

PLANO DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA
ZEIS 2 - PEDRA DE AMOLAR

Sumário

PLANO DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA	1
CAPÍTULO I -DISPOSIÇÕES GERAIS	4
Artigo 1º	4
Objeto e Âmbito.....	4
Artigo 2º	4
Objetivos	4
Artigo 3º	5
Vinculação.....	5
Artigo 4º	5
Composição do Plano.....	5
Artigo 5º	5
Instrumentos de Gestão Territorial em Vigor na Área	5
Artigo 6º	6
Estruturas Consultivas.....	6
CAPÍTULO II-.....	7
DO SISTEMA VIÁRIO URBANO	7
Artigo 8º	7
Identificação	7
SEÇÃO I	7
DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DAS VIAS URBANAS.....	7
Artigo 9º	7
Classificação	7
Artigo 10º	8
Dimensões mínimas das vias	8
CAPÍTULO III -.....	9
DO ZONEAMENTO DE USO DOS TERRENOS, QUADRAS, LOTES E EDIFICAÇÕES	9
SEÇÃO I	9
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	9
Artigo 11º	9
Estruturação	9
Artigo 12º	9
Objetivos da estruturação urbana.....	9
SEÇÃO II	11
DO ZONEAMENTO DE USO NAS ÁREAS URBANAS E DE EXPANSÃO URBANA	11
Artigo 13º	11
Utilizações das áreas urbanas.....	11
CAPÍTULO IV - DAS EDIFICAÇÕES NOS LOTES.....	12
SEÇÃO I	12
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	12
Artigo 14º	12
Ocupação.....	12
Artigo 15º	12
Recuos	12
SEÇÃO II	13
RELACIONAMENTO ENTRE EDIFICAÇÕES E LOTES	13
Artigo 16º	13
Áreas mínimas.....	13
SEÇÃO III	13

OBRIGATORIEDADE DE ESTACIONAMENTO.....	13
Artigo 17º	13
<i>Quantidade de vagas por habitação</i>	13
SEÇÃO IV.....	14
DIFERENCIAÇÕES ZONAIS PARA EDIFICAR NOS LOTES	14
Artigo 18º	14
<i>Ocupação e aproveitamento dos lotes</i>	14
Artigo 19º	14
<i>Índices permitidos na Zona Comercial e Recreativa</i>	14
Artigo 20º	14
<i>Índices permitidos nas Zonas de Expansão Residencial</i>	14
CAPÍTULO V - DO FINANCIAMENTO DOS LOTES.....	15
Artigo 21º	15
<i>Articulação dos recursos para viabilizar o atendimento aos compradores dos lotes</i>	15
Artigo 22º	15
<i>Destinação</i>	15
Artigo 23º	15
<i>Parâmetros a serem oferecidos</i>	15
CAPÍTULO VI -DISPOSIÇÕES FINAIS.....	16
Artigo 24º	16
<i>Vigência</i>	16
Artigo 25º	16
<i>Acertos e Retificação de Propostas do Plano</i>	16
Artigo 26º	16
<i>Norma Revogatória</i>	16
Artigo 27º	16
<i>Omissões</i>	16

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Objeto e Âmbito

O presente regulamento estabelece as regras e os critérios de ocupação, uso e transformação dos solos e respetiva execução, aplicáveis à área de intervenção do Plano de Urbanização de Área Específica das matrículas já projetadas nº 17.238 e 17.240 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Gaspar, localizados na cidade de Ilhota, onde juntos totalizam uma área de 497.129,33 m² e das demais áreas lindeiras presentes no Macrozoneamento existente (ZEIS 2 da Pedra de Amolar).

A área de intervenção do PUAE está demarcada no Macrozoneamento aprovado pela Lei Complementar 165/2020.

Esta Lei institui as normas ordenadoras e disciplinadoras pertinentes ao planejamento físico do município de Ilhota e decorrentes deste planejamento.

Artigo 2º

Objetivos

Conforme o art. 182 da Constituição Federal de 1988, regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e pela Lei Federal 11.124/05, bem como pelo Plano Diretor de Ilhota, o princípio da função social da cidade e propriedade é entendido como o direito a terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer, à preservação e conservação do meio ambiente.

O PUAE visa a estabilização de um quadro de desenvolvimento urbano local que contribua para a coesão dos meios social e urbano, integrando os aspectos de sustentabilidade territorial e incorporando, designadamente, a estrutura ecológica urbana enquanto componente fundamental de qualificação ecológica, ambiental, paisagística e de mitigação de riscos naturais. Ao enquadrar-se como uma Zona Especial de Interesse Social Vazia (designada no Código Urbanístico da Cidade por ZEIS 2), tem a função de destinar, prioritariamente, à regularização fundiária sustentável dos assentamentos habitacionais de baixa renda e à produção de Habitação de Interesse Social (HIS). Como objetivos específicos, nos termos do art. 41 do Plano Diretor Municipal, tem-se:

I - efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade assegurando a preservação, conservação e recuperação ambiental;

II - induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social de modo a ampliar a oferta de terra para a produção de moradia digna para a população de baixa renda;

III - promover a regularização fundiária sustentável dos assentamentos ocupados pela população de famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada.

IV - eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas ou, quando não for possível, reassentar seus ocupantes;

V - ampliar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - assegurar a segurança da posse e a integração sócio-espacial dos assentamentos habitacionais de

baixa renda ao conjunto da cidade;

VII - promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes.

VIII - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

Artigo 3º *Vinculação*

As atuações com incidência, direta ou indireta, na ocupação, uso ou transformação do solo a praticar ou a desenvolver por qualquer entidade pública ou privada no território abrangido pelo Plano regem-se pelo disposto no presente regulamento, sem prejuízo dos demais requisitos ou condições exigidas por lei geral ou especial.

Artigo 4º *Composição do Plano*

Para atender as suas finalidades, o PUAE sistematiza os elementos componentes do desenvolvimento físico do seguinte modo:

I - Sistema Viário Urbano, segundo a hierarquia das vias compatíveis com as funções de desempenhar pormesta na estrutura física da área urbana, assegurada adequada integração das vias entre si;

II - Alinhamento e nivelamento dos logradouros públicos e para construções visando regular as correspondentes larguras, direção e níveis, assegurando que toda e qualquer construção seja executada em concordância com o respectivo logradouro;

III - Zoneamento de uso dos terrenos, quadras, lotes e edificações, agrupando os usos idênticos, análogos e compatíveis entre si em locais adequados ao funcionamento de cada um e de todo o conjunto;

IV - Urbanização de terrenos, compreendendo planejamento e execução, que distribua adequadamente os espaços destinados as diversas funções urbanas, garantindo aspecto paisagísticos funcional;

V - Edificações nos lotes, estabelecendo dimensões dos recuos, áreas e espaços livres e densidade demográfica legalmente permitidas;

VI - Equipamentos comunitários sempre adequadamente localizados e dimensionados;

VII - Áreas públicas paisagísticas, destinadas a recreação e ao lazer, sua distribuição urbanística adequada no contexto urbano e seu tratamento paisagístico;

VIII - Preservação da paisagem natural;

IX - Sistema de circulação e de estacionamento que assegure normalidade ao trânsito de veículos, bem como a segurança e bem-estar aos transeuntes.

Artigo 5º *Instrumentos de Gestão Territorial em Vigor na Área*

O PUAE integra e articula as orientações estabelecidas pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), Constituição Federal, NBR 9050/2004 e artigos 40, 41, 42, 43, 44 e 45 da Lei Complementar nº 16/2007 do município de Ilhota.

Conforme cita o Art. 42 da Lei Complementar nº 16/2007 a área se designa como ZEIS Vazia (ZEIS 2) ou seja: “áreas privadas com a predominância de lotes e terrenos vazios localizadas em setores dotados de

infra-estrutura básica e atendidos por serviços urbanos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, próximos a região central do Município com boa acessibilidade viária, permitindo o deslocamento a qualquer região do Município.”

Na sua área de intervenção, as disposições do presente Plano de Urbanização prevalecem sobre as disposições do Plano Diretor Municipal atualmente em vigor que com ele não se conformem.

Artigo 6º

Estruturas Consultivas

Para o exercício dos poderes não vinculados previstos no presente regulamento, o Poder público Municipal estabelecerá por Decreto o Plano de Urbanização de cada ZEIS e criará estruturas consultivas (conforme citado no Art. 149 da Lei Complementar nº 16/2007), compostas por técnicos municipais, Conselho da Cidade de Ilhota, equipe de Planejamento do município, bem como as entidades representativas de moradores de áreas passíveis de delimitação como ZEIS; por personalidades de reconhecido mérito nas matérias em apreciação e/ou entidades e organismos tecnicamente qualificados, para o efeito de recolha de pareceres nos casos previstos neste regulamento e sempre que os órgãos decisores o solicitem.

CAPÍTULO II- **DO SISTEMA VIÁRIO URBANO**

Artigo 8º *Identificação*

O Sistema Viário Urbano deverá ser planejado e implantado segundo a hierarquia das vias, compatível com as funções a desempenhar por estas na estrutura física das áreas urbanas, assegurada adequada integração das vias entre si.

§ 1º - As principais funções a considerar no planejamento e implantação das vias urbanas são as seguintes:

- a) Proporcionar espaços livres necessários a insolação, iluminação e ventilação adequados aos Imóveis lindeiros;
- b) Garantir o máximo de facilidade, conveniência e segurança na circulação de transeuntes e de veículos, com o mínimo de restrições a esta circulação.

§ 2º - Para se adequarem as funções que terão de desempenhar, as vias urbanas deverão ser organicamente articuladas entre si e atender as especificações técnicas fixadas por esta Lei.

SEÇÃO I DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DAS VIAS URBANAS

Artigo 9º *Classificação*

As vias urbanas de circulação pública deverão ter as dimensões dos passeios e da faixa de rolamento ajustadas às funções que lhe são inerentes, observado rigorosamente o projeto elaborado ou aprovado pelo órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo Único. As dimensões a que se refere o presente artigo deverão corresponder aos seguintes gabaritos mínimos:

- a) A faixa de caminhabilidade, destinada prioritariamente à circulação de pedestres, deverá estar sempre livre de qualquer tipo de obstáculo, devendo possuir largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- b) Largura mínima de pista de rolamento para veículos automotores equivalente a 8,0 metros, com possibilidade de vagas paralelas ao meio-fio incluídas;
- c) As ciclovias e ciclofaixas podem ser implantadas com largura mínima de 1,50 metro, quando unidirecional, e com largura mínima de 2,5 metros, quando bidirecional;

Artigo 10º

Dimensões mínimas das vias

As vias urbanas de circulação pública deverão ter, obrigatoriamente, as seguintes larguras mínimas:

- a) As vias de Arteriais de rápido obedecerão a projetos específicos, aprovados pelo órgão competente da Prefeitura, sendo que, em nenhum caso, sua faixa de domínio terá largura inferior a 24,00 metros;
- b) As vias coletoras deverão ter 17,00 metros;
- c) As vias de locais deverão ter 12,00 metros;
- d) As vias de pedestres deverão ter até 6,00 metros.

Parágrafo Único. As larguras das faixas de domínio propostas para a implantação das vias localizadas na zona comercial e recreativa serão indicadas nos Anexos da presente Lei, ficam definidos de acordo com as dimensões citadas acima.

O regime das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública no uso dos solos consta da legislação aplicável e prevalece sobre o regime do uso do solo aplicável por força deste Plano de Urbanização.

As vias pertencentes ao Sistema Viário do município de Ilhota estão classificadas de acordo com as seguintes categorias funcionais:

I - Rodovias são vias com a função de conduzir, de forma expressa, o tráfego com origem e/ou destino fora do território do município.

II - Vias Arteriais são vias com a função de conduzir o tráfego nos percursos de maior distância internamente à área urbana do município.

III - Vias Coletoras são responsáveis pela condução do tráfego entre as vias locais e as demais vias hierarquicamente superiores do Sistema Viário Urbano.

IV - Vias Locais são vias responsáveis prioritariamente ao acesso às atividades urbanas lindeiras e a condução de veículos em pequenos percursos.

CAPÍTULO III -

DO ZONEAMENTO DE USO DOS TERRENOS, QUADRAS, LOTES E EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 11º

Estruturação

A Estratégia de Estruturação Urbana visa a estruturação do espaço urbano, sua articulação com a área rural e a integração à região.

Parágrafo Único. O zoneamento de uso tem como finalidade agrupar os usos idênticos, análogos e compatíveis entre si em locais adequados ao funcionamento de cada um em particular e de todos no conjunto e impedir conflitamento entre residências e atividades sociais e econômicas, permitindo o desenvolvimento racional dos aglomerados urbanos.

Artigo 12º

Objetivos da estruturação urbana

Constituem os objetivos da estratégia de estruturação urbana do PUAE:

I - planejar o desenvolvimento da cidade, das atividades econômicas do município e a distribuição espacial da população, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, bem como consolidar a ocupação linear da cidade;

II - evitar a segregação de usos, promovendo a diversificação e mescla de usos compatíveis, de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição de emprego e renda na cidade;

III - estimular o adensamento da cidade na área urbanizada, respeitando a capacidade de suporte da infraestrutura, serviços e equipamentos disponíveis;

IV - otimizar o aproveitamento dos investimentos urbanos já realizados e gerar novos recursos, buscando reduzir progressivamente o déficit social representado pela carência de infraestrutura urbana, de serviços sociais e de moradia para a população de baixa renda;

V - estimular a reurbanização e qualificação de áreas de infraestrutura básica incompleta e com carência de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - coibir o surgimento de assentamentos irregulares, através da implantação de uma política pública de habitação para baixa renda e um sistema eficaz de fiscalização e da definição das condições e parâmetros para regularizar os assentamentos existentes, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público e o meio ambiente;

VII - coibir e rever a prática de construção e uso irregular das edificações, através da revisão e simplificação da legislação municipal vigente, bem como da implantação de um sistema eficaz de fiscalização;

VIII - estruturar e qualificar áreas que exercem o papel de centralidade urbana consolidada, com o objetivo de reforçar o papel das centralidades locais das áreas identificadas, dinamizando suas potencialidades de acordo com seu perfil socioeconômico e cultural;

IX - implementar os projetos viários prioritários em todo o território do município, de acordo com as diretrizes e prioridades definidas neste código;

X - ordenar e controlar o uso do solo, de forma a combater e evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;
- c) a utilização excessiva ou a subutilização da infraestrutura urbana;
- d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- e) o uso inadequado dos espaços públicos;
- f) a poluição e a degradação dos bens sócio-ambientais.
- g) a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infraestrutura;
- h) os vazios urbanos e a descontinuidade das áreas urbanizadas.

XI - instituir mecanismos de controle da paisagem urbana, visando a qualidade turística, cultural e ambiental da cidade e dos espaços públicos, possibilitando a identificação, leitura e apreensão da paisagem e do patrimônio histórico-cultural;

XII - instituir o sistema de áreas verdes públicas e de patrimônio sócio-ambiental, no sentido de desestimular a sua alienação e incentivar sua preservação e utilização, adequando a oferta de equipamentos comunitários aos interesses de população, valorizando o potencial turístico histórico cultural e fortalecendo o poder fiscalizador do município;

XIII - possibilitar melhoria no abastecimento de água, esgotamento sanitário, gestão dos resíduos sólidos incentivando a implementação de coleta seletiva, drenagem urbana e pavimentação, priorizando o atendimento às famílias de baixa renda e promovendo a justiça social e a qualidade de vida;

XIV - compatibilizar o desenvolvimento econômico com a preservação do patrimônio sócio-cultural e qualidade de vida do município, identificando áreas com capacidade de receber empreendimentos impactantes, especialmente industriais, e restringindo a incidência de impacto nas demais áreas do município.

XV – possibilitar o assentamento de moradias em áreas localizadas em solo com superfície ideal para executar estruturas de baixo custo.

XVI – possibilitar o assentamento de moradias em áreas com superfície de aterro projetada para suprir as cotas de alagamento estabelecidas pela Defesa Civil.

SEÇÃO II
DO ZONEAMENTO DE USO NAS ÁREAS URBANAS E DE EXPANSÃO URBANA

Artigo 13º

Utilizações das áreas urbanas

As zonas de uso das áreas urbanas e de expansão urbana já estão definidas e caracterizadas no Plano Diretor: Para efeito do zoneamento de uso das áreas urbanas e de expansão urbana, os terrenos, quadras, lotes, edificações e compartimentos nelas localizados poderão ter as seguintes utilizações:

- I - residencial, no tipo unifamiliar ou multifamiliar como do tipo de moradia econômica;
- II - cultural, compreendendo usos educacionais e culturais em geral incluindo religiosos;
- III - recreativa, compreendendo cinemas, teatros, auditórios, clubes noturnos, clubes sociais esportivos, inclusive estádios;
- IV - assistencial, compreendendo hospitais, casas de saúde, asilos, orfanatos, postos de saúde, ambulatórios e congêneres;
- V - prestação de serviços, compreendendo os que são extensão natural das residências ou com estas compatíveis, a exemplo de escritórios prestadores de serviços, estabelecimentos de alimentação e hospedagem, serviços de higiene pessoal ou de reparação de artigos de uso pessoal, serviços de reparação de equipamentos prediais ou de aparelhos e utensílios domésticos, agências de turismo e de propaganda, agências ou estações de telecomunicações, inclusive radiodifusão e televisão, postos de abastecimento e de serviço de veículos, garagens comerciais e locais para estacionamento e guarda de veículos;
- VI - comercial, compreendendo varejista ou atacadista, este incompatível com residências;

CAPÍTULO IV - DAS EDIFICAÇÕES NOS LOTES

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 14º

Ocupação

Para conformar a estrutura urbana de modo paisagisticamente harmônico e racionalmente funcional, as edificações nos lotes deverão ocupar área e espaço segundo os seguintes fatores condicionantes:

I - índice de aproveitamento do lote, definido pela relação entre a área deste e a soma da área de todos os pavimentos da construção nele permissível;

II - porcentagem de ocupação do lote, definida pela relação entre a área total do lote e sua parcela passível de ser coberta por construção.

§ 1º - No cálculo da área de construção permissível no lote, não se computa a área destinada a edificar a garagem ou o abrigo de veículos desde que esta não ultrapasse a 25m² (vinte e cinco metros quadrados).

§ 2º - Para cálculo dos índices de aproveitamento e de ocupação de lotes em que já existe edificação, esta deverá ser considerada.

Artigo 15º

Recuos

Para poder ser construída, toda e qualquer edificação deverá observar os seguintes recuos mínimos, em relação às divisas dos lotes:

I - 3,00m (três metros) para a divisa de frente;

II - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para as divisas laterais;

§ 1º - O recuo frontal é medido do alinhamento do lote com a calçada até o início da construção;

§ 2º - Nos casos de lotes com vias de duas frentes, deverão ser respeitados os recuos frontais mínimos para cada via.

§ 3º - Toda e qualquer edificação, além dos recuos mínimos, deverá dispor de áreas que satisfaçam exigências mínimas de iluminação e ventilação presentes no código de obras do município.

SEÇÃO II RELACIONAMENTO ENTRE EDIFICAÇÕES E LOTES

Artigo 16º *Áreas mínimas*

No relacionamento entre a edificação e o lote, é obrigatório considerar os recuos mínimos e as áreas construídas do lote, além de outros fatores condicionantes.

§ 1º - A obrigatoriedade dos recursos mínimos visa garantir a implantação correta da edificação em relação aos logradouros adjacentes e às divisas do lote.

§ 2º - a obrigatoriedade de áreas não construídas visa assegurar condições de boa ambientação para os compartimentos da edificação.

§ 3º - Qualquer edifício do tipo residencial unifamiliar só poderá ser construído em lote tiver testada mínima de 10 metros e área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

§ 4º - Zona Comercial e Recreativa deverá dispor de lote com as dimensões mínimas de 300,00m² (trezentos metros quadrados).

SEÇÃO III OBRIGATORIEDADE DE ESTACIONAMENTO

Artigo 17º *Quantidade de vagas por habitação*

Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior das edificações horizontais horizontais, respeitando-se o disposto no Código de Obras do Município.

I - edificações residenciais do tipo unifamiliares: uma vaga para cada unidade residencial.

II - edificações em série coletiva: 1 vaga para cada 120,00m² de área construída, sendo no mínimo 1 vaga por unidade residencial

III - hotéis: um carro para cada 3 (três) apartamentos ou quartos;

motéis: um carro para cada 1 (um) apartamento ou quarto;

IV – ginásios ou clubes recreativos esportivos: um carro pra cada 50,00 m² construído;

V - estádios ou praças de esportes descobertos: um carro para cada vinte lugares;

VI - cultos e hospitais: um carro pra cada 50,00 m² construído;

VII – edificações para comércio atacadista: área de estacionamento/espera deve ser maior ou igual a 40% da área construída e área do pátio de carga e descarga.

VIII - Edificações de Prestação de Serviço e fins Culturais: um carro pra cada 50,00 m² construído;

IX – bancos: um carro pra cada 25,00 m² construído;

X – edificações industriais: um carro pra cada 200,00 m² construído;

SEÇÃO IV
DIFERENCIAÇÕES ZONAIS PARA EDIFICAR NOS LOTES

Artigo 18º

Ocupação e aproveitamento dos lotes

Para edificar nos lotes há diferenças de exigências resultantes dos fatores condicionantes estabelecidas por esta lei e variáveis segundo a zona em que se acham situados.

§ 1º - a obrigatoriedade dos coeficientes máximos de ocupação e de aproveitamento do lote tem as seguintes finalidades:

- a) assegurar dimensões adequadas às áreas livres complementares das edificações, em função de sua utilização;
- b) contribuir para o controle de densidade demográfica.

Artigo 19º

Índices permitidos na Zona Comercial e Recreativa

As edificações a serem construídas em lotes da Zona Comercial deverão observar as seguintes condições já apresentadas no Anexo III da Lei Complementar 165/2020:

I - Ocupação máxima do lote pela edificação igual a:

65% para as residenciais

65% para as edificações multifamiliares até 4 (quatro) pavimentos

65% para os demais casos (comerciais, mistas, etc...).

II - aproveitamento do lote de forma que a área de construção seja no máximo de 150% de sua área;

Artigo 20º

Índices permitidos nas Zonas de Expansão Residencial

As edificações a serem construídas em lotes das zonas residenciais deverão atender às seguintes condições já apresentadas no Anexo III da Lei Complementar 165/2020:

I - ocupação máxima do lote igual a 65% para edificações residenciais

65% para os demais casos (comerciais, mistas, etc...).

II - aproveitamento do lote de forma que a área de construção seja no máximo de 150% de sua área;

CAPÍTULO V - DO FINANCIAMENTO DOS LOTES

Artigo 21º

Articulação dos recursos para viabilizar o atendimento aos compradores dos lotes

§ 1º - Para a implementação dos objetivos da política com o alcance que se requer, é necessário o oferecimento de estímulos (notadamente transferência de recursos financeiros a serem aplicados no custeio de programas de financiamento à moradia) para que os habitantes se comprometam e levem a termo a estruturação de um setor específico.

§ 2º - Em que pese a revisão das diretrizes de aplicação desta modalidade estabelecerem a prioridade dos recursos para financiamento a famílias na faixa de renda até 03 salários mínimos, é necessário ampliar o controle das aplicações que ocorrem de forma atomizada e fragmentada, garantindo resultados objetivos no enfrentamento do déficit, compatível com o investimento e a abrangência deste programa.

§ 3º - O Programa de financiamento objetiva a promoção de intervenções de assentamentos nas áreas citadas com a criação, ampliação ou modernização da capacidade institucional do Município de Ilhota e visa, ainda, propiciar condições para a ampliação da oferta de habitações de baixo custo e implantar estratégias de controle e desestímulo a ocupação irregular de áreas.

Artigo 22º

Destinação

Para a indicação dos beneficiários do programa de financiamento proposto, deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas;

II - prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco, insalubres, que tenham sido desabrigadas ou que perderam a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero

III - prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e

IV - prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência;

Artigo 23º

Parâmetros a serem oferecidos

Serão definidos os parâmetros para financiamento dos lotes de Interesse Social, especialmente em relação:

- a) As prestações não podem ser maiores que 30% da renda familiar bruta;
- b) Subsídio com prioridade para famílias com renda bruta de até 3 salários mínimos;
- c) Oferecer às famílias que atendam aos requisitos de até 3 S.M o percentual máximo de financiamentos dos lotes de 7% a.a. + IGPM.

CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 24º

Vigência

§ 1º - O presente Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no Diário do Município.

§ 2º - O PUAE vigora pelo período de 10 anos a partir da data da sua publicação, permanecendo eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão, podendo contudo ser alterado, revisto, ou até suspenso, total ou parcialmente em conformidade com o previsto na legislação em vigor.

Artigo 25º

Acertos e Retificação de Propostas do Plano

Os traçados das infraestruturas e a localização e conformação das vias e de outros espaços de utilização pública propostos pelo PUAE poderão ser alterados em sede do seu projeto de execução, desde que essas alterações não ponham em causa os objetivos estratégicos do Plano.

Artigo 26º

Norma Revogatória


Em consequência da requalificação do solo estabelecida no Título IV deste Regulamento, na área abrangida pelo PUAE são revogadas as disposições relativas à altura máxima da fachada e profundidade dos edifícios contidas nos Artigos 42º e 43º do Regulamento do PDM em vigor.

Artigo 27º

Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes definições regulamentares aplicar-se-á o disposto nas demais legislações vigentes e nos regulamentos aplicáveis, sendo que os códigos de postura e de obras, continuam em vigor, complementam o presente PUAE.

Ilhota, 10 de agosto de 2021.



SAMUEL JOÃO DA SILVA JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA SC –163.743-3