



PUBLICADO NO
DIÁRIO OFICIAL
DE 29/11/2012
Tatuame

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 8232 DE 28 DE NOVEMBRO DE 2012

Estabelece critérios de classificação e parâmetros para emissão de diretrizes e análise de empreendimentos habitacionais de interesse social no Município da Serra.

O PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA, Estado do Espírito Santo, no uso da atribuição que lhe é conferida pelo inciso V do Artigo 72 da Lei Orgânica do Município da Serra e;

CONSIDERANDO o estabelecido pela Lei Municipal nº 3.820, de 12 de janeiro de 2012 (Plano Diretor Municipal), em especial nos artigos 215 e 277 e § 4 do artigo 286;

CONSIDERANDO ainda, os termos da Lei Federal nº 11.977/2009, que instituiu o Programa “Minha Casa, Minha Vida”.

D E C R E T A:

Seção I
Das Disposições Preliminares

Art. 1º. Este decreto regulamenta as disposições da Lei 3820/2012 no que se refere a produção de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EIHS.

Seção II
Dos Critérios de Classificação

Art. 2º. A classificação de EIHS no Município da Serra será efetuada pela Comissão Municipal de Análise de Impacto de Vizinhança – CMAIV, nos termos do § 2º, do art. 215, e deverá considerar os seguintes critérios de caracterização do empreendimento:

I – Estar inserido em área urbana consolidada ou em área próxima a área urbana consolidada, inserida no perímetro urbano e dotada de no mínimo 3 (três) dos itens de infra-estrutura e serviços urbanos abaixo relacionados:

- a) Abastecimento de Água;
- b) Coleta e Tratamento de Esgoto;
- c) Fornecimento de Energia Elétrica e Iluminação Pública;
- d) Transporte Coletivo;
- e) Limpeza Urbana e Coleta de Lixo.

II – Não estar localizado em área de risco ambiental ou áreas de preservação ambiental;

III – Os beneficiários com a produção habitacional deverão, em sua totalidade, serem selecionados pelo Poder Público Municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

IV – As unidades habitacionais produzidas deverão destinar-se ao atendimento das famílias com renda bruta de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos;

V – Os empreendimentos deverão ter como promotor um dos seguintes agentes relacionados abaixo:

- a) Órgãos da Administração Direta;
- b) Empresas com controle acionário do Poder Público;
- c) Entidades representativas dos futuros moradores conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
- d) Cooperativas habitacionais conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
- e) Entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público ou com agente financiador vinculado ao governo Federal ou Estadual para essa finalidade.

VI – Em se tratando de condomínio multifamiliar, este deverá dispor de no máximo 300 (trezentas) unidades por gleba e área máxima de gleba de 25.000 (vinte e cinco mil) metros quadrados de gleba.

Parágrafo Único. Considera-se para fins de atendimento aos requisitos estabelecidos no Inciso I a existência dos serviços em um raio mínimo de 1000m (um mil metros) do limite do acesso ao empreendimento.

Seção III
Das Modalidades

Art. 3º. Os empreendimentos de EIHS no Município da Serra serão enquadrados nas seguintes modalidades:

I – Habitação Unifamiliar, correspondente à produção de uma unidade habitacional por lote;

II – Habitação Multifamiliar correspondente à produção de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais por lote, observando área máxima de lote de 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados) e, no máximo, 300 (trezentas) unidades habitacionais, podendo ser:

- a) Condomínio Horizontal, formado por edificações agrupadas horizontalmente;
- b) Condomínio Vertical, formado por 1 (uma) ou mais edificações verticais.

III – Parcelamento integrado a produção de Habitação Unifamiliar e/ou Multifamiliar, que consiste na realização de parcelamento do solo nas modalidades loteamento, desmembramento e/ou remembramento, associada à produção de unidades habitacionais unifamiliar ou multifamiliar.

Parágrafo Único. No caso da modalidade prevista no Inciso III, a emissão das diretrizes para EIHS e sua análise, aprovação e licenciamento deverão ser feitos de forma integrada, considerando o parcelamento e as edificações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Seção IV
Da Emissão das Diretrizes

Art. 4º. A emissão das diretrizes urbanísticas para EIHS é de competência das Secretarias responsáveis pelo Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, com o intermédio da Secretaria de Habitação e acompanhamento do Grupo de Análise de Empreendimento Habitacional de Interesse Social – GAEIHS.

Art. 5º. Na fixação das diretrizes deverão ser observados, além do estabelecido na Lei 3820/2012 e no Código de Obras Municipal, nos casos em que couber, os seguintes aspectos:

- I – Atendimento às normas de acessibilidade;
- II – Garantia da integração do empreendimento com traçado viário do entorno;
- III – Nos casos de empreendimento que envolvam a execução de parcelamento, na modalidade loteamento, localizado em área urbana onde já existe implantação de ciclovia na vizinhança, este deverá prever a ligação e continuidade da mesma em suas vias principais.

Parágrafo Único. As diretrizes a que se refere o “caput” deste artigo poderão contemplar a previsão de áreas destinadas a usos não-residenciais, complementares ao uso residencial em até, no máximo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba.

Seção V
Dos Parâmetros para Flexibilização dos Índices Urbanísticos e Construtivos

Art. 6º. A flexibilização dos índices urbanísticos e construtivos, nos termos dos artigos 277 e 286 da Lei 3820/2012 dependerá da análise e aprovação do CMAIV, que deverá observar para sua concessão os seguintes aspectos:

- I - Localização do empreendimento no contexto urbano, vias de acesso e capacidade da infra-estrutura urbana existente e projetada para absorção das demandas geradas pelo empreendimento;
- II - Condições mínimas de salubridade, estabilidade e habitabilidade;
- III - Melhor adequação do empreendimento ao sítio de implantação;
- IV - Garantia da integração do empreendimento ao sistema viário existente e projetado para a área de inserção;
- V - Garantia de dimensionamento de estrutura viária com capacidade de circulação de veículos, inclusive transporte coletivo, bem como circulação segura de pedestres;
- VI - Respeito ao Cone Aeroviário;
- VII - Comprimento de quadra que garanta permeabilidade para circulação de pedestres e continuidade da estrutura fundiária;
- VIII - Garantia de área mínima de unidade habitacional de 35 (trinta e cinco) metros quadrados;
- IX - Número máximo de 4 (quatro) pavimentos para edificações que não disponham de instalação de elevador;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

- X - Garantia de pé-direito mínimo de 2,40 (dois e quarenta) metros para ambientes de permanência curta e 2,60 (dois e sessenta) metros para ambientes de permanência prolongada;
- XI - Nos casos de empreendimentos de Habitação Multifamiliar, deverá ser respeitada a testada mínima de 10 (dez) metros para gleba ou lote;
- XII - Oferta de no máximo 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e no mínimo 1 (uma) vaga a cada duas unidades;
- XIII - Garantia de oferta mínima de 8% (oito por cento) de áreas preferencialmente contíguas destinadas a implantação de equipamentos públicos em empreendimentos que envolvam a execução de parcelamento, nas modalidades loteamento e desmembramento em glebas com área igual ou superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados).

Seção VI
Das Disposições Finais

Art. 7º. Os processos de solicitação para emissão de diretrizes, análise, aprovação e licenciamento de EIHS terão tramitação preferencial e expedita nos órgãos da Administração Municipal.

Art. 8º. Nos empreendimentos que envolvam a execução de parcelamento, na modalidade loteamento, fica dispensada a apresentação da garantia hipotecária referente à execução das obras de infraestrutura.

Art. 9º. O prazo para execução das obras de loteamentos será de até 4 (quatro) anos, prorrogável por mais 2 (dois) anos.

Art. 10. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11. Revogam-se as disposições em contrário.

Palácio Municipal, em Serra aos 28 de novembro de 2012.


ANTÔNIO SÉRGIO ALVES VIDIGAL
Prefeito do Município da Serra