

Ao Ilmo. Sr. Vereador Roque
MD. Presidente da Câmara Municipal de Resende
Câmara Municipal de Resende, Rio de Janeiro

Resende, ___ de _____ de 2017

Referência:

Minuta de Projeto de Lei, voltado para Parcelamento do Solo e Grupamentos Habitacionais, complementar ao Plano Diretor Municipal.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de dirigir-me a Vossa Excelência e a seus Pares para submeter à consideração dessa Colenda Câmara o Projeto de Lei, que dispõe sobre o parcelamento do solo e grupamentos habitacionais, no perímetro urbano de Resende e do distrito de Engenheiro Passos. Foi baseado no estudo procedido pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro-Departamento de Engenharia Civil - Núcleo de Assistência aos Municípios – NAT, contratado pela Prefeitura Municipal de Resende com esse fim, tendo sido inclusive já analisado pelo CONCIDADE.

A sua elaboração teve como princípio o aprimoramento dos anteprojetos para compatibilização, adequação, coerência e integração das leis urbanas permitindo a constituição de um conjunto coeso e complementar de instrumentos da política urbana, voltados para o planejamento e desenvolvimento urbano e territorial do Município.

Além disso, buscou-se a simplificação da legislação visando facilitar o seu entendimento e a sua aplicação pelo cidadão e pelos técnicos da Prefeitura Municipal, assim como oferecer condições mais adequadas para o desenvolvimento socioeconômico, com maior qualidade de vida, tendo como foco atualizar os dispositivos legais propostos e os seus princípios, diretrizes e objetivos.

No caso da lei de parcelamento do solo e grupamentos, o objetivo é dar maior capacidade de regulação ao Poder Executivo de Resende no trato das questões pertinentes ao parcelamento do solo urbano, tanto sob o ponto de vista da aplicação dos requisitos urbanísticos, quanto sob o ponto de vista da prática dos procedimentos administrativos de aprovação, de regularização e de registro dos parcelamentos, destacando as ações do poder público nesse campo como de interesse social e de controle estratégico do crescimento futuro da cidade.

Em relação à legislação municipal em vigor foram identificadas diversas leis e decretos municipais acerca do assunto, além de dispositivos esparsos em legislação sobre outros temas. Da mesma forma, a legislação municipal que não se compatibilize com o disposto neste PROJETO DE LEI, será revogada tacitamente a partir da publicação desta lei, caso seja ela aprovada, conforme consta no Corpo da Lei e no seu Anexo I.

Assim, se faz a presente mensagem, para na forma do Artigo **156**, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Resende, solicitar a apreciação do PROJETO DE LEI EM REGIME DE URGÊNCIA, tendo em vista sua relevância por se tratar de Lei Complementar prevista no Plano Diretor do Município de Resende, e na Lei nº 3000 de 22 de janeiro de 2013. Diante do exposto e fundamentação legal apresentada, submeto a Vossa Excelência e a essa Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, para que, oportunamente, seja apreciado e votado, reafirmando a todos os Vereadores protestos de elevada estima e profundo respeito.

Atenciosamente,

Diogo Gonçalves Balieiro Diniz
Prefeito Municipal

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I – DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO

CAPÍTULO II – DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS

CAPÍTULO III – DAS RESTRIÇÕES E PROIBIÇÕES

CAPÍTULO IV – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

TÍTULO II – DO PARCELAMENTO DO SOLO

TÍTULO III – DOS GRUPAMENTOS

TÍTULO IV – DAS VILAS RESIDENCIAIS

TÍTULO V – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II – DAS ÁREAS PÚBLICAS

Seção única – Das Áreas Verdes

CAPÍTULO III – DAS OBRAS E EQUIPAMENTOS DE EXECUÇÃO OBRIGATÓRIA

Seção I – Das Quadras

Seção II – Das Vias

CAPÍTULO IV – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS AOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Seção única – Dos Loteamentos de Interesse Social

CAPÍTULO V – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS AOS GRUPAMENTOS

Seção única – Dos Grupamentos de Interesse Social

TÍTULO VI – DOS LOTEAMENTOS E GRUPAMENTOS SUSTENTÁVEIS

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES, FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I – DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I – Do Procedimento Administrativo para Aprovação de Loteamentos e Desmembramentos

Subseção I – Das diretrizes para elaboração do projeto de parcelamento do solo

Subseção II – Da aprovação do projeto

Subseção III – Do habite-se

Subseção IV – Da Execução em Etapas do Projeto de Parcelamento

Seção II – Do Procedimento Administrativo para Implantação de Grupamentos

Seção III – Extinção dos Efeitos das Licenças

CAPÍTULO III – DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Seção I – Disposições Gerais

Seção II – Do Auto de Infração

Seção III – Da Defesa do Autuado

Seção IV – Dos Recursos

Seção V – Das Multas

Seção VI – Da Multa Diária

Seção VII – Do Embargo

Seção VIII – Da Demolição

CAPÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

O **PREFEITO MUNICIPAL** de Resende

Faço saber que a Câmara Municipal de Resende decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CAPÍTULO I
DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO**

Art. 1º O parcelamento do solo e a implantação de grupamentos no Município de Resende observarão o disposto nesta lei.

Parágrafo único. O disposto nesta lei aplica-se, inclusive, aos parcelamentos decorrentes de quaisquer negócios jurídicos, processos ou procedimentos, judiciais ou extrajudiciais em áreas urbanas e de expansão urbana.

Art. 2º A implantação de projetos de parcelamento do solo urbano depende de prévia aprovação pelo Município, nos termos das disposições contidas nesta lei e demais normas aplicáveis.

Parágrafo único. A licença urbanística para os projetos de parcelamento do solo urbano não dispensa o empreendedor de obter licença ambiental, quando for o caso.

Art. 3º Os parcelamentos do solo somente serão admitidos nas zonas urbanas definidas por lei municipal.

§ 1º Somente poderão ser aprovados projetos de parcelamento do solo em locais servidos de rede de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, sistema de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica e interligada ou contíguo ao sistema viário urbano, por meio de via pavimentada.

§ 2º O Plano Diretor poderá estabelecer áreas propícias à urbanização, passíveis de Planos Específicos atendendo ao conjunto territorial, nas quais poderão ser efetuados parcelamentos do solo, comprometendo-se o empreendedor, às suas expensas:

I – apresentar Plano Específico de Ocupação, estabelecer o conhecimento geral da área e a proposta de uso do solo, visando minimizar e antecipar impactos sobre a estrutura da cidade e sobre o ambiente;

II – realizar investimentos em infra-estrutura previstos no Plano Específico de Ocupação, que viabilize sua articulação com a área urbana já ocupada, através das vias arteriais ou coletoras, obedecidos o Sistema de Vias Urbanas definidos no Plano Diretor e no Plano de Mobilidade de Resende;

III – integrar a malha viária proposta de parcelamento com a malha viária existente, se necessário complementando-a através da abertura de novos logradouros.

§ 3º A legislação de uso e ocupação do solo deverá determinar os locais onde serão admitidos grupamentos de edificações.

Art. 4º Para fins do disposto nesta lei, consideram-se:

I – loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com a abertura de vias de circulação e outros logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II – desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura em novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III – grupamento: conjunto constituído por edificações ou por parte de terreno na mesma área, destinadas a unidades autônomas;

IV – testada do lote: dimensão da linha que separa o lote em relação ao logradouro público.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS

Art. 5º O parcelamento do solo urbano e a implantação de grupamentos ficam sujeitos às seguintes diretrizes:

I – busca do pleno desenvolvimento das funções sócio-ambientais da propriedade urbana e da cidade, bem como a garantia do bem-estar dos cidadãos de Resende;

II – atendimento às disposições em vigor, em especial as contidas no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), no Plano Diretor e na legislação de uso e ocupação do solo;

III – ocupação prioritária dos vazios urbanos, buscando dotar a cidade da necessária densidade e economicidade;

IV – garantia do acesso universal aos bens de uso comum do povo;

V – gestão democrática da cidade, por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade nos órgãos públicos envolvidos com a questão;

VI – Garantir a integridade dos espaços, no contexto do urbano local, especialmente protegidos.

Art. 6º Esta lei visa, dentre outros, aos seguintes objetivos:

I – estabelecer o adensamento populacional adequado e proporcional à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos, comunitários e infraestruturas viárias e dos serviços públicos;

II – evitar a aplicação improdutivo e desordenada de recursos financeiros públicos na implantação de obras, serviços e investimentos;

III – propiciar, ao conjunto da população, o acesso adequado aos equipamentos comunitários, assegurando condições dignas de habitação, trabalho, lazer e mobilidade dentro do espaço urbano;

IV – facilitar, ao Poder Público municipal, o planejamento de obras e serviços públicos;

V – ordenar o crescimento da cidade;

VI – simplificar a legislação de parcelamento do solo urbano, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais, assegurando, contudo, padrões mínimos e respeito às normas urbanísticas e respeito ao meio ambiente.

CAPÍTULO III DAS RESTRIÇÕES E PROIBIÇÕES

Art. 7º Fica vedado o parcelamento do solo urbano e a implantação de grupamentos em áreas ou locais:

I – terrenos deprimidos, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e o nível de implantação adequado, acima das cotas máximas de inundações;

II – localizados em espaços territoriais especialmente protegidos, e que não sejam compatíveis com o empreendimento proposto;

III – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, enquanto não forem previamente saneados;

IV – sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V – onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

VI – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, e integradas, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VII – onde houver proibição relativa ao parcelamento do solo em virtude das normas de proteção do ambiente, do patrimônio cultural, ou quando se tratar de áreas descontínuas do urbano consolidado;

VIII – com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou 16,7º (dezesseis vírgula sete graus), exceto se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão, respeitadas as normas que regulam as áreas de preservação permanente;

IX – localizados em áreas cobertas por vegetação cuja supressão seja proibida ou sem prévia autorização das autoridades competentes;

X – em locais contaminados ou com fundadas suspeitas de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente recuperados ou afastada a suspeita.

§ 1º A autoridade municipal deverá especificar os estudos técnicos indispensáveis à comprovação do pleno atendimento ao disposto neste artigo, a serem apresentados pelo empreendedor.

§ 2º As áreas não passíveis de parcelamento do solo urbano ou de implantação de grupamentos devem ter destinação adequada, a ser definida pelo órgão municipal competente, de modo a se evitar que sejam invadidas ou tornem-se áreas de risco efetivo.

§ 3º Nas áreas urbanas não consolidadas ou que sejam periféricas ao perímetro urbano, a autoridade municipal deve ser consultada sobre a possibilidade de implantação do loteamento ou grupamento, devendo o planejamento Municipal analisar a garantia oferecida da integração harmônica do tecido viário, no contexto local, sem prejuízo à circulação de pessoas e veículos.

Art. 8º Na aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano e grupamentos serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo definidas por legislação específica, aplicáveis à segurança de aeroportos.

CAPÍTULO IV DO ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV/ RIV)

Art. 9º Dependerá de prévia elaboração de Estudo e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança:

I – parcelamentos do solo e implantação de grupamentos residenciais e mistos localizados na área urbana consolidada, considerados pelo órgão competente de aprovação de projetos, ouvido o órgão ambiental Municipal como impactantes à vizinhança, qualquer que seja sua dimensão;

II – o parcelamento do solo urbano e a implantação de grupamentos em áreas superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou que sejam destinados à residência de mais de 1000 (mil) pessoas ou que criem mais de 250 (duzentos e cinquenta) vagas de veículos;

III – os empreendimentos que requeiram movimentação de terra com volume igual ou superior a 20.000m³ (vinte mil metros cúbicos).

Parágrafo único. A elaboração do EIV, no caso do inciso I, fica condicionada à prévia avaliação da autoridade municipal para qualificar a condição da área urbana consolidada ou expansão urbana, que indicarão ou orientarão o estudo EIV/RIV.

Art. 10 O estudo de impacto de vizinhança conterá, no mínimo, as seguintes atividades técnicas:

I – definição e diagnóstico da área de influência do projeto;

II – análise dos impactos do projeto e de suas alternativas, discriminando os impactos positivos e negativos, diretos e indiretos, imediatos e a médio e longo prazos, temporários e permanentes sobre a área de influência do projeto e, objetivamente, sobre a geração de tráfego e uso da infraestrutura urbana disponível;

III – definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, avaliando a eficiência de cada uma delas;

IV – conclusão que, de forma objetiva, descreva as vantagens e desvantagens do projeto.

Art. 11 Dar-se-á publicidade ao EIV/RIV, sendo disponível para consulta, no órgão municipal competente, para qualquer interessado.

§ 1º O estudo e o relatório de impacto de vizinhança deverão ser publicados em jornal de circulação local e no boletim oficial do Município, em formato de comunicado, constando a identificação do responsável técnico, do incorporador ou proprietário, bem como a localização e dimensão do local em que se pretende instalar o empreendimento e a data em que o estudo foi entregue no órgão municipal competente.

§ 2º O órgão municipal responsável pelo exame do EIV/RIV realizará audiência pública antes da decisão sobre o projeto e sempre que solicitada pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 3º Cópia do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV será fornecida gratuitamente quando solicitada pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 4º Cópia do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV e da Ata da Audiência Pública, quando for o caso será enviada aos Ministérios Público Estadual e Federal, para conhecimento.

Art. 12 Regulamento específico poderá prever os procedimentos e detalhes para a elaboração do EIV, respeitado o disposto no Plano Diretor e especificamente na lei de uso e ocupação do solo.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 13 O parcelamento do solo urbano somente é admissível nas modalidades de loteamento e desmembramento.

Art. 14 A Prefeitura Municipal poderá suspender, por períodos limitados, a aprovação de projetos de parcelamentos do solo urbano, com o objetivo de evitar excessivo número de lotes e o consequente aumento do investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

Parágrafo único. A suspensão da análise de projetos de parcelamento do solo urbano com base neste artigo deverá ser motivada, com indicação dos fatos que levam ao procedimento definidos e Nota Técnica e fundamentos jurídicos.

Art. 15 A Prefeitura Municipal deverá estabelecer incentivos e benefícios fiscais para a implantação de loteamentos de interesse social.

§ 1º Considera-se de interesse social o loteamento destinado à implantação de Habitação de Interesse Social, entendida como aquela que é financiada pelo poder público, mas não necessariamente produzida pelos governos, podendo a sua produção ser assumida por empresas, associações e outras formas instituídas de atendimento à moradia, bem como é

destinada a faixas de baixa renda, que são objeto de ações inclusivas, notadamente as faixas até 3 salários mínimos.

§ 2º O interesse social da habitação se manifesta em relação ao aspecto de inclusão das populações de menor renda, podendo também se manifestar em relação a outros aspectos, como superação de situações de risco, promoção da preservação ambiental ou cultural.

§ 3º Nos termos do que dispõe esta lei, os loteamentos de interesse social obedecerão a requisitos urbanísticos específicos.

§ 4º Inexistindo regras específicas nos termos do parágrafo anterior, aplicam-se as normas relativas a loteamentos.

§ 5º Para os grupamentos de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual ou federal prevalecerão as normas e critérios definidos por legislação específica.

TÍTULO III DOS GRUPAMENTOS

Art. 16 Os grupamentos de edificações, horizontais ou verticais, deverão ser instituídos em consonância com o disposto nesta lei, respeitada a legislação federal aplicável.

§ 1º Os grupamentos constituem condomínios indivisíveis, aos quais estarão definitiva e obrigatoriamente afetos o beneficiamento, a conservação e a manutenção das partes comuns e vias internas.

§ 2º Os grupamentos poderão ser de uso residencial, não residencial ou misto, cabendo à legislação de uso e ocupação do solo estabelecer os usos permitidos nos grupamentos não residencial e mistos, segundo o zoneamento da área.

Art. 17 As edificações construídas nas unidades autônomas dos grupamentos deverão atender às disposições previstas no Código de Obras e Edificações e às demais disposições aplicáveis.

Art. 18 Caberá aos responsáveis pelas unidades dos grupamentos, no seu interior:

I – manutenção das áreas destinadas a uso comum dos condôminos;

II – implantação e manutenção de infra-estrutura complementar interna dos grupamentos urbanos;

III – implantação e conservação da iluminação das áreas de uso comum, inclusive das vias locais;

IV – coleta de lixo;

V – manutenção do sistema viário interno.

§ 1º As responsabilidades de que trata este artigo:

a) dar-se-ão a partir do registro da instituição do grupamento no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades ainda não alienadas;

b) poderão ser realizadas pelo Município ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os responsáveis pelas unidades dos grupamentos.

§ 2º A coleta do lixo deverá atender ao que dispõe o Código de Posturas, e demais normas aplicáveis, inclusive no que se refere à responsabilidade pela destinação adequada, sendo que, no caso de coleta pública, deverá ser disponibilizado próximo à portaria em abrigo fechado, correspondendo às normas técnicas ABNT/NBR e ANVISA.

Art. 19 Será assegurado o acesso irrestrito de agentes públicos ao perímetro interno dos grupamentos para a verificação do cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção da infra-estrutura básica e à coleta de resíduos sólidos.

Art. 20 No caso de grupamentos de edificações e parcelamento do solo, fica assegurado o livre acesso da população aos cursos d'água, através de servidões administrativas, ou vias, de caráter público.

Art. 21 No caso de extinção do grupamento, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas serão transferidas, sem quaisquer ônus, para o Município.

Art. 22 A Prefeitura Municipal poderá estabelecer incentivos e benefícios fiscais para a implantação de grupamentos de interesse social.

§ 1º Os grupamentos onde se distingue a habitação de interesse social deverão:

I – ser destinados à implantação de Habitação de Interesse Social, entendida como aquela que é financiada pelo poder público, mas não necessariamente produzida pelos governos, podendo a sua produção ser assumida por empresas, associações e outras formas instituídas de atendimento à moradia, bem como é destinada a faixas de baixa renda que são objeto de ações inclusivas, notadamente as faixas até 3 salários mínimos;

II – ter construções de grupamento de edificações residenciais verticais de até quatro pavimentos, que não utilizem elevador.

§ 2º Nos termos do que dispõe esta lei, os grupamentos de interesse social obedecerão a requisitos urbanísticos específicos.

§ 3º Inexistindo regras específicas nos termos do parágrafo anterior, aplicam-se as normas relativas aos grupamentos.

TÍTULO IV DAS VILAS RESIDENCIAIS

Art. 23 As vilas residenciais são constituídas por unidades habitacionais isoladas, geminadas ou superpostas, com uma única via de acesso interno.

Art. 24 As vilas residenciais devem observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – instalação em lotes ou glebas com, no mínimo, 1.000m² (hum mil metros quadrados) e, no máximo, 3.000 m² (três mil metros quadrados);

II – área privativa exclusiva do terreno de, no mínimo, 120m² (cento e vinte metros quadrados), com testada mínima de 6,00m (seis metros) em áreas de interesse social e de 7,5m (sete metros e meio) nas demais áreas, sendo que a fração ideal por unidade autônoma não poderá ser inferior a 150m²;

III – previsão de espaços de uso comum, contíguo, ajardinados e arborizados, que correspondam a 5,00m² (cinco metros quadrados) por unidade residencial;

IV – previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículos por unidade habitacional, situada na própria unidade habitacional, em bolsa de estacionamento ou no recuo frontal da unidade;

V – cada unidade habitacional ou edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá ter, no máximo, 9,00m (nove metros) de altura, considerada a cota superior da cobertura;

VI – possuir, no mínimo, 30% (trinta por cento) de área de piso permeável ou semipermeável;

VII – possuir calçada com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) obrigatória, em áreas de interesse social, na extensão da via interna onde se localizam as testadas das unidades, devendo ser considerados a partir do meio fio da via de rolamento conforme disposto nos itens VIII e IX deste artigo.

VIII – possuir corredor de acesso, quando somente para pedestres, com largura mínima de:

- a) 5,00 (cinco metros) para vias de comprimento inferior a 30,00m (trinta metros);
- b) 7,00 (sete metros) para vias de comprimento entre 30,00m (trinta metros) e 60,00m (sessenta metros);
- c) 7,40 (sete metros e quarenta centímetros) para vias de comprimento acima de 60,00m (sessenta metros);

IX - quando se destinar a veículos, e as unidades residenciais se situarem em um só de seus lados, o corredor de acesso terá as seguintes larguras mínimas:

- a) 5,50 (cinco metros e cinquenta centímetros), sendo 2,00m (dois metros) de passeio e 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de pista de rolamento, para a extensão máxima de 30,00m (trinta metros);
- b) 6,70 (seis metros e setenta centímetros), sendo 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de passeio e 4,50m (quatro metros e cinquenta metros) de pista de rolamento, para extensão entre 30,00m (trinta metros) e 60,00m (sessenta metros);
- c) 7,50 (sete metros e cinquenta centímetros), sendo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio e 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento, para extensão maior que 60,00m (sessenta metros).

X - quando se destinar a veículos e as unidades se situarem em ambos os lados do corredor de acesso, este terá as seguintes larguras mínimas:

- a) 8,50 (oito metros e cinquenta centímetros), sendo 2,00m (dois metros) de passeio para cada lado do corredor e 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de pista de rolamento, para extensão de até 30,00m (trinta metros);
- b) 9,40 (nove metros e quarenta centímetros), sendo 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de passeio para cada lado do corredor e 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento, para extensão entre 30,00m (trinta metros) e 60,00m (sessenta metros);
- c) 11,00 (onze metros), sendo 2,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lado do corredor e 6,00m (seis metros) de pista de rolamento, para extensão maior que 60m (sessenta metros).

XI- em conjuntos populares de até 50 (cinquenta) unidades residenciais, o corredor de acesso poderá ter largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

XII – a praça de retorno deverá ter diâmetro de rolamento mínimo de 12,00 m (doze metros) em áreas consideradas de interesse social e de 20,00m (vinte metros) nas demais áreas;

XIII - As edificações deverão estar recuadas no mínimo 3,00m (três metros) do alinhamento do corredor de acesso.

XIV – ter compartimento coberto para coleta de lixo seletiva com acesso pela via pública:

a) com dimensão mínima de 2,00m x 1,20m (dois metros por um metro e vinte centímetros) para agrupamentos com até seis unidades;

b) revestido de cerâmica vitrificada, piso cerâmico, fechado e ventilado, dotado de ponto d'água e esgoto, com 0,30m³ (trinta decímetros cúbicos) de área por unidade;

XV– acesso a cada unidade habitacional independente e através da via particular de circulação de veículos ou de pedestre, internas do conjunto, nos termos desta lei;

XVI – garantia de ingresso pela via de acesso de veículo do órgão responsável pela prevenção e combate de incêndios;

XVII – possuir inclinação da via interna e esgotamento sanitário das unidades, em nível e dimensão, compatíveis com o sistema de coleta de águas pluviais e de esgoto existentes na via principal.

Parágrafo único. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, a via interna de circulação de veículos e de pedestres serão considerados no cálculo das frações ideais de condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto.

Art. 25 A vila residencial somente poderá ser implantada em lotes que tenham frente e acesso para vias públicas de circulação de veículos com largura igual ou superior a 7,00m (sete metros), dotadas de todos os serviços de infra-estrutura.

Art. 26 A implantação da iluminação no interior da vila residencial é de responsabilidade do empreendedor e sua manutenção é de responsabilidade dos moradores.

Art. 27 O projeto de implantação da vila residencial deverá prever:

I – arborização e tratamento das áreas comuns;

II – drenagem das áreas pluviais;

III – sistema de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos.

Art. 28 Caso o acesso de veículos à via interna encontre-se em via coletora, deverá ser realizada consulta prévia obrigatória ao órgão responsável pela gestão do trânsito.

Art. 29 Exceto as matérias reguladas neste Capítulo, as vilas residenciais devem atender ao que dispõe esta lei.

Art. 30 A legislação de uso e ocupação do solo deverá indicar os locais em que é admitida a instalação de vilas residenciais.

TÍTULO V DOS FRACIONAMENTOS

Art. 31 Os fracionamentos são constituídos por unidades habitacionais, comerciais ou mistas, isoladas ou geminadas, construídas em um mesmo lote que devido às suas pequenas dimensões não seja possível o desmembramento;

Art. 32 Os fracionamentos devem observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – as frações resultantes deverão possuir testada mínima de 5,00m (cinco metros) em áreas de interesse social e 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) nas demais áreas;

II – as frações resultantes deverão possuir área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

III – em áreas de interesse social serão permitidas 03 (três) unidades em cada lote e apenas 02 (duas) unidades nas demais áreas, mesmo que suas dimensões sejam suficientes para a implantação de um número maior;

IV – previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículos por unidade, situada na própria unidade habitacional;

V – cada unidade deverá ter, no máximo, 9,00m (nove metros) de altura, considerando como referencia a cota máxima do telhado;

VI – possuir, no mínimo, 20% (vinte por cento) de área de piso permeável ou semipermeável;

Art. 33 A legislação de uso e ocupação do solo deverá indicar os locais em que é admitida a implantação de fracionamentos.

TITULO V
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 34 Os requisitos urbanísticos aplicáveis aos parcelamentos do solo urbano e grupamentos devem garantir a melhoria da qualidade de vida da cidade e a função sócio-ambiental da propriedade.

Art. 35 A implantação de loteamentos e grupamentos deverá observar, dentre outros:

I – a orientação básica em relação ao sol e uma avaliação do entorno construído, de modo a orientar a implantação das novas edificações, com o objetivo de garantir conforto térmico e visual, bem como sua qualidade;

II – quanto à ventilação natural, buscando priorizar o melhor condicionamento da unidade construída;

III – a orientação básica dos ventos dominantes do local.

Art. 36 A adoção de critérios diversos do estabelecido neste Título, quando admitido, deverá ser solicitada pelo interessado por meio de memorial descritivo e a decisão do órgão municipal competente deverá ser devidamente motivada.

CAPÍTULO II DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 37 Na implantação dos parcelamentos do solo e grupamentos serão doadas áreas para o Município, nos limites estabelecidos nesta lei, obedecendo-se ao traçado e regime urbanístico estabelecidos no Plano Diretor e demais normas aplicáveis.

§ 1º As áreas públicas a que se refere o *caput* serão destinadas à manutenção de áreas verdes e à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e sistema viário.

§ 2º As áreas públicas não poderão ter a destinação modificada pelo empreendedor ou serem negociadas pela Prefeitura Municipal para outros fins.

§ 3º As áreas destinadas a uso público deverão ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação existente e prevista para a localidade.

§ 4º A localização das áreas de uso público será definida pelo órgão municipal competente, por ocasião da emissão de diretrizes urbanísticas e poderá ser descontínua.

Art. 38 São considerados equipamentos urbanos, dentre outros, os destinados aos serviços de:

I – abastecimento de água potável;

II – energia elétrica pública e domiciliar;

III – recolhimento e tratamento de esgotos;

IV – escoamento das águas pluviais;

V – rede de telefonia;

VI – serviços administrativos.

Art. 39 São considerados equipamentos comunitários:

I – escola, creche e outros estabelecimentos de ensino;

II – posto de saúde;

III – equipamentos destinados ao lazer;

IV – outros equipamentos comunitários de interesse público e social.

Art. 40 Os equipamentos urbanos e comunitários deverão respeitar a regulamentação definida pelos órgãos públicos e concessionárias responsáveis pelos serviços.

Art. 41 A implantação de loteamentos, desmembramentos e grupamentos localizados em unidades de conservação ou em sua zona de amortecimento, depende de prévia oitiva de seu órgão gestor, da observância de seu plano de manejo e, quando for o caso, do seu plano de uso do solo específico.

Art. 42 Junto às rodovias, estradas vicinais, estradas de ferro, dutos de serviços e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixa paralela de terreno, não

edificante, com, no mínimo, 15 metros de cada lado, medidos a partir do limite da faixa paralela de domínio existente para cada caso.

Seção única
Das Áreas Verdes

Art. 43 Poderão ser consideradas como áreas verdes:

I – áreas de bosques;

II – matas, inclusive ciliares, e as consideradas de preservação permanente (APP/FMP), conforme legislação pertinente;

III – cinturão verde instituído na legislação municipal.

§ 1º Não serão computados, no cálculo das áreas verdes, os canteiros centrais de vias, as rótulas viárias ou similares e as áreas localizadas entre os passeios e o alinhamento dos lotes.

§ 2º As áreas verdes deverão, sempre que possível, ser contíguas, evitando-se a fragmentação da cobertura vegetal existente e projetada.

Art. 44 São critérios para urbanização e arborização das vias e áreas verdes:

I – utilização prioritária de espécies arbóreas de pequeno e médio porte, apropriadas ao ecossistema local, com grande percentual de sombreamento, raízes profundas e com espaçamento entre si de 10,00m (dez metros) a 15,00m (quinze metros), ou conforme definição do órgão municipal competente;

II – no caso de praças, parques e cinturões verdes, deverá ser elaborado projeto específico a ser licenciado no órgão municipal competente;

III – implantação de espécies arbóreas na proporção mínima de uma muda por testada de lote, plantadas no passeio, na direção das divisas laterais dos lotes ou das unidades autônomas nos grupamentos, respeitado o espaçamento mínimo entre indivíduos arbóreos.

Art. 45 Nas praças deverá ser valorizada a apropriação paisagística, devendo ser garantida, pelo menos, metade de sua área total livre de pavimentação permeável e proporção semelhante de áreas sombreadas.

Art. 46 Para facilitar a manutenção de áreas verdes e de lazer público, poderão ser estabelecidas parcerias para adoção de praças e áreas verdes.

CAPÍTULO III DAS OBRAS E EQUIPAMENTOS DE EXECUÇÃO OBRIGATÓRIA

Art. 47 Nos loteamentos é obrigatória à execução, por parte do empreendedor, no mínimo, das seguintes obras e equipamentos urbanos:

I – abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso quando for o caso, devidamente estruturadas, compactadas e pavimentadas com asfalto, paralelepípedos ou blocos articulados ou intertravado de concreto, admitindo-se outro tipo de pavimentação adequado, conforme comprovado em memorial de justificativa técnica;

II – demarcação de lotes, quadras e logradouros, com a colocação de marcos de concreto;

III – obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, sarjetas e canaletas, conforme normas e padrões exigidos pela Secretaria Municipal de Obras e pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

IV – construção de sistema de esgotamento sanitário, caso não haja coletor e sistema de tratamento no local, conforme normas e padrões exigidos pela concessionária do serviço de água e esgoto;

V – construção da rede de abastecimento de água, conforme normas e padrões exigidos pela concessionária do serviço de água e esgoto;

VI – obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar o desmoronamento e assoreamento de águas correntes e dormentes, assim como de contenções de encostas que venham a se mostrar necessárias a estabilidade do solo e proteção à patrimônio de terceiros ou salvaguardar os futuros adquirentes dos lotes;

VII – construção de extensão de rede aérea ou subterrânea de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões exigidos pela concessionária do serviço de energia elétrica;

VIII – obras e serviços vinculados ao tratamento paisagístico de logradouros públicos;

IX – arborização das vias públicas.

§ 1º As obras e equipamentos deverão ser executados de acordo com as normas técnicas oficiais e regulamentação expedida pelo órgão municipal competente.

§ 2º Nos loteamentos de interesse social, quando promovidos pelo Poder Público, inclusive em parceria com a iniciativa privada, conforme estabelecido no Plano Diretor de Resende, as obras de infra-estrutura urbana poderão adotar padrões diferenciados dos estabelecidos neste artigo, desde que aprovados pelo Poder Executivo, por decreto.

§ 3º A rede-mestra coletora de águas pluviais deverá ser dimensionada para a vazão das bacias a montante da gleba a ser loteada, obrigatoriamente.

§ 4º As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas de acordo com cronograma físico aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 48 Quando da execução de obras de terraplanagem para a implantação dos loteamentos, deverão ser preservadas as linhas naturais de escoamento d'água superficial.

§ 1º A necessidade de alteração das linhas naturais de escoamento d'água superficial deverá ser devidamente comprovada e aprovada pelo órgão municipal competente, devendo ser observada as opções de menor impacto à drenagem natural.

§ 2º Poderá ser exigida, quando necessário, a instalação de estruturas específicas e terminais do sistema, como escoramentos de tubulações, muros de ala e testa, escadas dissipadoras, proteção às valas de escoamento, drenagem de cristas e taludes ou cortes, até a altura do seu lançamento, de forma a prevenir problemas de erosão, assoreamentos e enchentes.

Art. 49 Os loteamentos que contiverem ou margearam cursos d'água deverão respeitar as normas sobre áreas de preservação permanente e faixas marginais, estabelecidas na legislação ambiental e urbanísticas, dentre outras.

Parágrafo único. Ao longo dos cursos d'água deverão ser executadas obras de proteção contra assoreamento, inclusive replantio de espécies vegetais e arborização, conforme recomendação do órgão municipal competente.

Art. 50 O disposto neste Capítulo aplica-se, no que couber, aos desmembramentos e grupamentos.

Seção I Das quadras

Art. 51 O comprimento das quadras deverá ser, no máximo, de 210,00m (duzentos e dez metros).

Art. 52 Os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra poderão ser alterados, mediante prévia oitiva do Grupo Técnico para Análise de Projetos da Secretaria Municipal de Planejamento ou outro que venha a substituí-lo, nos seguintes casos:

I – quando se tratar de gleba localizada em área na qual o sistema viário, existente ou projetado, determinar quadra de comprimento inferior ou superior;

II – quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural, desaconselhar abertura ou prolongamento de vias públicas, sua modificação ou ampliação;

III – quando se pretenda a instalação de equipamentos urbanos que exijam dimensões inferiores ou superiores, desde que fique garantida a permeabilidade da circulação de pedestres e a alteração seja condicionada quando da execução do empreendimento;

IV – outros casos encaminhados pelo órgão municipal competente, desde que devidamente justificados.

Parágrafo único. As situações de que trata este artigo deverão estar indicadas na fase de fornecimento das diretrizes urbanísticas.

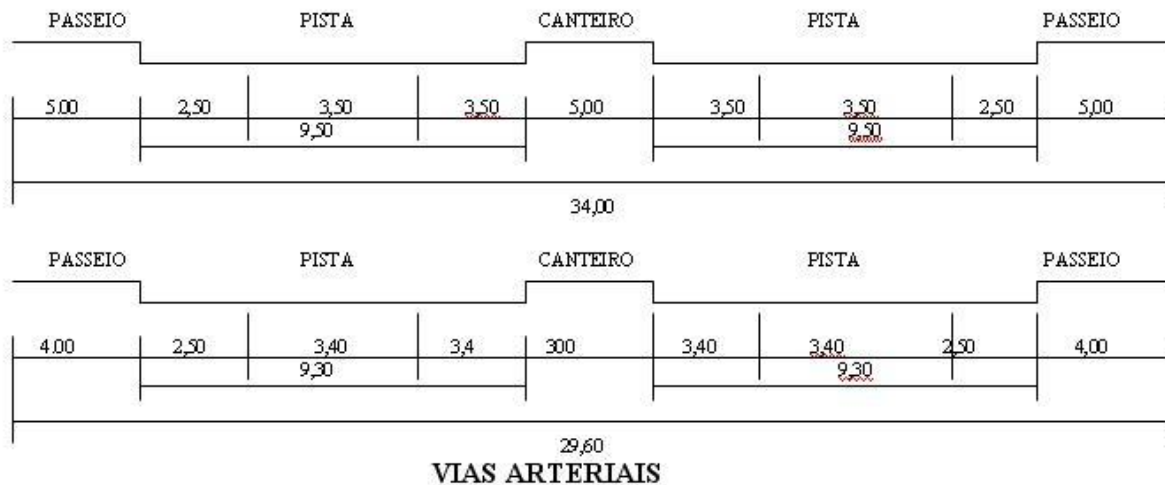
Seção II Das Vias

Art. 53 – As vias públicas urbanas são classificadas, conforme definido no Plano Diretor Municipal, segundo as suas funções e características, como se segue:

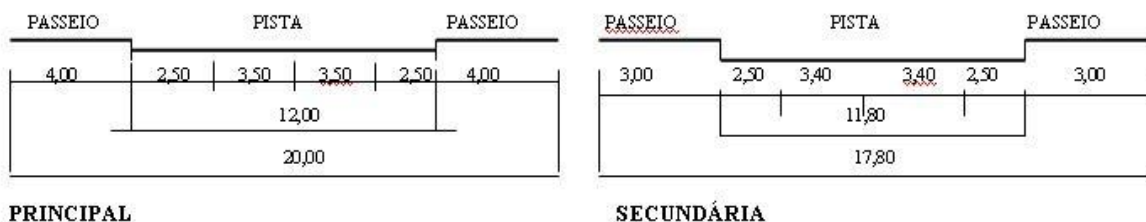
I – vias estruturais – destinadas a tráfego rápido e a circulação intensa de veículos automotores entre áreas distantes, articuladoras da estrutura urbana, conforme a interpretação gráfica a seguir:



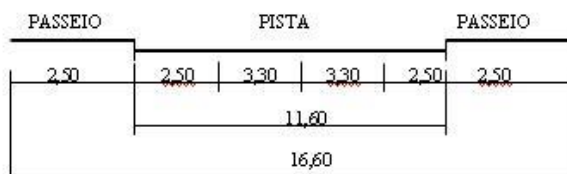
II – vias arteriais – destinadas ao tráfego preferencial e à articulação de veículos entre áreas distantes, ligando áreas de maior intensidade de tráfego ou principais rodovias a serem integradas às vias expressas, com vistas à melhor distribuição de tráfego nas vias coletoras e locais, conforme a interpretação gráfica a seguir:



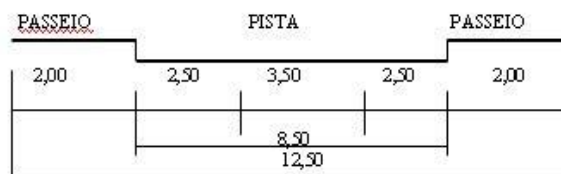
III – as coletoras – possibilitam a circulação de veículos entre as vias arteriais e locais, conforme interpretação gráfica a seguir:



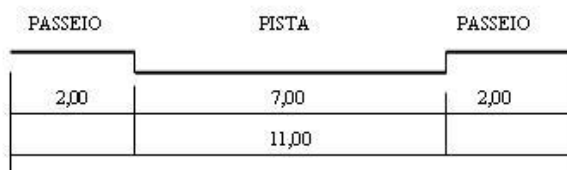
IV – vias locais – destinadas a tráfego lento e à circulação de veículos entre áreas próximas, de acesso a áreas residenciais, comerciais e industriais, conforme interpretação gráfica a seguir:



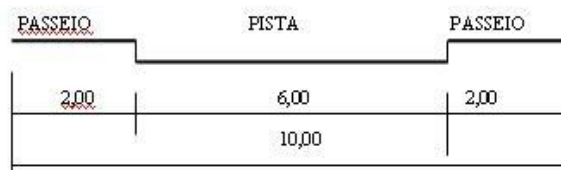
PRINCIPAL



SECUNDÁRIA



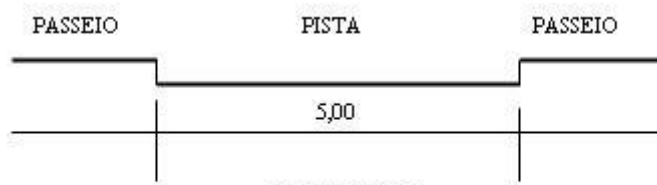
QUADRA



COM CUL DE SAC

VIAS LOCAIS

V – vias especiais – destinadas a usos específicos exclusivos, como vias para pedestres, trechos seletivos para ônibus, ciclovias e outras, conforme interpretação gráfica a seguir:



PEDESTRE

VIA ESPECIAL

§ 1º As vias estruturais poderão se dividir em estruturais, lentas e expressas.

§ 2º As vias arteriais, coletoras e locais, poderão se dividir, cada uma, em principal e secundária.

§ 3º Os tipos de vias de circulação de veículos mencionadas neste artigo estão indicados no Plano Diretor de Resende – proposta para Implantação, Ampliação e Qualificação do Sistema Viário, com suas medidas mínimas e padrões viários diversificados, os quais deverão ser observados na execução de projetos urbanísticos de loteamentos e abertura de vias de circulação de veículos e sua relação com o conjunto viário existente.

Art. 54 As vias de circulação do loteamento deverão ser articuladas com vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º Nos loteamentos novos, cujas vias sejam prolongamentos de vias oficiais existentes ou projetadas, caso estas possuam largura inferior às previstas nesta lei, poderá o Poder Público permitir a redução da caixa de rolamento da via, com a ampliação proporcional dos respectivos passeios, desde que considere adequada à função viária para ela definida.

§ 2º As vias de circulação deverão apresentar sistemas de drenagem adequados, garantindo-se a segurança dos pedestres, inclusive com implantação de meios-fios, sempre que esta for a solução técnica indicada.

Art. 55 As vias públicas urbanas deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos pelo Município, nos termos de regulamentação.

Art. 56 O disposto neste Capítulo aplica-se aos grupamentos, no que couber.

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS AOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 57 Da gleba total, objeto do projeto de loteamento, serão destinados 35% (trinta e cinco por cento) para áreas públicas, em conformidade com sua localização e diretrizes de elaboração do projeto, que serão determinadas pelo Poder Público, sendo que 15% (quinze por cento) destas áreas serão destinados exclusivamente a uso público, inclusive as áreas verdes, com no mínimo 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários.

§ 1º Como alternativa à exigência prevista no *caput*, desde que atestado pelo órgão competente, o valor correspondente a 15% (quinze por cento) do total do terreno do loteamento poderá ser doado, de acordo com a seguinte regulação:

I – doação de área para equipamentos comunitários equivalente a 15% (quinze por cento) do total do terreno do loteamento, em área não adjacente, gleba do projeto, mediante estudo de

demanda a ser apresentado pelo interessado e equivalente em valor a que seria doada no interior do terreno que será urbanizado;

II – doação do valor monetário correspondente a 15% (quinze por cento) do total do terreno que seria doado ao FUNCIDADE;

III – aplicação em benfeitoria social, no valor monetário correspondente a 15% (quinze por cento) do total do terreno que seria doado.

§ 2º Os terrenos doados deverão ter frente para logradouro público, apresentar aclividade ou declividade inferior a 30% (trinta por cento) ou 16,7º (dezesseis vírgula sete graus) e não poderão ser atravessados por cursos d'água, valas, córregos, riachos ou conter qualquer impedância ambiental.

§ 3º Ficarão dispensados da reserva de percentual de áreas destinadas a uso público:

I – o loteamento de pequeno porte, definido como o que possui área inferior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);

II – o loteamento cuja localização não indique a necessidade de destinação de áreas para uso público ou cuja dimensão da área a ser doada seja considerada inviável para aproveitamento, desde que devidamente justificado e aprovado pelo órgão municipal competente;

III – o loteamento implantado em terreno objeto de parcelamento anterior, em que já tenha sido efetuada esta reserva.

§ 5º Nos desmembramentos, a reserva do percentual de que trata o *caput* deste artigo apenas poderá ser exigida para a implantação de equipamentos comunitários e será definida na licença urbanística do empreendimento.

§ 6º O percentual mínimo de áreas verdes a serem doadas ao Município será variável em função da localização do loteamento, conforme definido na legislação de uso e ocupação do solo, não podendo ser inferior a 5% (cinco por cento) da gleba total.

Art. 58 Nos desmembramentos, em áreas definidas pelo Plano Diretor para aplicação dos direitos de preempção, a Prefeitura Municipal poderá reservar áreas destinadas a uso público especial.

Parágrafo único. As áreas referidas neste artigo serão transferidas para o Poder Público mediante registro do desmembramento, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos da legislação federal, devendo o interessado apresentar à Prefeitura Municipal, no prazo que lhe for estipulado, o documento comprobatório do registro.

Art. 59 Os lotes não poderão ter áreas e testadas inferiores às respectivas dimensões mínimas fixadas na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 60 Fica proibido o parcelamento em lotes que possuam profundidade menor que a testada estabelecida na legislação de uso e ocupação do solo.

§ 1º Nos terrenos com mais de uma testada para logradouro público, pelo menos uma delas deverá ter a dimensão mínima prevista na legislação de uso e ocupação do solo, de acordo com a Zona em que está inserida.

§ 2º Nos terrenos situados em esquinas, as duas testadas deverão ser harmonizadas por um arco circular, na linha do meio-fio, de raio mínimo de 3,50 metros.

Seção única Dos Loteamentos de Interesse Social

Art. 61 ~~Nos loteamentos de interesse social, serão destinados 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total, objeto do projeto de loteamento, para áreas públicas, em conformidade com sua~~

~~localização e diretrizes de elaboração do projeto, que serão determinadas pelo Poder Público, 15% (quinze por cento) exclusivamente de uso público.~~

Nos parcelamentos que, mediante Decreto Municipal, sejam declarados de “interesse social”, reservar-se-á, obrigatoriamente, área correspondente a 3% (três por cento) do total da área a ser parcelada, cujo domínio pertencerá ao Município. O percentual de 3% (três por cento) será considerado independentemente do percentual de 35% (trinta e cinco por cento) exigido no Artigo 57 desta lei.

Parágrafo 1º - A Administração Municipal poderá determinar que a área reservada referida no artigo anterior seja destinada a:

- a – implantação do Programa Habitacional do Município de Resende, podendo as unidades de terreno serem alienadas, sob qualquer modalidade, a título oneroso, aos beneficiários do programa;
- b – abrigo temporário a famílias que porventura venham sofrer as conseqüências de intempéries ou calamidades afins;
- c – construção de equipamentos urbanos através de operação interligada entre o parcelador e o Município de Resende.

Parágrafo 2º - A operação interligada consiste em converter a área a ser reservada em valores monetários, de acordo com os preços a serem praticados pelo parcelador após a urbanização e, posteriormente, aplicar este valor na construção dos equipamentos urbanos comunitários, no prazo máximo de 12 (doze) meses.

Parágrafo 3º - A conversão em valores monetários referida anteriormente será feita pela Comissão de Avaliação Imobiliária - CAI, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano SMDU, analisada pela Procuradoria Jurídica e Advocacia Geral, homologada pelo chefe do Executivo Municipal e publicada no Boletim Oficial do Município.

Parágrafo 4º - As áreas reservadas e convertidas em valores monetários somente poderão ser alienadas, após a construção dos equipamentos urbanos comunitários, independentemente, das demais cauções previstas em Lei.

Art. 62 Os loteamentos de interesse social poderão ter padrões de área e testada de lotes diferentes do estabelecido nesta lei, caso seja necessário, para atender exigências de entidades públicas financiadoras de programas habitacionais, desde que atestada pelo órgão

municipal competente à garantia a área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a testada mínima de 5,00m (cinco metros).

Art. 63 Aos loteamentos de interesse social aplicam-se as demais normas relativas a parcelamento de solo, no que couberem.

CAPÍTULO V DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS DOS GRUPAMENTOS

Art. 64 São condições para implantação de grupamentos:

I – não prejudicar a mobilidade, a conectividade do sistema viário e o funcionamento dos deslocamentos na cidade;

II – não provocar interrupção em vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas;

III – destinar, nas áreas de uso comum:

a) área verde com o percentual mínimo de 20% (vinte por cento), de acordo com o artigo 67;

b) área de recreação, conforme o caso, nos termos do artigo 68;

IV – atender às exigências para os lotes, previstas na legislação de uso e ocupação do solo, em função da zona urbana em que se situarem, no dimensionamento das unidades autônomas de terreno;

V – ter seu perímetro delimitado por cerca ou muros de, no máximo, 120,00m (cento e vinte metros) contínuos, ao longo da divisa e afastamento de, no mínimo, 3,00m (três metros) além da largura do passeio público externo, devendo este afastamento ser arborizado às expensas dos responsáveis pelo empreendedor, não sendo esta área computado para cálculo de área verde;

VI – não possuir dimensão superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 65 Quando não houver via de acesso ao grupamento, constituída por logradouro público implantado e reconhecido, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do grupamento, devendo ser pavimentada, com rede de drenagem de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública, todos integrados e interligados ao existente.

Art. 66 Os grupamentos que possuam área superior a 3.000m² (três mil metros quadrados) deverão destinar, no mínimo, um percentual de sua área total para áreas públicas, sem prejuízo das áreas que devam ser doadas ao poder público para atendimento do conjunto de demandas públicas geradas pelo próprio grupamento, de acordo com o seguinte:

I – 10% (dez por cento), no caso de grupamentos de área de dimensão até 10.000m² (dez mil metros quadrados);

II – 15% (quinze por cento), no caso de grupamentos de área de dimensão igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

§ 1º Nos grupamentos, as áreas tratadas no *caput* deverão estar situadas fora do perímetro fechado, junto à testada do lote, e poderão, a critério do órgão municipal de aprovação de projetos, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano.

§ 2º Os terrenos doados deverão ter frente para logradouro público, apresentar aclividade ou declividade inferior a dez por cento e não poderão ser atravessados por cursos d'água, valas, córregos ou riachos.

§ 3º Como alternativa à exigência prevista no parágrafo anterior, o valor correspondente a 15% (quinze por cento) do total do terreno do grupamento poderá ser doado de acordo com o seguinte:

I – doação de área para equipamentos comunitários equivalente a 15% (quinze por cento) do total do terreno em área não adjacente ao grupamento, equivalente em valor à que seria doada no perímetro do grupamento;

II – doação do valor monetário correspondente a 15% (quinze por cento) do total do terreno do grupamento ao FUNCIDADE;

III – aplicação em benfeitoria social no valor monetário correspondente a 15% (quinze por cento) do total do terreno do grupamento.

Art. 67 As áreas de uso comum dos grupamentos devem ser de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total do terreno.

§ 1º Das áreas tratadas no *caput*, 20% (vinte por cento) deverão corresponder a áreas verdes.

§ 2º As áreas de uso comum dos grupamentos terão sua perenidade garantida por instrumento legal anexado ao processo de aprovação, o qual deverá prever a impossibilidade de edificação e alienação destas áreas, independente de decisão do próprio grupamento.

Art. 68 Nos grupamentos serão permitidas edificações constituídas apenas por dependências de uso comum e exclusivo dos grupamentos, nas seguintes condições:

I – poderão destinar-se a apartamento da zeladoria, recreação, lazer, creche, garagem e administração para atender ao grupamento, não sendo permitida qualquer outra utilização;

II – não serão autônomas e não receberão qualquer numeração;

III – não serão incluídas no número total das edificações para efeito do cálculo do Q (coeficiente de adensamento);

IV – não serão incluídas para efeito do cálculo da Área Total Edificada (ATE);

V – serão computadas no cálculo da taxa de ocupação;

VI – serão permitidos dois pavimentos contidos na altura máxima de sete metros;

VII – serão afastadas das divisas.

Art. 69 Nos grupamentos com mais de doze unidades residenciais será garantida, obrigatoriamente, área de recreação comum nas seguintes condições:

I – área mínima calculada na proporção de 3,00m² (três metros quadrados) por unidade residencial;

II – localização centralizada ou distribuída em áreas para atender a uma ou mais edificações, não podendo essas áreas parciais ser inferiores a 40,00m² (quarenta metros quadrados) nem ser coberta quando localizada no afastamento frontal;

III – ter acesso através de partes comuns e estar isolada da circulação e estacionamento de veículos.

Seção única Dos Grupamentos de Interesse Social

Art. 70 Os grupamentos de interesse social podem ter requisitos urbanísticos diferenciados em relação aos estabelecidos para os demais grupamentos, de acordo com o seguinte:

I – diminuição da área mínima obrigatória das unidades, limitado as regulações do Sistema Nacional de Habitação, nos seus programas sociais;

II – redução da oferta de vagas de automóveis;

III – possuir, no máximo, 04 (quatro) pavimentos por edificação, que não utilizem elevador.

Parágrafo único. Os percentuais de áreas a serem doadas para o uso público e áreas verdes poderão ser alterados, nos termos de análise técnica a ser feita pelos órgãos municipais competentes.

TÍTULO VI DOS LOTEAMENTOS E GRUPAMENTOS SUSTENTÁVEIS

Art. 71 Este Título estabelece normas de cumprimento voluntário, adicionais às mandatórias, para que os loteamentos e grupamentos ambientalmente sustentáveis recebam incentivos e benefícios fiscais e financeiros municipais.

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput*, os loteamentos e grupamentos neste contexto, deverão atender aos parâmetros de eficiência energética, sustentabilidade ambiental, qualidade e eleição de materiais, de baixo custo ambiental, estabelecidos nesta lei e em regulamentação específica.

Art. 72 Com o objetivo de estimular a utilização dos parâmetros previstos neste Título, a Prefeitura Municipal deverá:

- I – prever e conceder incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- II – garantir o uso dos melhores padrões de eficiência e adequação ambiental das obras, edificações, equipamentos e serviços públicos;
- III – promover programas e pesquisas nas áreas de eficiência energética e energias renováveis aplicáveis à construção civil;
- IV – incentivar associações profissionais a promover a técnica e o uso de materiais ambientalmente sustentáveis aplicáveis aos loteamentos e grupamentos.

Art. 73 Para a concessão de incentivos e benefícios fiscais e financeiros, poderão ser consideradas as seguintes condições:

I – implantação do loteamento ou grupamento de forma ambientalmente adequada, preservando o quanto possível a topografia original, a vegetação existente e os corpos d'água, em especial nos recuos e faixas não edificáveis exigíveis pela legislação de uso e ocupação do solo;

II – implantação das edificações visando ao melhor resultado para o conforto ambiental das edificações e dos espaços não construídos, considerando as condições locais de insolação, ventilação e clima;

III – quanto às áreas verdes e ao solo permeável:

a) desenvolvimento de projetos de áreas verdes para a melhoria da qualidade do ar;

b) plantio de vegetação nativa e conservação de áreas verdes, além do exigido na legislação ambiental;

c) preservação de áreas permeáveis além das exigidas por lei, a fim de contribuir para a drenagem natural das águas pluviais e qualidade do solo;

d) recuos de frente constituídos de terreno natural permeável, ajardinado e arborizado com espécies adequadas ao espaço disponível, admitindo-se apenas a existência das vagas exigíveis para estacionamento de deficientes, caso em que não serão consideradas no cálculo da área permeável;

IV – quanto às estratégias para o consumo de água e energia:

a) captação e reuso da água pluvial e das águas servidas para fins não potáveis durante a execução das obras e na ocupação dos lotes ou para uso das unidades;

b) racionalização do consumo de energia elétrica de fornecimento público, mediante a valorização da iluminação natural diurna dos compartimentos, utilização de equipamentos e produtos de iluminação artificial de maior eficiência energética, ou a utilização de equipamentos fotovoltaicos;

c) utilização de sistema de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar;

d) utilização de soluções adequadas e energia passiva para promover o conforto ambiental, incluindo a ventilação natural dos compartimentos e reduzindo a utilização de sistemas de condicionamento de ar artificial;

e) medição individualizada de consumo de água;

V – quanto ao tratamento de resíduos sólidos e esgotamento sanitário:

a) planejamento para redução dos resíduos gerados pela obra, bem como sua destinação final adequada;

b) planejamento de sistema que permita a separação de resíduos sólidos visando ao seu reuso ou sua reciclagem;

c) utilização prioritária de materiais reciclados e recicláveis para as edificações e espaços coletivos;

d) instalação de sistema de tratamento de esgoto doméstico, que comprove a autossuficiência do grupamento e edificações;

VI – uso de materiais que sejam ambientalmente adequados de acordo com as especificidades locais, de baixo impacto ambiental, com privilégio de materiais reciclados e recicláveis, que favoreçam o conforto ambiental, duráveis e não poluentes, desde sua fabricação e transporte até sua utilização na obra e descarte final.

§ 1º São passíveis de consideração para fins de concessão de incentivos e benefícios fiscais e financeiros, além dos itens especificados neste artigo, outras práticas inovadoras cuja sustentabilidade seja justificada.

§ 2º A Prefeitura Municipal definirá fatores de redução da contrapartida financeira à outorga onerosa do direito de construir para as obras e edificações que adotem os parâmetros definidos neste artigo.

§ 3º O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza relacionados à obra será graduado proporcionalmente de acordo com a adoção dos parâmetros estabelecidos neste artigo.

§ 4º O Imposto Predial e Territorial Urbano dos imóveis será graduado proporcionalmente de acordo com a adoção dos parâmetros estabelecidos neste artigo.

Art. 74 A sustentabilidade ambiental deverá ser comprovada por meio de estudo técnico elaborado por profissional habilitado, a ser analisado pelo órgão municipal competente.

§ 1º Os materiais e instalações deverão ter sua eficiência reconhecida por órgão técnico, credenciado no Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – INMETRO.

§ 2º Os materiais e instalações deverão ser utilizados de acordo com as normas técnicas oficiais ou, enquanto estas não forem editadas, com as normas técnicas expedidas por instituições idôneas, reconhecidas pelo órgão municipal competente.

Art. 75 A certificação ou selo de conformidade pelo atendimento de padrões de sustentabilidade ambiental emitido por entidade de certificação competente dispensará a verificação do atendimento dos parâmetros estabelecidos neste Capítulo, pelo órgão municipal competente, para fins da concessão de incentivos e benefícios fiscais e financeiros.

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES, FINAIS E TRANSITÓRIAS
CAPÍTULO I
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 76 O disposto neste Capítulo aplica-se aos projetos de loteamento e desmembramento do solo.

Seção I

Do Procedimento Administrativo para Aprovação de Loteamentos e Desmembramentos

Subseção I

Das diretrizes para elaboração do projeto de parcelamento do solo

Art. 77 O interessado deverá apresentar à Prefeitura Municipal requerimento de definição de diretrizes para elaboração de projeto de parcelamento do solo, que deverá obrigatoriamente acompanhado dos seguintes documentos:

I – documento que comprove a propriedade do imóvel;

II – planta de localização do imóvel, delimitada sobre a planta oficial do Município, que permita sua perfeita identificação;

III – planta do imóvel, em escala 1:1.000 ou maior, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU e na Prefeitura Municipal, com, no mínimo:

a) delimitação da gleba a ser parcelada, com a indicação de todos os seus confrontantes e a respectiva área calculada;

b) curvas de nível de 10 (dez) em 10 (dez) metros;

c) localização de cursos d'água, mananciais, águas correntes e dormentes e identificação das áreas de preservação permanente, de acordo com a legislação federal, Área de Proteção

Permanente ou da faixa marginal de proteção, nos termos das legislações federal e estadual e das Zonas de Especial Interesse Ambiental (ZEIA) previstas no Plano Diretor do Município;

d) localização dos arruamentos vizinhos, das vias de comunicação, das áreas livres e dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

e) localização de matas, florestas, bosques, agrupamentos de árvores e aflorações rochosas, bem como de espaços territoriais especialmente protegidos;

f) construções e servidões existentes no imóvel;

IV – anteprojeto do parcelamento, definindo o uso predominante, áreas e suas destinações.

§ 1º As plantas a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo deverão ser assinadas pelo proprietário da gleba a ser loteada, pelos autores do projeto e pelo responsável técnico legalmente habilitado para execução das obras, e serão apresentadas à Prefeitura Municipal em 3 (três) vias.

§ 2º O órgão municipal competente poderá indicar outros documentos que deverão ser apresentados com a solicitação de que trata o *caput*.

§ 3º O órgão municipal competente não protocolará o processo, se constatar a ausência de qualquer item constante neste artigo.

Art. 78 A Prefeitura Municipal responderá e fixará as diretrizes em até 45 (quarenta e cinco) dias, interrompendo-se o prazo durante o período necessário ao atendimento de eventuais exigências que forem feitas ao empreendedor.

Art. 79 As diretrizes a serem fornecidas pela Prefeitura Municipal compreenderão:

- I – características, dimensão e, se necessário, traçado das vias de circulação existentes;
- II – traçado básico das vias arteriais e coletoras do loteamento ou daquelas que deverão servir ao mesmo, observando o seguinte:
- a) inserção das vias no sistema viário local;
 - b) posicionamento das vias em relação aos eixos urbanos principais;
 - c) viabilidade de ligação com vias públicas de loteamentos vizinhos, permitindo maior permeabilidade ao sistema viário da cidade, com a rua terminando junto ao limite do loteamento, no ponto em que há possibilidade de rebatimento para o lote vizinho, reservando faixa de jardim com largura do afastamento mínimo para o local.
- III – áreas não edificáveis, nos termos desta lei e demais normas aplicáveis;
- IV – parecer técnico emitido pelo órgão municipal competente, com análise das características da gleba a ser parcelada e indicação das providências e requisitos que devam ser atendidos, contendo, pelo menos:
- a) indicação das áreas que não serão parceladas, de acordo com artigo 7º desta lei, especificando as providências necessárias para torná-las passíveis de serem loteadas, quando for o caso;
 - b) recomendações de obras ou medidas preventivas, relativas à estabilidade de cortes e aterros, erosão e deslizamentos de encostas, bem como assoreamentos e agravamentos de enchentes.
 - c) a recomendação expressa de não aceitação de projetos que fixam lotes cujos fundos sejam limítrofes com APP's ou FMP's.

d) a necessidade de previsão de acesso, por vias ou servidões administrativas, as áreas situadas em APP's e FMP's.

V – localização e dimensão aproximadas das áreas públicas, sendo que os equipamentos comunitários deverão ser localizados junto ao logradouro público;

VI – relação de obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelos empreendedores, especificando-se:

a) serviços e obras que deverão ser executados antes da aprovação definitiva do Projeto;

b) obras e equipamentos urbanos que deverão ser executados nos prazos estabelecidos nesta lei.

VII – definição das áreas e testadas dos lotes.

Art. 80 As diretrizes para elaboração do projeto terão validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da ciência do requerente.

Parágrafo único. Caso o requerente não compareça ao órgão municipal competente para ciência das diretrizes, será encaminhada notificação para o endereço informado no processo, com aviso de recebimento, a partir do qual se inicia a contagem do prazo estabelecido no *caput*.

Subseção II Da Aprovação do Projeto

Art. 81 O empreendedor deverá solicitar à Prefeitura Municipal a aprovação do projeto, elaborado em conformidade com as diretrizes anteriormente estabelecidas e demais legislações aplicáveis, acompanhada dos seguintes documentos:

- I – requerimento assinado pelo proprietário da gleba a ser urbanizada e parcelada;
- II – certidão recente do inteiro teor da matrícula do imóvel ou certidão de transcrição do imóvel;
- III – certidão negativa de débitos de tributos municipais do empreendedor e relativas ao imóvel;
- IV – projeto de parcelamento contendo:
- a) subdivisão das quadras em lotes, com respectivas dimensões, nomenclatura e enumeração;
 - b) o conjunto de vias, formando arruamento, com respectiva hierarquização;
 - c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com respectivos raios, arcos, pontos de tangência e ângulos, definindo sua geometria para implantação;
 - d) as grades longitudinais e cortes transversais das vias de circulação, confrontadas com os respectivos níveis do terreno existente;
 - e) pontos cotados dos níveis projetados localizados nas intersecções e entroncamentos das vias projetadas;
 - f) a altimetria da gleba, com curvas de nível de metro em metro e a poligonal cotada e definida em seus ângulos e distâncias;
 - g) a indicação dos cursos d’água, nascentes e mananciais, áreas e espaços livres de uso público, áreas não edificáveis, confrontações e divisas da área loteada, orientação magnética e outros requisitos que tenham sido exigidos pela Prefeitura Municipal, inclusive geo-referenciamento;

h) quadro resumido contendo informações do parcelamento, área do terreno, áreas de uso público, números de lotes, áreas dos outros lotes e outras indicações pertinentes;

V – memorial descritivo, contendo a descrição sucinta do parcelamento, com suas características e a indicação das áreas públicas;

VI – projeto de águas pluviais, indicando-se as obras de arte quando exigidas e necessárias à conservação dos novos logradouros;

VII – memorial justificativo e de cálculo das redes de águas pluviais;

VIII – Declaração da possibilidade de abastecimento de água potável, emitida pela concessionária responsável, cujo projeto de abastecimento de água potável deverá ser aprovado pela própria concessionária;

IX – Declaração da possibilidade de esgotamento sanitário, emitida pela concessionária responsável, cujo projeto de esgotamento sanitário deverá ser aprovado pela própria concessionária;

X – memorial de cálculo do projeto de abastecimento de água, que contenha o dimensionamento da rede de distribuição, da adutora e do conjunto elevatório, se for o caso, que deverá ser encaminhado e aprovado pela concessionária responsável;

XI – memorial de cálculo do projeto de esgotamento sanitário, que analise o dimensionamento da rede de coleta e a descrição da disposição e destino final dos efluentes, que deverá ser encaminhado e aprovado pela concessionária responsável;

XII – especificação dos materiais e serviços necessários às obras;

XIII – projetos de obras necessárias à contenção de encostas, taludes e margens de cursos d'água, quando for o caso;

XIV – cronograma físico de execução das obras;

XV – comprovante de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) e/ ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/ CAU), relativa aos projetos e obras;

XVI – licença ambiental prévia e de instalação expedida pelo órgão ambiental competente;

XVII – EIV/RIV, nos casos exigidos pela legislação, ou no caso de exigência, pelos órgãos municipais competentes;

XVIII – proposta das áreas e percentuais a serem doados ao poder público, nos termos do artigo 57.

Parágrafo único. Todos os documentos apresentados deverão ser assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico da obra, devendo ser mencionado neles o respectivo registro profissional, habilitado junto a respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 82 A aprovação do projeto de parcelamento pela Prefeitura Municipal fica condicionada à assinatura do termo de compromisso pelo empreendedor, no qual este se obriga a:

I – executar à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras e equipamentos urbanos exigidos com fundamento nesta lei;

II – facilitar a fiscalização permanente pela Prefeitura Municipal, durante a execução das obras e serviços, bem como cumprir outras exigências que venham a ser feitas, fundamentadas nesta lei e em outras pertinentes;

III – fazer constar, em todos os documentos da compra e venda, além das exigências previstas na legislação, a condição de que os lotes só poderão receber construção depois de concluídas as obras nos incisos I a VI do artigo 44 desta lei;

IV – cumprir estritamente as determinações das leis tributárias municipais;

V – iniciar as vendas dos lotes somente após o registro do parcelamento.

Art. 83 O interessado deverá apresentar garantias para a execução das obras determinadas nesta lei, em valor correspondente a uma vez e meia o seu valor total, na seguinte ordem de preferência:

I – seguro-garantia;

II – fiança bancária;

III – hipoteca à Prefeitura Municipal de área de terreno, na gleba objeto da aprovação do parcelamento, que será devidamente registrada no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. Com relação às garantias tratadas neste artigo, aplicam-se subsidiariamente as normas relativas a contratos administrativos, em especial a lei federal 8.666/93.

Art. 84 A licença de obras só será expedida após aprovação do projeto e da emissão da licença ambiental de instalação, contendo:

I – as condições em que o parcelamento é aprovado;

II – as áreas de logradouros e as necessárias a equipamentos sociais comunitários, que se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal, assim como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura Municipal;

III – as obras a serem realizadas, e os seus respectivos prazos;

IV – a garantia para execução das obras, apresentada nos termos do artigo 83 desta lei;

V – a anotação de que o decreto serve para inscrever o parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. No período de 30 (trinta) dias contados a partir da expedição da licença de obras, o empreendedor deverá apresentar à Prefeitura Municipal, a certidão de inscrição do parcelamento no cartório de registro de imóveis, para que:

a) seja formalizada a garantia para execução das obras, apresentada nos termos do artigo 83 desta lei;

b) seja feita a escritura de doação das áreas de uso comum à Prefeitura Municipal;

c) possa ser averbado, no Cartório de Registro de Imóveis, o alvará de licença de obras do parcelamento.

Art. 85 O projeto original do parcelamento poderá ser modificado, mediante proposta do empreendedor e a critério da Prefeitura Municipal, desde que não seja desrespeitada a legislação, bem como prejudicados o desenvolvimento urbano do Município e os adquirentes dos lotes.

Art. 86 O empreendedor deverá comunicar a Prefeitura Municipal o início da realização das obras de infra-estrutura e equipamentos urbanos.

Parágrafo único. O empreendedor deverá manter o órgão responsável informado de todas as ocorrências e fases da obra.

Subseção III

Do habite-se

Art. 87 Uma vez concluídas as obras de infra-estrutura, nos termos da lei, do projeto aprovado e da licença expedida, a Prefeitura Municipal expedirá o Termo de Verificação de Execução das Obras, definindo-se ou não pelo seu aceite.

Parágrafo Primeiro. O aceite será definido pela Comissão de Acompanhamento, Fiscalização e Aceite, nomeada para esse fim através de decreto, composta por membros da Secretaria Municipal de Planejamento, da Secretaria Municipal de Obras e da Agência de Meio Ambiente.

Parágrafo ~~único~~ **Segundo.** Caso as obras não estejam em condições de aceitação, a Prefeitura Municipal intimará o empreendedor a corrigir as irregularidades apontadas.

Subseção IV Da Execução em Etapas do Projeto de Parcelamento

Art. 88 O empreendedor, na aprovação do projeto, poderá apresentar cronograma para execução das obras das etapas distintas, devendo ser o mesmo aprovado pelo órgão municipal responsável, juntamente com o projeto de parcelamento.

§ 1º A Prefeitura Municipal poderá autorizar que a implantação de infra-estrutura e a doação de áreas públicas seja feita proporcionalmente às fases de execução das obras do loteamento, desde que sejam garantidos os direitos das condições mínimas aos adquirentes dos lotes.

§ 2º Dos compromissos de compra e venda deverá constar o prazo para execução das obras de infra-estrutura.

§ 3º Poderão ser oferecidas garantias correspondentes a cada etapa das obras, que serão liberadas na medida em que forem concedidos os alvarás de habite-se parcial.

Art. 89 A execução total do projeto deverá ocorrer de acordo com o cronograma aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 90 Uma vez concluídas as obras determinadas para a etapa, nos termos da lei e do projeto aprovado, a Prefeitura Municipal expedirá o Termo de Verificação de Execução das Obras Parcial, definindo-se ou não pelo seu aceite.

§ 1º Verificado o integral cumprimento da lei e do projeto aprovado para a etapa, a Prefeitura Municipal expedirá o habite-se parcial.

§ 2º Caso as obras não estejam em condições de serem aceitas, a Prefeitura Municipal intimará o empreendedor a corrigir as irregularidades apontadas.

Seção II

Do Procedimento Administrativo para Implantação de Grupamentos

Art. 91 A licença de obras deve ser solicitada pelo interessado ao órgão municipal competente, apresentando, dentre outros, os seguintes documentos:

I – documento que comprove a propriedade do imóvel;

II – planta de localização do imóvel, delimitada sobre a planta oficial do Município, que permita sua perfeita identificação;

III – planta do imóvel, em escala 1:1.000 ou maior, assinada pelo proprietário ou seu representante legal comprovado, e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e na Prefeitura Municipal, com as seguintes informações:

a) delimitação do imóvel, com a indicação de todos os seus confrontantes e a respectiva área calculada;

b) curvas de nível de 10 (dez) em 10 (dez) metros;

c) localização de cursos d'água, mananciais, águas correntes e dormentes e identificação das áreas de preservação permanente, de acordo com a legislação federal, da faixa marginal de proteção, nos termos da legislação estadual e das Zonas de Especial Interesse Ambiental (ZEIA) previstas no Plano Diretor do Município;

d) localização dos arruamentos vizinhos, das vias de comunicação, das áreas livres e dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

e) localização de matas, florestas, bosques, agrupamentos de árvores e aflorações rochosas, bem como de espaços territoriais especialmente protegidos;

f) construções e servidões existentes no imóvel.

IV – projeto de grupamento contendo:

a) delimitação das quadras, com respectivas dimensões, nomenclatura e enumeração;

b) o conjunto de vias, formando arruamento, com respectiva hierarquização;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com respectivos raios, arcos, pontos de tangência e ângulos;

d) as grades longitudinais e cortes transversais das vias de circulação, confrontadas com os respectivos níveis do terreno existente;

e) pontos cotados dos níveis projetados localizados nos ângulos e entroncamentos das vias projetadas;

f) a altimetria da gleba, com curvas de nível de metro em metro e a poligonal cotada e definida em seus ângulos e vértices.

V – comprovação de via de acesso ao grupamento, constituída pela continuidade das vias, por logradouro público implantado e reconhecido ou, em caso de inexistência destes precedentes, apresentação de traçado básico das vias de acesso, observando o seguinte:

a) inserção das vias no sistema viário local;

b) posicionamento das vias em relação aos eixos urbanos principais, como definido no Plano Diretor;

c) viabilidade de ligação com vias públicas de loteamentos ou grupamentos vizinhos, permitindo maior permeabilidade ao sistema viário da cidade, com a rua terminando junto ao limite do grupamento, no ponto em que há possibilidade de rebatimento para o lote vizinho, reservando faixa de jardim com largura do afastamento mínimo para o local;

d) solução de pavimentação, de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

VI – memorial descritivo, contendo a descrição sucinta do grupamento, com suas características e a indicação das áreas públicas, sendo que os equipamentos comunitários deverão ser localizados junto ao logradouro público;

VII – projeto de águas pluviais, indicando-se as obras de arte, quando exigidas e necessárias à conservação dos novos logradouros;

VIII – memorial justificativo e de cálculo das redes de águas pluviais;

IX – Declaração da possibilidade de abastecimento de água potável, emitida pela concessionária responsável, cujo projeto de abastecimento de água potável deverá ser aprovado pela própria concessionária;

X – Declaração da possibilidade de esgotamento sanitário, emitida pela concessionária responsável, cujo projeto de esgotamento sanitário deverá ser aprovado pela própria concessionária;

XI – memorial de cálculo do projeto de abastecimento de água, que contenha o dimensionamento da rede de distribuição, da adutora e do conjunto elevatório, se for o caso, que deverá ser encaminhado e aprovado pela concessionária responsável;

XII – memorial de cálculo do projeto de esgotamento sanitário, que analise o dimensionamento da rede de coleta e a descrição da disposição e destino final dos efluentes, que deverá ser encaminhado e aprovado pela concessionária responsável;

XIII – especificação dos materiais e serviços necessários às obras;

XIV – projetos de obras necessárias à contenção de encostas, taludes e margens de cursos d'água;

XV – comprovante de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA – RRT/CAU), relativa aos projetos e obras;

XVI – licença ambiental prévia expedida pelo órgão ambiental competente;

XVII – EIV/RIV, nos casos exigidos pela legislação;

XVIII – proposta das áreas e percentuais a serem doados ao poder público, nos termos do artigo 66.

Seção III Extinção dos Efeitos das Licenças

Art. 92 Será anulada a licença cuja outorga se dê com infração às exigências legais ou fraude na sua expedição, imputando-lhe vício que a torne inválida, através da Nota Técnica emitida pelos setores competentes do Poder Público Municipal.

§ 1º A invalidade poderá ser reconhecida e declarada de ofício pelo Poder Público Municipal, anulando o ato.

§ 2º Se o Poder Público Municipal não o fizer, a anulação poderá ser pleiteada por qualquer interessado, administrativa ou judicialmente.

Art. 93 Será cassada a licença quando:

I – sobrevier motivo de interesse público superior que desaconselhe ou impeça a realização da obra licenciada, tendo em vista a mudança das circunstâncias, quando houverem desaparecido as razões que motivaram sua outorga ou por sobrevierem outras que, se existissem antes, teriam justificado sua denegação;

II – forem descumpridas, incorrigivelmente, exigências essenciais, incluindo as diretrizes, especificações ou características constantes do projeto ou o seu descumprimento na execução.

Art. 94 A extinção dos efeitos do licenciamento, por qualquer das formas disciplinadas nesta Seção, não gera qualquer direito de indenização ou reparação pelo Município.

CAPÍTULO III
DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS
Seção I
Disposições Gerais

Art. 95 A Prefeitura Municipal fiscalizará o cumprimento desta lei.

Art. 96 Constitui infração administrativa toda ação ou omissão, voluntária ou não, que viole as disposições desta lei.

Art. 97 As infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções:

I – advertência;

II – multa;

III – multa diária;

IV – embargo de obra ou atividade e suas respectivas áreas;

V – interdição;

VI – apreensão de materiais e equipamentos;

VII – demolição de obra ou edificação.

§ 1º A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 2º A aplicação de sanção de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos desta lei.

Art. 98 A sanção de advertência poderá ser aplicada para as infrações administrativas de menor lesividade, mediante a lavratura de auto de infração, garantidos a ampla defesa e o contraditório.

Art. 99 Constatada a infração administrativa, o agente autuante, no uso do seu poder de polícia, poderá adotar as seguintes medidas administrativas:

I – embargo de obra ou atividade e suas respectivas áreas;

II – suspensão parcial ou total de atividades;

III – demolição de obra ou edificação.

§ 1º O embargo de obra ou atividade e suas respectivas áreas tem por objetivo impedir a continuidade da inobservância das disposições desta lei e legislação complementar.

§ 2º A suspensão parcial ou total de atividades constitui medida que visa impedir a continuidade de execução de obras em desacordo com as disposições desta lei e legislação complementar.

§ 3º A demolição de obra ou edificação no ato da fiscalização dar-se-á, excepcionalmente, nos casos em que se constatar que a ausência da demolição importa iminente risco à segurança dos cidadãos, dos trabalhadores ou das propriedades vizinhas, desde que a irregularidade não possa ser solucionada por meio da adoção de outra medida administrativa.

§ 4º A aplicação de tais medidas será lavrada em formulário próprio, sem emendas ou rasuras que comprometam sua validade, e deverá conter, além da indicação dos respectivos dispositivos legais e regulamentares infringidos, os motivos que ensejaram o agente atuante a assim proceder.

Art. 100 As sanções ou medidas administrativas poderão aplicadas aos profissionais responsáveis pela elaboração do projeto e/ou construção, às empresas construtoras e/ou aos proprietários da obra e do terreno, bem como poderão ser notificados os respectivos Conselhos Profissionais.

Art. 101 As despesas incorridas pelo Município na aplicação de sanções ou medidas administrativas deverão ser ressarcidas pelo infrator.

Seção II

Do Auto de Infração

Art. 102 Constatada a ocorrência de infração administrativa, será lavrado o auto de infração, do qual será dada ciência ao atuado, assegurando-se o contraditório e a ampla defesa.

Art. 103 O auto de infração será lavrado em 3 (três) vias, devendo o atuado tomar ciência e receber uma das vias.

§ 1º Caso o atuado se recuse a tomar ciência no auto de infração, o agente atuante certificará o ocorrido na presença de duas testemunhas e o entregará ao atuado.

§ 2º Nos casos de evasão ou ausência do responsável pela infração administrativa, e inexistindo preposto identificado, o agente atuante encaminhará o auto de infração por via postal, com aviso de recebimento ou outro meio válido que assegure a sua ciência.

Art. 104 O auto de infração deverá conter:

I – indicação do dia em que se deu a infração ou em que esta foi constatada pelo atuante;

II – descrição do fato que constitui a infração e os dispositivos legais violados;

III – endereço da obra;

IV – número da inscrição do imóvel no cadastro imobiliário, quando houver;

V – nome do proprietário e, quando existente, do construtor e do responsável técnico;

VI – sanção aplicável;

VII – intimação para a correção da irregularidade;

VIII – prazo para a apresentação da defesa;

IX – identificação e assinatura do atuante e do atuado ou, à sua falta, denominação que o identifique e endereço, e de testemunhas, se houver.

Art. 105 O auto de infração que apresentar vício sanável poderá, a qualquer tempo, ser convalidado de ofício pela autoridade julgadora competente, mediante despacho saneador, após o pronunciamento do órgão da Procuradoria do Município que atua junto à respectiva unidade administrativa da entidade responsável pela autuação.

Parágrafo único. Constatado o vício sanável, sob alegação do atuado, o procedimento será anulado a partir da fase processual em que o vício foi produzido, reabrindo-se novo prazo para defesa, aproveitando-se os atos regularmente produzidos.

Art. 106 O auto de infração que apresentar vício insanável deverá ser declarado nulo pela autoridade julgadora competente, que determinará o arquivamento do processo, após o pronunciamento do órgão da Procuradoria do Município que atua junto à respectiva unidade administrativa da entidade responsável pela autuação.

§ 1º Para os efeitos do *caput*, considera-se vício insanável aquele em que a correção da autuação implica modificação do fato descrito no auto de infração.

§ 2º Nos casos em que o auto de infração for declarado nulo e estiver caracterizada a conduta ou atividade lesiva ao meio ambiente, deverá ser lavrado novo auto.

Seção III Da Defesa do Atuado

Art. 107 O atuado poderá apresentar defesa contra o auto de infração, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da ciência da autuação. Parágrafo único. A apresentação de defesa tempestivamente terá efeito suspensivo.

Art. 108 A defesa será formulada por escrito e deverá conter os fatos e fundamentos jurídicos que contrariem o disposto no auto de infração e termos que o acompanham, bem como a especificação das provas que o autuado pretende produzir a seu favor, devidamente justificadas.

Art. 109 A defesa não será conhecida quando apresentada:

I – fora do prazo;

II – por quem não tenha legitimidade; ou

III – perante órgão ou entidade incompetente.

Art. 110 Findo o prazo, com ou sem apresentação de defesa, serão os autos encaminhados à autoridade imediatamente superior àquela que lavrou o auto de infração que, após manifestação da Procuradoria Jurídica, decidirá sobre o auto de infração no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. O autuado será notificado da decisão proferida pela autoridade julgadora.

Seção IV Dos Recursos

Art. 111 Cabe recurso contra a decisão proferida nos termos do artigo 110 desta lei, devidamente instruído com os elementos necessários ao seu exame, dirigido à autoridade imediatamente superior àquela que decidiu sobre o auto de infração e se for o caso, respectiva defesa.

Parágrafo único. O prazo para interposição do recurso pelo interessado será de 15 (quinze) dias, contados da data em que tomar conhecimento da penalidade imposta.

Art. 112 O recurso interposto na forma prevista no artigo 111 desta lei não terá efeito suspensivo.

§ 1º Na hipótese de justo receio de prejuízo de difícil ou incerta reparação, a autoridade recorrida ou a imediatamente superior poderá, de ofício ou a pedido do recorrente, conceder efeito suspensivo ao recurso.

§ 2º Quando se tratar de penalidade de multa, o recurso de que trata o artigo 110 desta lei terá efeito suspensivo quanto a esta penalidade.

Art. 113 A autoridade julgadora deverá manifestar-se sobre o recurso no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do recurso.

Parágrafo único. A autoridade julgadora poderá requisitar a produção de provas necessárias a sua convicção, bem como parecer técnico ou contradita do agente atuante, especificando o objeto a ser esclarecido, caso em que o prazo estabelecido no *caput* será suspenso.

Seção V Das Multas

Art. 114 As multas serão impostas considerando-se, para graduá-las, a gravidade da infração, as suas circunstâncias atenuantes ou agravantes, os antecedentes do infrator em relação às infrações à legislação urbanística.

Art. 115 Quando da aplicação de multa, serão considerados agravantes:

I – impedir ou dificultar a ação fiscalizadora do órgão municipal competente;

II – reincidir em infrações às normas desta lei.

Art. 116 As multas aplicáveis serão as seguintes:

I – apresentar projeto em flagrante desacordo com os dispositivos desta lei: multa de 10,0 a 200,0 UFM;

II – apresentar projeto em desacordo com o local, falseando medidas, cotas ou qualquer elemento do processo de aprovação: multa de 10,0 a 300,0 UFM;

III – falsear cálculos do projeto e elementos de memoriais descritivos ou viciar projeto aprovado, introduzindo lhe ilegalmente, alterações de qualquer espécie: multa de 20,0 a 1.000,0 UFM;

IV – assumir responsabilidade de um serviço ou construção e entregar sua execução a terceiros não devidamente habilitados: multa de 50,0 a 1.000,0 UFM;

V – executar serviços com inobservância das prescrições técnicas e de garantia de vida e de bens de terceiros: multa de 500,0 a 5.000,0 UFM;

VI – deixar de manter, no local da obra, cópia do projeto, alvará de licença e/ou placa do responsável técnico: multa de 10,0 a 500,0 UFM;

VII – deixar de executar o serviço no prazo determinado nesta lei ou pelo órgão municipal competente ou executá-lo após o prazo fixado na licença: multa de 20,0 a 2.000,0 UFM;

VIII – executar obras de qualquer natureza sem a devida licença ou em desacordo com a licença obtida ou com projeto aprovado ou, ainda, em violação a qualquer dispositivo desta lei: multa de 10,0 a 10.000,0 UFM;

IX – habitar, ocupar ou permitir ocupação de edificação sem ter sido concedido o respectivo habite-se: multa de 10,0 a 5.000,0 UFM;

X – executar serviços de construções clandestinas, sem a existência de profissionais responsáveis pelo projeto ou pela execução: multa de 20,0 a 2.000,0 UFM.

Art. 117 As multas por infração a qualquer dispositivo desta lei, não especificada, serão de 10,0 a 10.000,0 UFM.

Seção VI Da Multa Diária

Art. 118 A multa diária será aplicada sempre que o cometimento da infração se prolongar no tempo.

§ 1º Constatada a situação prevista no *caput*, o agente atuante lavrará auto de infração, indicando o valor da multa-dia.

§ 2º O valor da multa-dia deverá ser fixado de acordo com os critérios estabelecidos nesta lei, não podendo ser inferior ao mínimo nem superior a 10% (dez por cento) do valor da multa simples máxima cominada para a infração.

§ 3º O agente atuante deverá notificar o autuado da data em que for considerada cessada ou regularizada a situação que deu causa à lavratura do auto de infração.

§ 4º Por ocasião do julgamento do auto de infração, a autoridade municipal deverá julgar o valor da multa-dia e decidir o período de sua aplicação.

§ 5º O valor da multa será consolidado e executado periodicamente, após o julgamento final, nos casos em que a infração não tenha cessado.

Seção VII Do Embargo

Art. 119 As obras ou atividades serão embargadas, sem prejuízo da aplicação de outras sanções previstas nesta lei, quando:

I – estiverem sendo executadas sem a devida licença ou em desacordo com a licença obtida;

II – estiverem sendo executadas em desacordo com a legislação municipal;

III – o respectivo projeto for desrespeitado em qualquer um de seus elementos essenciais;

IV – não estiverem sendo executadas por profissionais legalmente habilitados;

V – estiverem sendo executadas sobre áreas não edificáveis;

VI – quando se verificar, a qualquer tempo, a falta de segurança, estabilidade ou resistência das obras, edificações, terrenos ou instalações, com risco ou perigo para a segurança dos cidadãos, dos trabalhadores ou das propriedades vizinhas.

Art. 120 Uma vez determinado pela autoridade administrativa, o embargo deverá ser imediatamente cumprido pelo infrator, sob pena de requisição de força policial.

Seção VIII Da Demolição

Art. 121 A demolição parcial ou total de edificações será imposta quando:

I – a obra estiver sendo executada sem a devida licença ou em desacordo com a licença obtida ou com projeto aprovado e não puder ser regularizada;

II – a obra apresentar risco de caráter público e o proprietário não quiser tomar as providências determinadas pelo órgão municipal competente para a sua segurança;

III – o proprietário ou responsável pela obra descumprir as intimações e penalidades impostas pelo órgão municipal competente e se recusar a cumprir as medidas necessárias à regularização da obra.

§ 1º A demolição de que trata este artigo far-se-á às expensas do infrator e será iniciada e concluída em prazos fixados em notificação, obedecido o disposto neste Capítulo.

§ 2º Encerrado o prazo estabelecido para conclusão dos serviços pelo proprietário, a Prefeitura Municipal executará a demolição cobrando as despesas dela decorrentes, sem prejuízo da aplicação da multa estipulada.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 122 Nos parcelamentos de solo, grupamentos e vilas residenciais deverão ser destinados ao FUNCIDADE valor correspondente a 1,5% (hum vírgula cinco por cento) do custo total dos empreendimentos, parcelados durante sua execução.

Parágrafo único. O valor será aplicado, preferencialmente, na mitigação dos impactos gerados pelo empreendimento.

Art. 123 Os desmembramentos existentes em áreas de terra resultantes de loteamentos aprovados antes da vigência desta lei, ou as áreas de ocupação espontânea, deverão ser objeto de requerimento de regularização dentro do prazo de 1 (um) ano a contar da vigência deste diploma legal, a critério do órgão municipal competente, tomando como orientação o menor lote disposto na lei.

Art. 124 Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial aquelas dispostas abaixo e as constantes no Anexo I:

I – Lei 1.799, de 29 de dezembro de 1992;

II – Lei 1.945, de 18 de setembro de 1996;

III – Lei 2.229, de 02 de junho de 2000;

IV – Lei 2.243, de 01 de novembro de 2000;

V – Lei 2.403, de 01 de agosto de 2003.

ANEXO I

Leis a serem revogadas pelo anteprojeto de lei de parcelamento do solo e implantação de condomínios

- Lei 2.403, de 01 de agosto de 2.003: modifica artigos da Lei 1.799, de 29 de dezembro de 1992, e dá outras providências.

- Lei 2.243, de 01 de novembro de 2000: Altera a Lei Municipal nº 3.739 de 20 de junho, que autoriza a aprovação de loteamentos em imóvel da Zona Rural.

- Lei 2.234, de 14 de agosto de 2000: Autoriza o Poder Executivo a aprovar loteamento em imóvel da Zona Rural do Município. –

Lei 2.229, de 02 de junho de 2000: cria a obrigatoriedade de reserva de área em parcelamentos de interesse social, a ser destinada ao Município de Resende, e dá outras providências, revoga a Lei 199, de 28 de maio de 1996.

- Lei 1.945, de 18 de setembro de 1996: Disciplina a implantação de condomínio fechado de interesse social (CONFINS), e dá outras providências.

- Lei 1.799, de 29 de dezembro de 1992: Dispõe Sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Resende, e dá outras providências.

Decretos incompatíveis com o projeto de lei de parcelamento do solo e implantação de condomínios

- Decreto 103, de 18 de fevereiro de 2003: Regulamenta o inciso I, do artigo 9º, da Lei 1799, de 29 de dezembro de 1992 e dá outras providências.

- Decreto 1.418, de 08 de setembro de 2002: insere parágrafo único no 2º, do Decreto 101, de 16 de junho de 1999, que dispõe sobre a implantação de conjunto residencial horizontal-vila e dá outras providências.

- Decreto 363, de 23 de outubro de 1996: trata sobre ocupação de terreno por condomínios horizontais.

Diogo Gonçalves Balieiro Diniz
Prefeito Municipal