meses, devendo neste período o Executivo elaborar lei específica delimitando as áreas onde o instituto poderá ser aplicado pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 80. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Art. 81. Revoga-se a Lei nº 2.494, de 25 de agosto de 1993.

Pompilio de Lourdes Canavez

Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

ANEXO I

GLOSSÁRIO

Adensamento - efeito de aumento da densidade populacional ou edificada, a partir da intensificação da ocupação de áreas urbanas e/ ou de expansão urbana.

Alteração do uso do solo - é um instrumento urbanístico que permite, para as áreas especificadas no Plano Diretor, a alteração do uso do solo, mediante o cumprimento de contrapartida pelo beneficiário.

Área Edificada ou Construída - a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação.

Área Especial - porção do território municipal delimitada por lei, que se sobrepõe às zonas, em função de peculiaridades que exigem tratamento especial.

Áreas de expansão urbana - porção do território, instituída por lei, programada para absorver o crescimento urbano do Município.

Áreas não edificáveis (non aedificandi) - são áreas públicas ou privadas, sujeitas à vedação do direito de construir, definidas em lei municipal, estadual ou federal, localizadas nas zonas urbana, de expansão urbana ou rural, tais como margens de rodovias, ferrovias e corpos d'água.

Área Ocupada da Edificação - é a soma da área construída e da área de terreno efetivamente utilizada por atividades que não necessitem de área construída significativa para seu funcionamento, tais como estacionamentos comerciais ou lava-rápidos.

Áreas de recarga - são áreas de uma bacia hidrográfica cujas características topográficas e geológicas permitem a maior infiltração das águas pluviais, recarregando lençóis freáticos. Em áreas montanhosas, normalmente as áreas de recarga são os topos de morros. São áreas protegidas pelo Código Florestal, que determina a preservação do terço superior dos morros.

Área urbana - porção do território, instituída por lei, definida para fins de loteamento, desmembramento, destinação e utilização de imóveis. Incide sobre esta área o IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

Área rural - toda área fora do perímetro urbano e da área de expansão urbana, cuja ocupação seja de uso agro-pecuário ou agro-industrial. Incide sobre esta área o Imposto Territorial Rural - ITR .

Área útil - a área construída do lote utilizada para o desenvolvimento das atividades predominantes do uso.

Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPAC - é uma forma de contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Clusters - agrupamento de empresas e instituições que, atuando sinergicamente, visam atender, de forma eficiente, determinado mercado de bens e serviços. Este apóia-se numa base econômica constituída por elementos que oferecem suporte à produção, numa rede de fornecedores de fatores de produção e serviços e completa-se na conexão desses componentes com empresa(s) líder(es) encarregadas de comercializar os produtos e serviços, em nível de atacado, nos diferentes mercados.

Coefficiente de Aproveitamento - CA - este índice é obtido dividindo-se a área construída pela área do terreno, não sendo computado, no seu cálculo, a área de garagem, desde que não exceda 25% da área destinada ao uso principal do empreendimento. O coeficiente de aproveitamento afeta diretamente a densidade edificada das áreas urbanas.

Coefficiente de Aproveitamento Básico - é a relação entre a área edificada e a área do lote, outorgado gratuitamente.

Coefficiente de Aproveitamento Máximo - é a relação entre a área edificada e a área do lote, outorgado onerosamente.

Coefficiente de Aproveitamento Mínimo - é a relação entre a área edificada e a área do lote, abaixo do qual ele será considerado subutilizado.

Conservação: é a utilização racional de um recurso qualquer, de modo a se obter um rendimento considerado bom, garantindo-se a sua renovação ou a sua auto-sustentação.

Conjunto em Condomínio - é a edificação, verticalizada ou não, de unidades autônomas, sem parcelamento do solo em lotes, cabendo a cada unidade uma fração ideal do terreno e áreas de uso comum.

Desdobro - é o parcelamento do solo através da subdivisão de lote.

Desmembramento - é o parcelamento do solo através da subdivisão de gleba em lotes, com o aproveitamento do sistema viário existente.

Desapropriação com pagamento em títulos - é a desapropriação efetivada pelo Município, pagando-se o proprietário com títulos da dívida pública, quando decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que ele tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios em seu terreno.

Desenvolvimento sustentado: é aquele que possibilita a gestão do desenvolvimento, da utilização e da proteção dos recursos naturais, segundo os padrões nacionais ou internacionais, em ritmo e nos limites que permitam à população presente assegurar seu bem-estar sócio-econômico e cultural, de forma a garantir a preservação desses recursos também para as futuras gerações; tem por meio a proteção e a recuperação da função de sustento vital do ar, da água, do solo e dos ecossistemas naturais e construídos, bem como atenuar e mitigar todo efeito prejudicial das atividades que afetem o meio ambiente.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Direito de preempção - é a preferência conferida à Administração Pública Municipal na compra de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nas áreas delimitadas em lei municipal específica.

Direito de Preferência - o mesmo que o Direito de Preempção estabelecido pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257, DE 2001.

Edifícia – referente à edificação;

Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS - são aqueles que se destinam à produção de Habitação de Interesse Social - HIS para a população de baixa renda cadastrada conforme lei municipal específica e de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos nesta Lei.

Equipamentos Comunitários - são áreas destinadas ao Executivo, para instalação de equipamentos públicos de saúde, educação, sociais e similares.

Espaços Livres de Uso Público - são áreas destinadas ao Executivo para construção e/ou instalação de praças, parques e áreas de lazer.

Estoque - é o limite do potencial construtivo adicional definido para a macrozona, passível de ser adquirido mediante Outorga Onerosa.

Estudo de Impacto de Vizinhança – é o estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, devendo observar no mínimo as questões de adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, tráfego e demanda por transporte público, ventilação iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Frente do lote ou testada - é a dimensão da face do lote voltada para o logradouro.

Gabarito - altura de uma edificação, podendo ser apresentado tanto através do número de pavimentos, quanto em metros. Correlacionado com o coeficiente de aproveitamento e outros instrumentos urbanísticos, tem a função de definições dos limites de usos do solo urbano no controle da densidade edificada do Município.

Gestão: é a ação integrada do Poder Público e da sociedade, visando a otimização do uso dos recursos naturais de forma sustentável, e tomando por base a sua recuperação.

Gleba - é o terreno cuja conformação e dimensões não tiveram origem em loteamento ou desmembramento.

Habitação de Interesse Social - é aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 6 (seis) salários mínimos, produzida diretamente pelo Poder Público Municipal ou com sua expressa anuência com, no máximo, 1 (um).

Incômodo – potencialidade ou efeito gerado pela atividade incompatível com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área.

Inócuo – inofensivo à saúde, à segurança e ao bem-estar da sociedade.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo - é a aplicação, em caso de descumprimento das disposições sobre parcelamento, edificação e utilização compulsórios, de majoração da alíquota do imposto pelo prazo de cinco anos consecutivos, limitada ao máximo de 15% (quinze por cento) sobre o valor venal do terreno, conforme estabelecido em lei específica.

Lote - é o terreno resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou unificação para fins urbanos, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação pública, exceto vielas sanitárias, constituindo unidade independente de propriedade.

Lote Padrão - o menor lote admitido para parcelamento com exceção daqueles passíveis de intervenções em áreas definidas nesta lei.

Loteamento - é o parcelamento do solo através da subdivisão do terreno em lotes, com a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

Macrozonas - porções do território do Município delimitadas por lei e caracterizadas por suas funções social e físico-ambiental diferenciadas;

Medidas Mitigadoras - destinadas a prevenir e compatibilizar impactos adversos ou reduzir aqueles que não podem ser evitados.

Medidas Compensatórias - destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados.

Nascente - é o local onde se verifica o aparecimento de água por afloramento do lençol freático;

Operações Urbanas Consorciadas - são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em determinada área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental;

Outorga Onerosa do Direito de Construir - é o instrumento urbanístico que permite, para as áreas especificadas no Plano Diretor, o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico previsto em lei.

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - são instrumentos de controle do espaço urbano pela imposição, num dado período, da obrigação de utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nas áreas previstas no Plano Diretor.

Pavimento - é o plano do piso, espaço construído em uma edificação, compreendido entre dois pisos sobrepostos ou entre o piso e o teto;

Potencial Construtivo - é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Pólo Gerador de Tráfego - uso ou atividade que para seu funcionamento gere interferências no tráfego do entorno impondo necessidades de área para estacionamento, embarque e desembarque de passageiros, carga e descarga de mercadorias;

Preservação - é a ação de proteger um ecossistema contra qualquer forma de dano ou degradação, adotando-se medidas preventivas legalmente necessárias e as medidas de vigilância adequadas.

Recuo - é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do terreno, sendo o recuo frontal medido em relação a todas as divisas do imóvel com as vias públicas;

Recuperação - é o ato de intervir num ecossistema degradado, visando ao resgate das suas condições naturais.

Remembramento - é a soma de dois ou mais terrenos, para formação de novo terreno, sem alteração do sistema viário existente.

Reserva Particular do Patrimônio Natural - é uma área privada, gravada com perpetuidade, com o objetivo de conservar a diversidade biológica. Só poderá ser permitida, na Reserva Particular do Patrimônio Natural, conforme se dispuser em regulamento: a pesquisa científica, a visitação com objetivos turísticos, recreativos e educacionais;

Resíduos Sólidos de Saúde - RSS - define-se como aqueles provenientes de qualquer unidade que execute atividades de natureza médico-assistencial humana ou animal, os provenientes de centros de pesquisa, desenvolvimento ou experimentação na área de farmacologia e saúde, medicamentos e imunoterápicos vencidos ou deteriorados, aqueles provenientes de necrotérios, funerárias e serviços de medicina legal e aqueles provenientes de barreiras sanitárias.

Sistema Viário - o conjunto de vias, logradouros, acessos e travessias, destinado à circulação de veículos e pedestres, operacionalizado com elementos de fiscalização, sinalização e controle de tráfego;

Taxa de Ocupação - TO - é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação ou conjunto de edificações e a área total do terreno ou gleba, excetuando-se subsolos para fins de estacionamento;

Taxa de Permeabilidade -TP - é a relação entre a área sem impermeabilização do imóvel e a área total do terreno, sendo destinada prioritariamente ao ajardinamento e/ou arborização, conforme diretrizes fornecidas pelo Executivo;

Transferência do Direito de Construir - instrumento urbanístico que autoriza o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir não utilizado, quando o imóvel for necessário para: implantação de equipamentos urbanos e comunitários; preservação de



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; e para programas de regularização fundiária.



Prefeitura Municipal de Alfenas

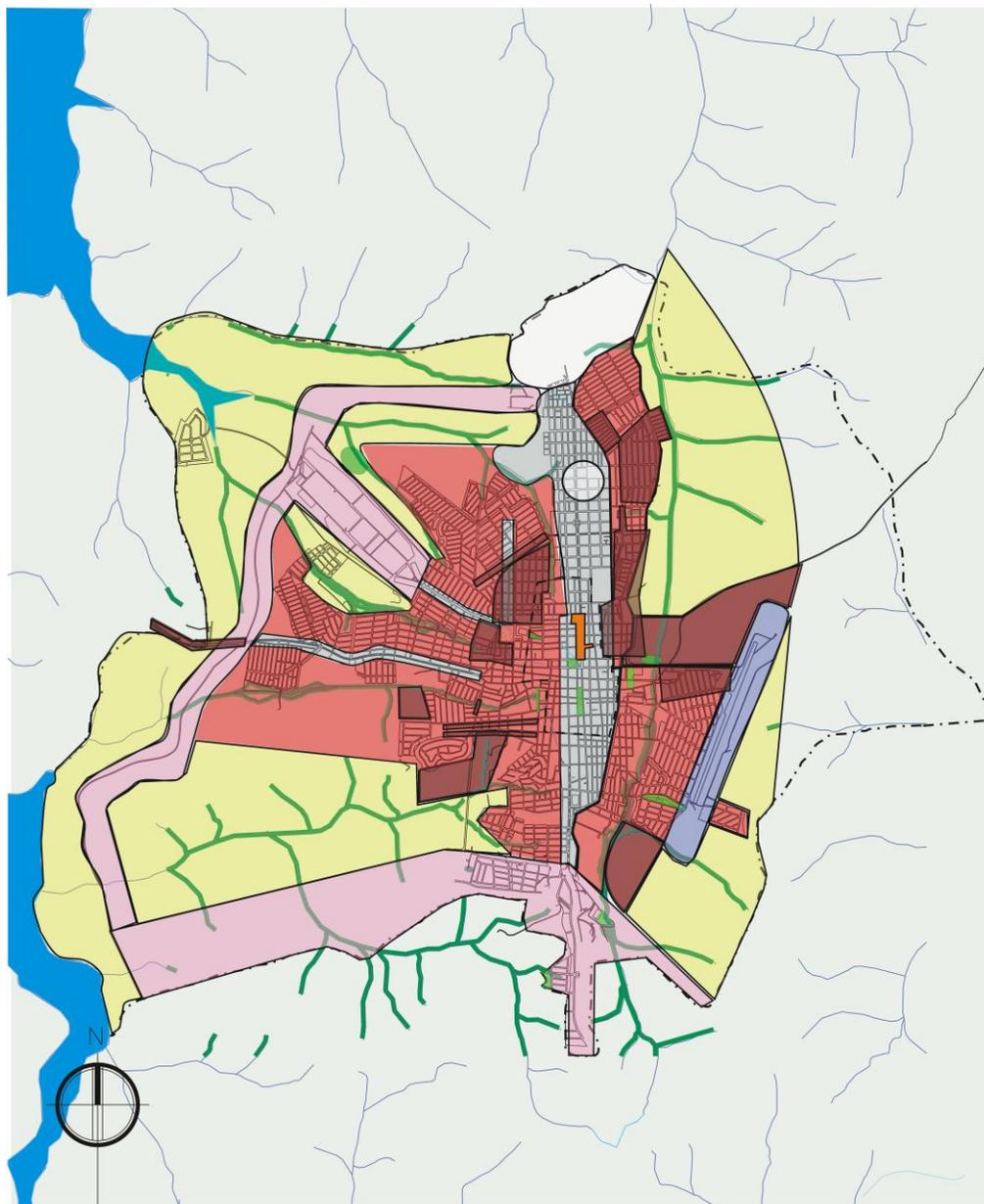
CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

ANEXO II – MAPA DE MACROZONEAMENTO



ALFENAS - MG
ZONEAMENTO
DA LEI

0 500 1000mts

Legenda

- Curso d'água
- - - Perímetro Urbano
- - - Centro Histórico
- MZU-MD - Macrozona de Média Densidade
- MZU-AD - Macrozona de Alta Densidade
- MZU-BD - Macrozona de Baixa Densidade
- ZE-PA - Zona Especial de Proteção do Aeroporto

- MZU-E - Macrozona Urbana Empresarial
- ZE-IS - Zona Especial de Interesse Social
- MZE-PA - Macrozona Especial de Proteção Ambiental
- ZE-PH - Zona Especial de Preservação Histórica
- ZE-DU - Zona Especial de Desenvolvimento Urbano



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

ANEXO IV – ESTUDO GEOTÉCNICO

RELATÓRIO GEOTÉCNICO DA CIDADE DE ALFENAS

PLANO DIRETOR/2006

Ériclis P. Freire
Professor Pesquisador
Consultor Geotécnico
CREA 231 404/D
e-mail freire@pucpcaldas.br

I - INTRODUÇÃO

O presente documento apresenta algumas considerações geotécnicas da cidade de Alfenas, e o efeito destas especificidades nos projetos e obras de infra-estrutura. Os dados apresentados são resultados de pesquisas de campo e laboratório realizadas a partir de 1998, e parte destas informações encontram-se sistematizadas nos registros de eventos geotécnicos brasileiros. Conjuntamente com as informações técnicas são apresentadas algumas diretrizes e considerações quando da elaboração e execução de qualquer intervenção no meio físico local.

O tempo disponibilizado para a elaboração do presente documento não possibilitou que os temas fossem tratados mais especificamente.

II – CARACTERIZAÇÃO GEOTÉCNICA

A cidade de Alfenas está situada em região caracterizada geomorfologicamente como planalto circundado por talvegues naturais (vales), com cotas variando entre 780 e 800 metros aproximadamente. Apresenta um substrato composto por camada superficial de argila laterítica vermelha com espessura de zero a seis metros, sobre solo residual (areia argilosa), sobre rocha intacta nas áreas de cotas mais elevadas. Nos vales o perfil de solo é caracterizado por camada de argila orgânica (turfa) escura entre as camadas de argila laterítica e o solo residual.

A argila laterítica vermelha presente no substrato da cidade de alfenas é caracterizada fisicamente como argila arenosa, de cor avermelhada, elevado índice de vazios, e suscetível à redução brusca de volume (colapso) quando saturada e/ou submetida a um carregamento (aumento do nível de tensão) (Freire, 2000). A argila orgânica é de alta plasticidade e compressibilidade (IP > 30), cor escura, valores reduzidos de permeabilidade e resistência ao



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

cisalhamento, comuns em materiais muito plásticos. O solo residual apresenta granulometria predominante de areia com pequena quantidade de argila, comportamento de areia (alta permeabilidade e baixa compressibilidade) e encontra-se abaixo do NA em boa parte de suas ocorrências.

III - FUNDO DE VALES

Há anos partes da população de Alfenas vêm passando sustos com residências que apresentam problemas na estrutura, ruas que afundam, pontes que caem. De tempos em tempos, estes problemas surgem em determinadas áreas da cidade, como os recentes verificados nos vales dos córregos Pântano e Boa Esperança.

A causa desses eventos são as características do solo local somado aos efeitos da intervenção antrópica. A parte central da cidade se situa num platô circundado por vales e córregos, que são dispositivos naturais para o escoamento das águas pluviais. Outra consideração a ser feita refere-se à dinâmica do relevo, com transformações resultantes da ação das intempéries. O problema é que quando o homem se instala, interfere nesta dinâmica natural e acelera os movimentos de massa (solo, rocha e vegetação). Daí surge os mais variados problemas. Um processo que ocorreria naturalmente e de forma lenta, passa a ser rápido. Um dos aceleradores é a impermeabilização do solo urbano pela construção de casas e pavimentação de vias. Isto faz com que a água, que iria naturalmente infiltrar no solo, adquira grande velocidade e volume, causando destruição por onde passa. "Quando se remove a camada vegetal (matas), que é uma cobertura natural do solo", e se impermeabiliza a área urbana, prepara-se uma bomba que vai estourar no verão, período de chuvas intensas.

Um outro fator predisponente é que o solo de Alfenas tem em sua camada superficial uma argila vermelha, laterítica, que só ocorre em países de clima tropical. Este material é colapsível, ou seja, quando umedecido pelas águas de chuva, principalmente, tem o volume reduzido bruscamente (colapso), causando danos materiais nas edificações e obras públicas. Em um metro de solo pode ocorrer uma redução de 25 centímetros (recalque), quando o máximo aceitável pela engenharia é um centímetro.

Aliada a esta argila vermelha, nos vales dos córregos que cortam o município ocorre camadas intermediárias de turfa (argila orgânica). Quando a argila umedece e colapsa, ocorre um aumento de sua densidade, comprime a camada de turfa causando problemas nas edificações e vias públicas. Este foi o caso registrado na travessia do córrego do Pântano, na rua Machado de Assis. Ali, todas as tentativas de construir uma passagem segura entre os bairros



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Jardim São Carlos e Jardim América falharam em função desta fenomenologia. A solução foi fazer uma base flutuante para a passagem, com tubo metálico e sobreposição de aterro (Jornal dos Lagos, 2005).

IV – ÁREAS DE RISCO GEOLÓGICO

O perímetro urbano da cidade de Alfenas apresenta áreas caracterizadas como de risco geológico: as cidades em geral enfrentam atualmente, entre muitos problemas estruturais e sociais, a ocorrência de ocupação urbana em áreas de risco de escorregamentos. Vária iniciativa vem sendo adotadas em alguns municípios, no enfrentamento do problema, desde trabalhos de prevenção como remediação e emergenciais. Quanto às causas destas ocorrências, ocupação urbana em áreas de risco, os itens seguintes relacionam as principais:

- crise econômica e social com solução de longo prazo;
- política habitacional para baixa renda historicamente ineficiente;
- ineficácia dos sistemas de controle do uso e ocupação;
- inexistência de legislação adequada para as áreas suscetíveis;
- inexistência de apoio técnico para as populações;
- cultura popular de “morar no plano”;
- características geotécnicas.

IV.1 - DEFINIÇÃO DE ÁREAS DE RISCO: área passível de ser atingida por processos naturais e/ou induzidos que causem efeito adverso. As pessoas que habitam essas áreas estão sujeitas a danos à integridade física, perdas materiais e patrimoniais. Normalmente, essas áreas correspondem a núcleos habitacionais de baixa renda (assentamentos precários).

IV.2 - AGENTES E CAUSAS PREDISPOSTAS DOS ESCORREGAMENTOS “LATO SENSU”: complexo geológico, morfológico e climático-hidrológico; gravidade, calor solar, vegetação.

IV.3 - EFETIVOS PREPARATÓRIOS: pluviosidade, erosão pela água e vento, congelamento e degelo, variação de temperatura, dissolução química, ação de fontes e mananciais, oscilação do nível de lagos e marés e do lençol freático, ação de animais e humana, inclusive desflorestamento.

IV.4 - IMEDIATOS: chuvas intensas, fusão do gelo e neves, erosão, terremotos, ondas, vento, ação do homem.

IV.5 - MEDIDAS PREVENTIVAS



Prefeitura Municipal de Alfenas

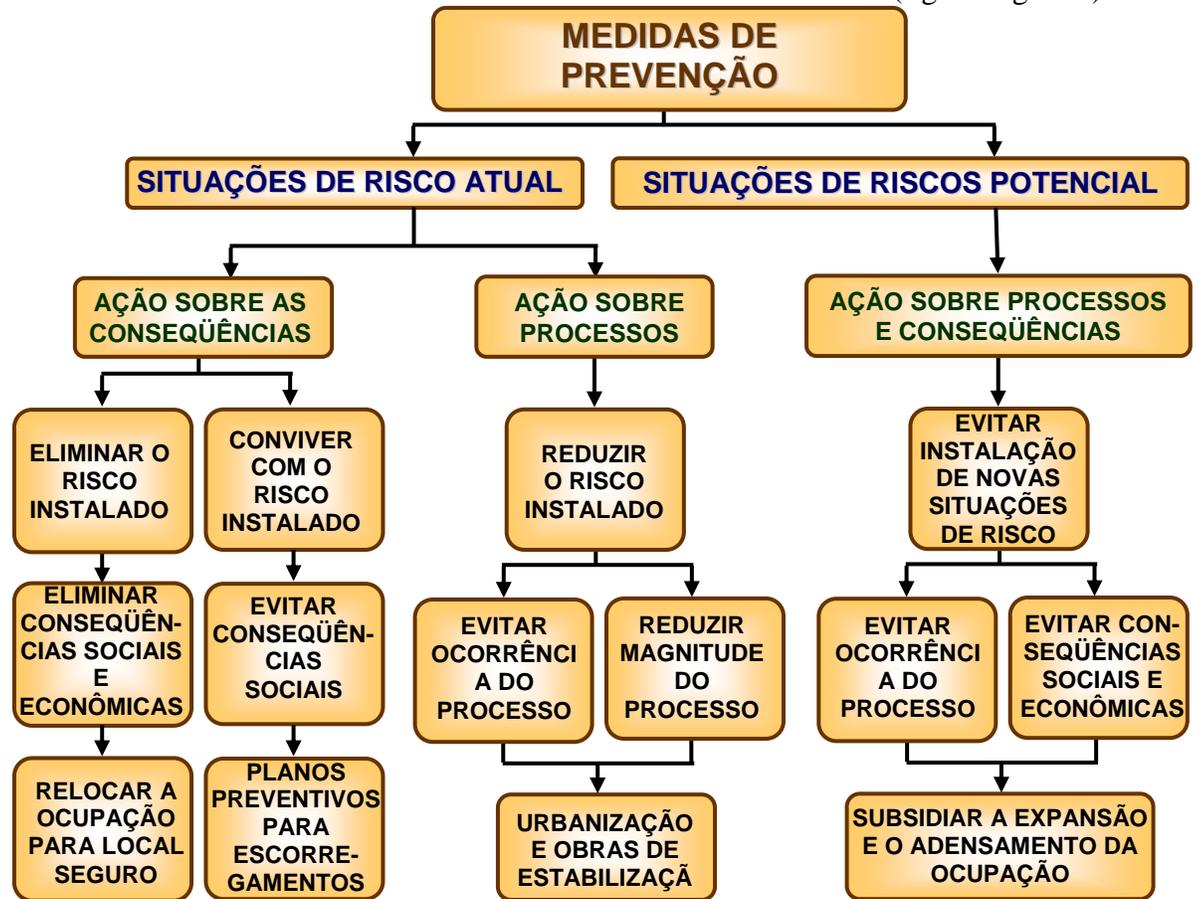
CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

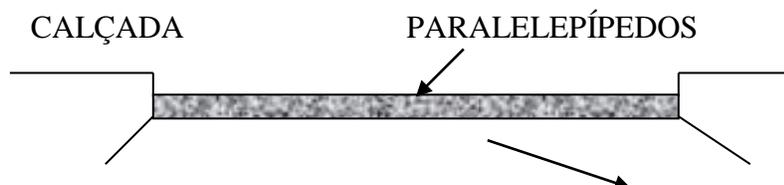
(figura seguinte)



V - CONDIÇÕES GERAIS DO SISTEMA VIÁRIO DA CIDADE DE ALFENAS

O pavimento existente nas vias da cidade pode ser representado por três seções típicas, uma primeira caracterizada por subleito natural sem nenhum tratamento, atuando como suporte para colchão de areia para assentamento de paralelepípedos; uma segunda situação apresenta subleito natural escarificado e compactado para apoio de base de solo de jazida (cascalheira), também compactado, apoiando revestimento em concreto betuminoso. Uma terceira situação apresenta a aplicação do revestimento asfáltico apoiado diretamente no pavimento antigo de paralelepípedos. A figura seguinte apresenta de forma esquemática, as três situações apresentadas.

SITUAÇÃO um.





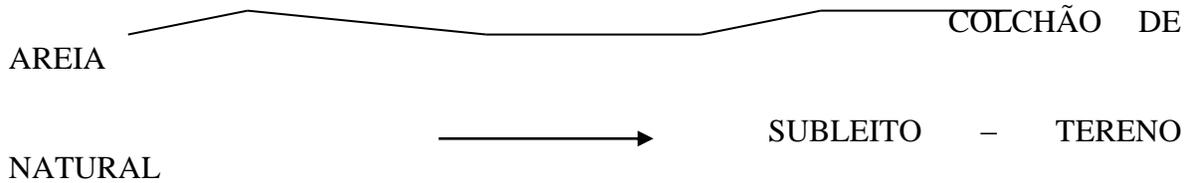
Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

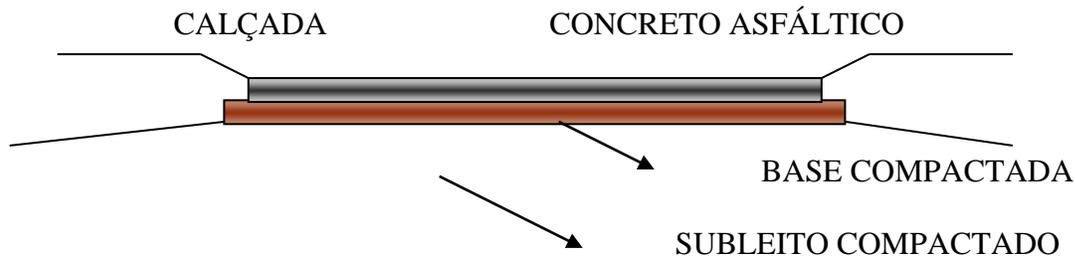
Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

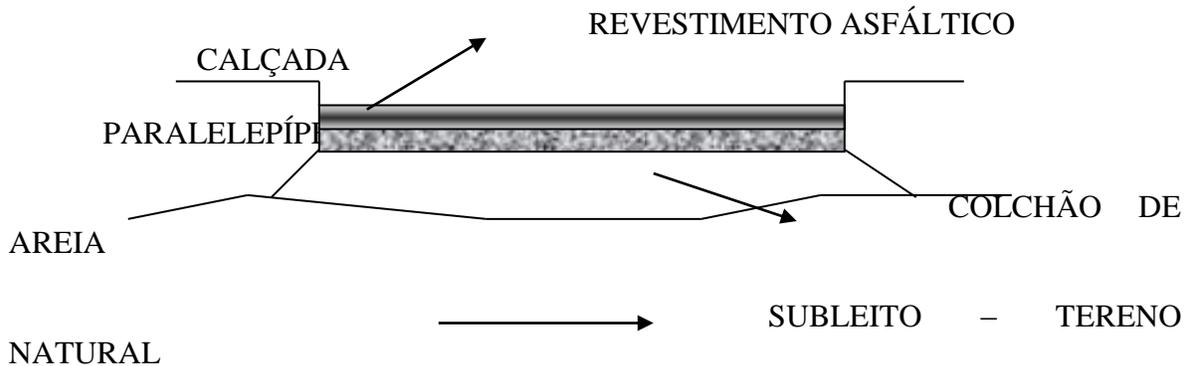
E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.br



SITUAÇÃO dois.



SITUAÇÃO três.



As três situações apresentadas foram estabelecidas e executadas com base na experiência dos técnicos, sem contar com dimensionamento considerando as “CARGAS ATUANTES” e o “VOLUME DE TRÁFEGO” (VDM). Esta deficiência técnica apresenta como conseqüências deformações no pavimento que evoluem para “BURACOS” quando da presença da água no processo de bombeamento. Esta situação é controlada sazonalmente com operações de preenchimento e recomposição da base. O baixo volume de tráfego e o nível reduzido das cargas por eixo permitem a manutenção desta situação, desde que as operações de recuperação sejam executadas periodicamente.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

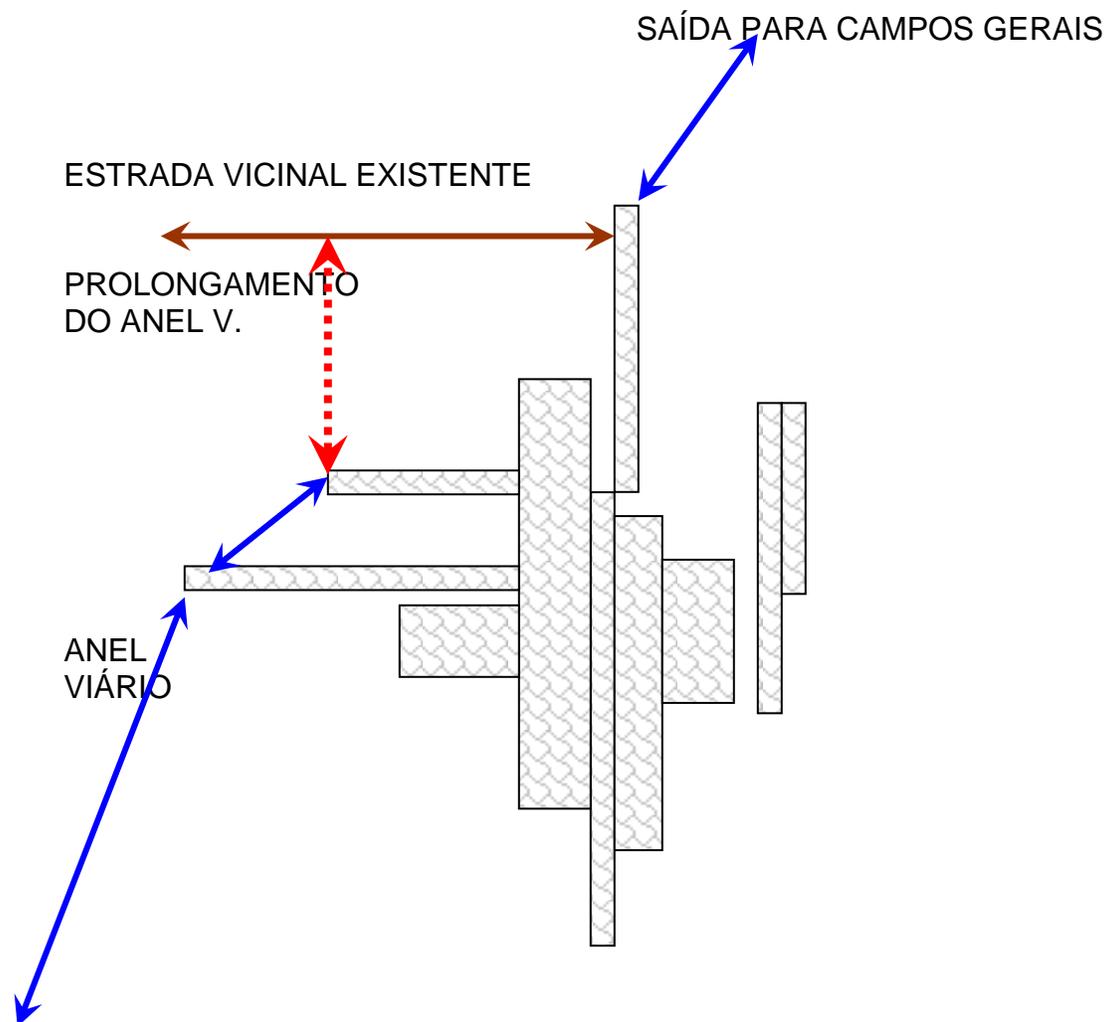
E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.br

V.1 - ALTERNATIVA PARA TRÁFEGO PESADO E INTENSO

As condições precárias do pavimento nas vias da cidade de Alfenas poderão ser gradativamente melhoradas com recomposição técnica da base, e com o controle das cargas e do volume de tráfego. Veículos de passeio e de transporte de passageiros não comprometeriam as condições atuais, porém “UM AUMENTO DE QUALQUER UM DESTES FATORES” submeteria toda a malha viária a um processo de desagregação rápida, destruindo as vias em um curto espaço de tempo.

Portanto para veículos com cargas elevadas deverá ser viabilizada uma alternativa fora da malha interna da cidade, e que ofereça condições técnicas adequadas para este nível de carregamento e volume de tráfego. O presente autor coloca como possibilidade tecnicamente viável a extensão do “ANEL VIÁRIO” até o sistema vicinal, possibilitando a transposição da cidade de forma desvinculada do centro urbano. Tal alternativa foi objeto de uma vistoria “in situ” e se mostrou como tecnicamente viável.

A execução de um trecho de menos de 2,0 km ligaria o Anel Viário existente a uma estrada vicinal que termina na saída de Alfenas para Campos Gerais. A figura em anexo apresenta esta alternativa, de forma esquemática.





Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

BR

491

VI - CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS PARA CONSERVA DE ESTRADAS VICINAIS NÃO PAVIMENTADAS (ESTRADAS DE TERRA) NO MUNICÍPIO DE ALFENAS.

Este item tem como objetivo estabelecer critérios técnicos para as operações de “CONSERVA DE ESTRADAS NÃO PAVIMENTADAS” no município de Alfenas, MG. Os procedimentos usuais de “PATROLAGEM”, ou raspagem com Moto-Niveladora, devem ser evitados devido ao custo e ineficiência técnica: remove a camada superficial de solo laterizado e baixa o greide para o solo saprolítico, compressível e de baixa coesão. O resultado final desta prática inadequada é um leito estradal com deformações elevadas, taludes verticais instáveis, e ausência de dispositivos de drenagem.

VI.1 - RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS.

Os trabalhos de “CONSERVA” devem iniciar-se com uma inspeção de campo para definição de trechos. As principais ocorrências a serem observadas são:

- caracterização física do material do “subleito” a partir de análise tátil-visual: areia, silte ou argila e a proporção de cada um destes materiais;
- caracterização quanto à estrutura do material do “subleito”: porosidade e umidade;
- necessidade de dispositivos de drenagem nos pés e cristas dos cortes, e saídas d’água nos pontos baixos do greide, com os respectivos dissipadores mais adequados;

VI.2 - PRINCÍPIOS BÁSICOS

A partir dos três itens apresentados cada trecho teria as seguintes intervenções:

VI.2.1 - REVESTIMENTO PRIMÁRIO DE 15,0 cm DE ESPESSURA



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

- escarificação, umedecimento e compactação nos trechos com materiais de subleito composto de 60% de material granular e 40 % de argila;
- recomposição do traço especificado (1: 2,5) nos trechos que apresentarem outras composições do material do subleito;
- compactação com Rolo Metálico, no sentido longitudinal do trecho, até que o peso do rolo não provoque nenhuma deformação visual no material trabalhado;
- o material a ser compactado deverá apresentar umidade próxima da “ótima” a partir de verificação de campo (após compressão na mão deverá formar um torrão, sem que a água exude);

VI.2.2 - DISPOSITIVOS DE DRENAGEM

- todos os cortes deverão dispor de canaletas em suas bases, revestidas ou não;
- todos os cortes deverão dispor de canaletas de topo, a um metro afastadas da crista;
- as canaletas de pé de corte deverão dispor de redutores de velocidade a cada 20,0 m. Estes elementos poderão ser executados em pedras justapostas, ou elementos de madeira (pontaltes de eucaliptos cravados ou trincheiras de bambu);
- as canaletas de corte devem lançar a água em dissipadores nos pontos baixos do greide, visualmente identificados e tecnicamente executados;

VI.3 - EXECUÇÃO

VI.3.1 - EXECUÇÃO DE REVESTIMENTO PRIMÁRIO

- nos trechos com material de subleito sem a necessidade de adição as operações constarão de escarificação e homogeneização com grade de discos, correção da umidade, e finalmente a compactação. A camada final compactada deverá apresentar espessura mínima de 15,0 cm;
- os trechos com material de subleito fora da especificação deverão receber material de jazida, medido em volume, que deverá ser descarregado e homogeneizado com o material do local, anteriormente escarificado. Após a



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

adição e preparação de mistura e umedecimento, deve-se iniciar a compactação;

– os materiais a serem adicionados poderão ter origem em escavação dos próprios taludes de cortes, quando este material servir na composição do traço estabelecido;

– para as situações de escavação de material nos taludes, estas operações devem ser executadas com Moto-Niveladora (lâmina posicionada lateralmente), conferindo uma inclinação final não superior a 45 .;

VI.3.2 - EXECUÇÃO DE DISPOSITIVOS DE DRENAGEM

– as canaletas de pé de corte poderá ser executada com Moto-Niveladora, durante o processo de lançamento e mistura do material;

– as canaletas de crista de corte poderão ser executadas com ferramentas manuais, de uso agrícola;

– as saídas água e os dissipadores deverão ser executados por pedreiros e auxiliares;

VI.3.3 – EQUIPAMENTOS

– a frota mínima para as operações de conserva deverá ser composta de veículos de transporte para o material de jazida, escarificadores para o subleito, pipas para a correção da umidade, compactador metálico, e ferramentas agrícolas e de pedreiros;

VI.3.4 – FISCALIZAÇÃO

Todas as etapas das obras de conserva deverão ser fiscalizadas pelo contratante, conforme relação seguinte:

- definição dos trechos;
- características de cada trecho;
- análise do material do subleito;
- análise do material de jazida;

- definição dos elementos de drenagem;
- definição dos pontos de saída água;
- adequação de frota;
- eficiência da compactação.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

Obs.: as operações de campo para caracterização dos trechos deverão constar de inspeção visual, e preenchimento de um questionário com todos os itens estabelecidos por esta “ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA”.

VII – RECOMENDAÇÕES PARA PROJETO DE FUNDAÇÕES.

Os itens seguintes buscam transmitir orientações gerais para projetos de fundações, considerando as características geotécnicas apresentadas no presente documento.

– Todo projeto de fundação pressupõe investigação do subsolo com definição dos horizontes (camadas de materiais intemperizados) e as características físicas e mecânicas destes materiais, mesmo que identificadas por simples caracterização táctil-visual;

– A investigação geotécnica é imprescindível e poderá ser realizada com equipamentos específicos para a inspeção (Sondagem a Percussão), ou mesmo com qualquer instrumento que possibilite a identificação e caracterização dos materiais do substrato (trado, cavadeira, etc.);

– Os projetos de fundação para edificações de pequeno porte, e, portanto com cargas reduzidas, têm a opção do tipo “FUNDAÇÃO SUPERFICIAL” desde que a camada de argila laterítica apresente espessura suficiente para execução destes elementos, e ainda para o bulbo de tensões com profundidade de 1,5 vezes de “B” (menor dimensão da sapata ou bloco). É importante nestes casos que o bulbo de tensões não atinja a camada de argila orgânica.

– Considerando a colapsividade da argila laterítica recomenda-se que para execução de fundação superficial neste material deve-se compactar o fundo da escavação com energia suficiente para provocar o colapso antes da concretagem;

– Para projetos de edifícios, onde as cargas a serem transmitidas nos elementos de fundação são elevadas, recomenda-se à utilização de “FUNDAÇÃO PROFUNDA” apoiada no solo residual, e/ou rocha intacta;

– Para projetos de fundação profunda dispõe-se atualmente de várias opções adequadas tecnicamente para as situações do subsolo da cidade de alfenas, como: estacas pré-moldadas (concreto ou aço), moldadas “in-locu” do tipo Hélice Contínua, ou com Lama Bentonítica, ou ainda os tubulões a céu aberto, ou com ar comprimido, ou ainda com rebaixamento temporário do NA quando necessário;



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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

- É importante ressaltar que as estacas moldadas “in-locu” do tipo Franki ou Strauss “NÃO” são adequadas para solos moles e abaixo do NA.;

- E finalizando, observa-se que, qualquer que seja o projeto arquitetônico ou de infra-estrutura, as fundações devem ser projetadas com investigação geotécnica e dimensionadas atendendo todos os requisitos técnicos para tal.



Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 357 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-2000 – Fax: (0xx35)3698-2133

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