



**REVISÃO DO PLANO DIRETOR E
LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA
COMPLEMENTAR DE
ITAOCARA/RJ**

PRODUTO 8A
**Anteprojeto de Lei da Legislação
Complementar**
Lei de Parcelamento do Solo Urbano



REVISÃO DO PLANO DIRETOR E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA COMPLEMENTAR DE ITAOCARA/RJ

PRODUTO 8A

**ANTEPROJETO DE LEI DA LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR
LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

Assessoria Técnica do IBAM ao processo de revisão do Plano Diretor e Legislação Urbanística Complementar (Lei de Parcelamento do Solo e Código de Obras e criação da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Itaocara / RJ), no âmbito do Termo de Contrato nº 061/2021.

ABRIL - 2023

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCARA/RJ

Prefeito - Geyves Maia Vieira

Vice-Prefeito - Heriberto Pereira de Oliveira

SETOR RESPONSÁVEL

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

Bruno Bairral Dias - **Secretário Municipal de Planejamento Urbano**

Luna Barreto Codeço Eduardo - **Coordenação Técnica**

EQUIPE TÉCNICA

Alberto Luiz dos Santos

Fabiana Henriques Mesquita

Helloá Gomes Ferreira

Joyce Chaffin de Andrade Lima Pinheiro

Walter Gualberto Martins

Marco Antonio Alves Machado da Silva

Raphael Santos Reis

GRUPO TÉCNICO MUNICIPAL - GTM

Luna Barreto Codeço Eduardo - **Coordenação Técnica**

Alana de Azeredo Coelho - Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Mauro Teixeira Ferreira - Secretaria Municipal de Defesa Civil

Rayane Peclis Henriques Banca - Assessoria Jurídica

SECRETARIAS

Secretário Municipal de Meio Ambiente

Seylor de Oliveira Ornellas

Secretário Municipal de Obras

Rodney Duarte Ornellas de Barros

Secretário Municipal de Transporte

Cezar Thiago Figueira Martins

Secretário Municipal de Defesa Civil

Mauro Teixeira Ferreira

INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL - IBAM

Superintendente Geral - Paulo Timm

Superintendente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - Alexandre Santos

Supervisão Técnica - Henrique Barandier

Coordenação Técnica - Luciana Hamada

Assistente de Coordenação - Karin SchipperSegala

Coordenação Cartografia e Geoprocessamento - Eduardo Rodrigues

EQUIPE TÉCNICA IBAM

Henrique Barandier	Arquiteto e Urbanista	Planejamento Urbano e Legislação Urbanística
Luciana Hamada	Arquiteta e Urbanista	Código de Obras e Edificações; Clima Urbano, Conforto Ambiental e Eficiência Energética
Karin Schipper Segala	Assistente Social	Desenvolvimento Social
Eduardo Rodrigues	Geógrafo	Cartografia e Geoprocessamento
Ricardo Moraes	Arquiteto e Urbanista	Lei de Parcelamento do Solo Urbano; Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano; Código de Obras e Edificações; Mudanças Climáticas; e contribuições aos Temas: Mobilidade Territorial e Urbana; Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico & Turismo
Giovanna Cavalcanti	Engenheira Ambiental	Meio Ambiente e Saneamento Básico
Jessica Ojana	Arquiteta e Urbanista	Planejamento Urbano e Habitação
Eduardo Garcia Ribeiro Lopes Domingues	Advogado	Direito Administrativo e Direito Urbanístico
Alexandre Rossi	Economista	Desenvolvimento Econômico
Flávia Lopes	Secretária	Apoio Administrativo
Roberto da Silva Gonçalves	Analista de Sistemas	Programação Web
Ewerton Antunes	Publicidade e Propaganda	Comunicação Social

Sumário

1. APRESENTAÇÃO	7
2. ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	
8	
CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....	8
Seção I Das Indicações Básicas e Formas do Parcelamento do Solo Urbano	8
Seção II Dos Limites e Vedações	10
CAPÍTULO II DOS REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS	12
Seção I Do Trato e Das Limitações Ambientais do Parcelamento do Solo Urbano	12
Seção II Das Áreas Públicas	13
Subseção I Da Reserva Mínima e Caracterização das Áreas Públicas.....	13
Subseção II Da Reserva de Áreas para Implantação de Equipamentos Comunitários	14
Subseção III Da Implantação de Equipamentos Urbanos	15
Subseção IV Da Reserva de Áreas Verdes Urbanas	17
Subseção V Do Sistema de Circulação	20
Seção III Das Quadras e Lotes	25
Seção IV Das Faixas de Proteção, Áreas <i>Non Aedificandi</i> e Outras Limitações	26
CAPÍTULO III DAS EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS.....	26
Seção I Dos Loteamentos.....	26
Subseção I Do Loteamento de Interesse Social	26
Subseção II Do Loteamento Industrial	27
Seção II Do Desmembramento	28
Seção III Do Desdobro e Do Remembramento de Lotes	29
Seção IV Do Condomínio de Lotes	29
CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS	32
Seção I Das Disposições Gerais	32
Seção II Da Consulta Técnica Prévia (CTP) e das Diretrizes de Uso do Solo (DUS)	36
Seção III Da Aprovação e dos Projetos de Parcelamento do Solo Urbano	40
Seção IV Da Execução das Obras de Parcelamento do Solo Urbano	44
Seção V Da Quitação e Aceite das Obras	47
CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO	48

Seção I Das Ocupações.....	48
Seção II Das Etapas e Procedimentos do Processo de Regularização.....	51
Seção III Da Regularização dos Parcelamentos de Interesse Social.....	54
CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	56
ANEXO I. GLOSSÁRIO	59
ANEXO II. CARACTERÍSTICAS E PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS	63
ANEXO IIB. SEÇÕES TRANSVERSAIS DAS VIAS	65
ANEXO IIC. RAIOS DE CURVATURA DAS VIAS	66
ANEXO IID. COMPOSIÇÃO E PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS CALÇADAS.....	67
ANEXO IIE. VIAS EM <i>CUL-DE-SAC</i> E <i>BUCLE</i> (ALÇA)	68
ANEXO III. ESQUEMAS DE SOLUÇÕES URBANÍSTICAS.....	69
ANEXO IIIA. SOLUÇÃO PARA ENCURTAMENTO DA FAIXA DE TRAVESSIA DE PEDESTRES EM VIAS LOCAIS E COLETORAS ACOPLADA À FAIXA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	69
ANEXO IIIB. SOLUÇÕES PARA TRAVESSIA DE PEDESTRES EM NÍVEL.....	70
ANEXO IIIC. SOLUÇÕES PARA DISPOSIÇÃO DAS VAGAS DE VEÍCULOS NAS VIAS (dimensões mínimas).....	71

1. APRESENTAÇÃO

Este documento decorre da assessoria técnica e metodológica do IBAM ao Município de Itaocara/RJ no âmbito do Termo de Contrato nº 061/2021 para a revisão do Plano Diretor e Legislação Urbanística Complementar (Lei de Parcelamento do Solo, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Código de Obras e Edificações).

O presente **Produto 8A - Anteprojeto de Lei de Parcelamento do Solo Urbano** é apresentado no formato final de minuta que especifica as condições para o tratamento do solo para fins urbanos.

Sua formulação resultou de amplo processo de trabalho que envolveu estudos diversos, debates públicos, reuniões técnicas, com permanente interlocução entre a equipe do IBAM, a Equipe Técnica da Prefeitura e a sociedade local.

Considerando a abrangência dos temas tratados, as dinâmicas próprias do Município e os esforços de formular propostas para ordenamento do território, esta minuta de Anteprojeto de Lei foi estruturada de modo a: (a) manter coerência entre princípios, objetivos, estratégias, diretrizes e o Macrozoneamento, previstos no Plano Diretor; (b) observar os fundamentos técnicos que embasam o campo técnico científico do urbanismo; (c) oferecer segurança jurídica na implementação da política urbana; (d) favorecer o fortalecimento da capacidade de gestão do Município, em especial no campo do planejamento urbano.

A Lei de Parcelamento do Solo Urbano é aquela que tem o condão de assegurar a qualidade e a sustentabilidade urbano-ambiental da expansão urbana.

2. ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Lei Complementar Municipal nº..... de de de

Institui as condições para parcelamento
do solo urbano no Município de Itaocara/RJ
e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Itaocara aprova e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I

Das Indicações Básicas e Formas do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 1º Tendo em vista o controle sobre a qualidade da expansão urbana, o parcelamento do solo para fins urbanos atenderá aos princípios, objetivos, estratégias e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Sustentável de Itaocara/RJ, à legislação federal, estadual e municipal aplicável e aos comandos desta Lei.

§1º. Esta Lei atende as disposições da Lei Orgânica Municipal, em especial o Art. 62/inciso V e a Seção VI/Capítulo XII do Título IV, que dispõe sobre a Política Urbana.

§2º. Integram esta Lei os seguintes anexos:

I. Anexo I. Glossário com as definições dos termos adotados para efeito desta Lei;

II. Anexo II. Características e Parâmetros Geométricos das Vias:

- a) Anexo II-A. Quadro de Parâmetros;
- b) Anexo II-B. Seções Transversais das Vias;
- c) Anexo II-C. Raios de Curvatura das Vias;
- d) Anexo II-D. Composição e Parâmetros Geométricos das Calçadas;
- e) Anexo II-E. Vias em *Cul-de-Sac* e *Bucle* (alça);

III. Anexo III. Esquemas de Soluções Urbanísticas:

- a) Anexo III-A. Solução para Travessia de Pedestres em Nível;
- b) Anexo III-B. Soluções para Disposição das Vagas de Veículos nas Vias.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 2º Toda modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitida nas áreas delimitadas no perímetro urbano ou por lei declarada como tal, facultada a submissão do projeto à Consulta Técnica Prévia (CTP), para posterior prosseguimento do processo de licenciamento da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. As disposições desta Lei aplicam-se às áreas delimitadas pelo perímetro urbano do Distrito-Sede de Itaocara e aos Núcleos Urbanos, a saber:

I. Portela;

II. Jaguarembé;

III. Batatal;

IV. Estrada Nova;

V. Laranjais;

VI. Conceição;

V. Caeté.

Art. 3º O parcelamento do solo urbano no Município de Itaocara poderá ser promovido mediante as seguintes formas:

I. Loteamento - caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, dotado dos sistemas de infraestrutura urbana e demais exigências, conforme determinado nesta Lei;

II. Desmembramento - caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, somente permitido em áreas dotadas dos sistemas de infraestrutura urbana, e cumpridas exigências aplicáveis, previstas nesta Lei;

III. Desdobro - fracionamento ou repartição de lote resultante de parcelamento devidamente aprovado e regularizado pelo Município para a formação de novo ou novos lotes, devendo atender as condições quanto ao lote mínimo e máximo para a zona em que se localizar;

IV. Loteamento na modalidade de condomínio de lotes - que resulta na produção de unidades imobiliárias unicamente na forma de lotes aos quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, com a abertura de vias de domínio privado, dotado dos sistemas de infraestrutura urbana e demais exigências desta Lei;

§1º. É permitido o remembramento de lotes, entendido como o reagrupamento de terrenos contíguos para constituição de unidades maiores, conforme parâmetros definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano (LUOS) para a zona em que se localizar e nesta Lei.

§2º. A divisão do direito de propriedade em condomínio edilício, prevista na legislação nacional, deverá cumprir as regras para o parcelamento do solo urbano de acordo com as formas previstas no *caput* deste artigo e atender às exigências definidas no Capítulo III desta Lei, assim como aquelas oriundas do processo de licenciamento municipal.

§3º. A regularização de mais de uma edificação construída num mesmo lote, na forma de condomínio urbano simples, deverá atender às exigências estabelecidas na LUOS e no Código Municipal de Obras e Edificações (COE).

§4º. O licenciamento de novos parcelamentos, na Macrozona Urbana e nos Núcleos Urbanos, vincula-se às condições de acesso por via oficial em conexão com a malha urbana consolidada e à viabilidade de ligação com as redes de serviços públicos.

Art. 4º A intenção de parcelar só será concretizada com abertura do processo de licenciamento pelo órgão municipal competente mediante as seguintes condições essenciais, a serem verificadas no ato da emissão das Diretrizes Urbanísticas (DUS):

I. O empreendimento resultar na ocupação de glebas e lotes vagos no interior da malha urbana consolidada ou em contiguidade a esta, desde que em área inserida no perímetro urbano;

II. Depois de averiguadas cumulativamente as seguintes condições apresentadas em projeto pelo empreendedor público ou privado para:

a) provimento dos serviços e implantação de redes de infraestrutura;

b) articulação das vias do parcelamento com o sistema viário existente, ou seu eventual prolongamento; e

c) adoção de medidas de preservação ambiental e do patrimônio histórico e cultural, caso necessário, tudo a ser providenciado à custa do interessado;

III. Avaliada a necessidade de imposição do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Seção II Dos Limites e Vedações

Art. 5º Somente é admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Macrozona Urbana e nos Núcleos Urbanos, atendendo-se as seguintes condições:

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

I. Nos casos de regularização fundiária e de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) dependente da Política de Habitação de Interesse Social;

II. Vinculação às deliberações do EIV, quando aplicável;

III. Vinculação às deliberações do processo de licenciamento ambiental e resultados do EIA/RIMA, quando aplicável;

IV. Submissão aos comandos da Lei nº 6.766/79 e suas alterações e do Estatuto da Cidade;

V. Dependente da anuência prévia do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) nos casos previstos na legislação federal.

Parágrafo único. É proibido o parcelamento do solo nas Macrozonas do Paraíba do Sul; de Conservação dos Recursos Hídricos; de Preservação e Conservação Ambiental e na Macrozona Rural Sustentável.

Art. 6º É vedado o parcelamento do solo urbano:

I. Em terrenos alagadiços, sujeitos a inundação, erosão ou desmoronamento, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas, sua segurança e estabilidade;

II. Nas faixas marginais de proteção dos rios, lagos, nascentes ou qualquer corpo d'água, permanentes ou temporários, constituídos como Áreas de Preservação Permanente em lei;

III. Em terrenos aonde as condições geotécnicas sejam impróprias à edificação e/ou em áreas que ofereçam riscos geológicos, declaradas como impróprias à ocupação ou que provoquem danos ao meio ambiente;

IV. Em terrenos contaminados ou que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados e estejam aptos à ocupação;

V. Em terrenos cujas condições sanitárias, por qualquer razão, constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção;

VI. Em Unidades de Conservação Ambiental, destinadas à proteção integral, onde só for permitido o uso indireto;

VII. Em terrenos ou seção de terreno incluído no empreendimento onde a declividade for igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas condições específicas das autoridades competentes.

Parágrafo único. Em zonas de expansão urbana, além das disposições deste artigo, é vedado o parcelamento do solo urbano em gleba que se localize a uma distância com mais de 650m (seiscentos

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

e cinquenta metros) dos limites de outra área já parcelada, a fim de evitar que se configure separação entre estas por vazios urbanos e o desperdício dos recursos públicos na obrigação do provimento de serviços urbanos.

Art. 7º Para a aprovação de projeto de parcelamento em área aonde se fizer necessária promoção de medidas corretivas, a fim de adequá-la à ocupação urbana, o promotor do parcelamento do solo urbano providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada e apresentará os instrumentos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos técnicos, pareceres e atestados.

§1º. Os instrumentos técnicos apresentados deverão comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área a ser parcelada oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação urbana.

§2º. A aceitação dos instrumentos técnicos é condicionada à realização de vistoria a ser procedida pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO II**DOS REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS****Seção I****Do Trato e Das Limitações Ambientais do Parcelamento do Solo Urbano**

Art. 8º A fim de promover a qualidade da expansão urbana e garantir o direito às cidades sustentáveis, propugnado na Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, a concepção urbanística dos parcelamentos deverá pautar-se, entre outras, pelas seguintes indicações gerais de projeto:

I. Mitigação dos impactos decorrentes das alterações fisiográficas ao sítio natural, acomodando o desenho urbano e adequando as soluções de projeto a este, minimizando as intervenções aos regimes naturais de drenagem e à ocorrência de situações de risco pela ocupação do território;

II. Adesão às premissas de conforto ambiental, para o favorecimento das condições naturais de iluminação, ventilação e conforto térmico dos ambientes do parcelamento, por meio da adoção de parâmetros de projeto adequados às condições climáticas locais, segundo a classificação de Köppen-Geiger.

Art. 9º É vedado ao empreendedor executar o desmatamento ou raspagem predatória do solo, exceto nos limites necessários à abertura de vias, logradouros públicos e dos elementos de infraestrutura, restritos à área para sua implantação.

§1º. No caso da necessidade de supressão de vegetação para implantação do sistema de circulação interno e demais elementos do parcelamento, o empreendedor deverá promover a reposição de igual volume de vegetação que for suprimido, preferencialmente com espécies regionais do Bioma

**Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento
do Solo Urbano**

Mata Atlântica, prioritariamente dentro do perímetro do empreendimento e, não sendo viável, o órgão municipal competente indicará o plantio em outro local de interesse público.

§2º. No caso de empreendimento conjugado com a construção de edificações, a supressão da vegetação dentro do lote ou fração ideal se dará estritamente nos limites necessários à sua implantação e acessos, devendo igual volume suprimido ser repostado dentro dos limites do empreendimento, conforme indicação do órgão municipal competente.

§3º. As obrigações de que tratam os §1º e §2º deste artigo não poderão ser deduzidas do cálculo percentual da reserva de áreas verdes prevista para o empreendimento, constituindo medida de compensação ambiental.

Art. 10. O parcelamento deve assentar-se sobre o território respeitando as formas e aspectos geomorfológicos do sítio natural onde se localizarem, de maneira a minimizar as alterações a este.

**Seção II
Das Áreas Públicas
Subseção I**

Da Reserva Mínima e Caracterização das Áreas Públicas

Art. 11. Os percentuais de reserva obrigatória das áreas públicas serão calculados sobre a área total do empreendimento, a serem transferidos ao Município no ato do registro do parcelamento, conforme previsto na Lei nº 6.766/79.

§1º. A soma das áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários e áreas verdes urbanas não será inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba a parcelar, salvo expressa ressalva desta Lei.

§2º. A Prefeitura Municipal determinará a localização das áreas públicas de reserva e das vias de acesso ao empreendimento e articulação do sistema de circulação do parcelamento com o sistema viário principal no ato da expedição das diretrizes urbanísticas e ambientais para o parcelamento.

§3º. A indicação das áreas públicas a reservar levará em conta as necessidades do parcelamento e das áreas adjacentes, com vistas a suprir as demandas por serviços e equipamentos públicos da vizinhança em que se localizar.

Art. 12. As áreas públicas reservadas aos equipamentos comunitários e urbanos destinam-se à:

I. Equipamentos Comunitários:

- a) praça;
- b) área de lazer e/ou esportes;
- c) creche;
- d) escola;

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

- e) biblioteca;
- f) equipamento cultural;
- g) posto de saúde;
- h) outros equipamentos de interesse público ou social, de mesma natureza e ao critério da Prefeitura Municipal.

II. Equipamentos Urbanos:

- a) sistema de abastecimento de água potável;
- b) sistema de coleta e tratamento de esgotos;
- c) sistema de drenagem das águas pluviais;
- d) rede de fornecimento de energia elétrica;
- e) sistema de iluminação pública;
- f) provimento de serviços de telefonia e imagens, transmissão de dados e informações digitais e similares;
- g) gás canalizado, quando disponível o serviço público de distribuição;
- h) infraestrutura física da mobilidade urbana;
- i) sistema de coleta de resíduos sólidos;
- j) outros sistemas ou redes para atendimento do uso industrial ou usos especiais, quando cabível.

Art. 13. As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas verdes urbanas, não poderão ter sua finalidade descaracterizada pelo empreendedor ou pelo Poder Público Municipal, e nem negociadas ou cedidas para outros fins.

Art. 14. Áreas que por força de lei sejam destinadas à servidão de linhas de transmissão de energia elétrica, as faixas de domínio de rodovias, bem como outras áreas similarmente gravadas como não parceláveis integradas ao empreendimento, não poderão ser consideradas como parte das áreas públicas a reservar.

Subseção II

Da Reserva de Áreas para Implantação de Equipamentos Comunitários

Art. 15. As áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários deverão atender aos seguintes requisitos:

I. Percentual de reserva igual a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba a ser parcelada, sendo este subdividido nas seguintes proporções:

- a) 5% (cinco por cento) destinados a praças públicas;
- b) 5% (cinco por cento) destinados aos demais equipamentos comunitários;

II. A área ou áreas de reserva para equipamentos comunitários deverão conter declividade natural do terreno menor ou igual a 10% (dez por cento);

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

III. Testada com no mínimo 30m (trinta metros) de frente para via pública e conformação que permita a inscrição de círculo com no mínimo 15m (quinze metros) de diâmetro em qualquer ponto de sua área;

IV. As áreas devem estar livres de cursos d'água, valas e canais, linhas de transmissão de alta tensão, entre outros elementos, que condicionem o seu pleno aproveitamento;

V. A(s) praça(s) devem localizar-se, preferencialmente, em esquinas ou constituir-se no ponto central e aglutinador das atividades ao seu redor.

Parágrafo único: O órgão municipal competente poderá propor distribuição percentual diversa da estabelecida no inciso I deste artigo, em função das condições de suprimento dos equipamentos comunitários do bairro onde se localizar e da densidade máxima prevista para o parcelamento.

I. Em praças com área igual ou maior que 1.000 m² (mil metros quadrados), poderão ser utilizados até 40% (quarenta por cento) de sua superfície para implantação de equipamento comunitário, mantidas as funções precípua da área remanescente como praça;

II. Qualquer equipamento comunitário limítrofe ou contido em praças e jardins públicos poderá prever acesso de pedestres através destes, vedado o acesso de veículos.

Subseção III

Da Implantação de Equipamentos Urbanos

Art. 16. Os projetos e a implantação dos equipamentos urbanos deverão atender às especificações dos respectivos órgãos responsáveis ou concessionários de serviços públicos.

Parágrafo único. As obras e os equipamentos a instalar atenderão aos padrões de eficiência energética do Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (INMETRO) e etiquetagem do Selo PROCEL (Programa de Conservação de Energia Elétrica) da ELETROBRAS ou substituto, além daqueles requeridos em garantia da qualidade e sustentabilidade da infraestrutura e dos serviços do parcelamento a promover.

Art. 17. São requisitos gerais para a implantação dos equipamentos urbanos nos parcelamentos, além de outras exigências previstas nesta Lei:

I. Os sistemas, redes e serviços deverão atender à totalidade da área do parcelamento;

II. Os sistemas de saneamento básico deverão atender às diretrizes do Plano Diretor e aos comandos do Plano Municipal de Saneamento Básico e do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, no que couber;

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

III. O sistema de drenagem das águas pluviais deverá atender às diretrizes do Plano Diretor e aos comandos de eventuais planos de drenagem urbana que vierem a ser elaborados, além dos requisitos e parâmetros específicos estabelecidos nos §1º a §3º deste artigo;

IV. Os meios para fornecimento da energia elétrica e o sistema de iluminação pública deverão atender aos requerimentos da concessionária dos serviços, às diretrizes do Plano Diretor e aos comandos do Plano Municipal de Gestão da Energia Elétrica (PLAMGE), além dos requisitos específicos estabelecidos nos §4º a §6º deste artigo;

V. O sistema de circulação do parcelamento urbano deverá observar as diretrizes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana aplicáveis, além do disposto na Subseção V deste Capítulo.

§1º. Além de atender aos comandos da Política Municipal de Saneamento Básico e demais exigências específicas previstas nesta Lei, constituem requisitos e parâmetros complementares para o sistema de drenagem das águas pluviais do parcelamento:

I. As calhas naturais de drenagem, considerados o talvegue e os taludes que as compõem, e os recursos hídricos limítrofes ou existentes na gleba a parcelar, bem como as faixas *non aedificandi* especificadas neste parágrafo e/ou exigidas por força da legislação ambiental para a sua proteção devem ser mantidos livres de impermeabilização, nos termos deste artigo;

II. Ao longo das calhas naturais de drenagem:

a) nos parcelamentos localizados em áreas inclinadas, as obras devem prever as providências necessárias à proteção e estabilidade do terreno e ao retardamento da velocidade de escoamento das águas pluviais, sempre que cabível;

b) nos fundos de vale, deve ser reservada faixa de proteção *non aedificandi* ao longo das calhas naturais de drenagem, com as seguintes características:

1. reserva de faixa de proteção *non aedificandi* com 5m (cinco metros) em cada lado, contados a partir da borda externa do talude;

2. taludes estabilizados ou vegetados e implantado cordão arbóreo, preferencialmente com espécies regionais do Bioma Mata Atlântica, no interior e de cada lado da faixa de proteção;

c) as calhas naturais de drenagem descontínuas existentes no parcelamento devem ter seu prolongamento ou recomposição promovida, sempre que possível, nas mesmas condições estabelecidas na alínea (b) ou adotada solução para drenagem distribuída e destinação final das águas pluviais;

d) quanto aos pontos de deságue das calhas de drenagem:

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

1. no caso de despejo diretamente em corpos d'água, devem ser adotadas providências para assegurar a perfeita dinâmica natural do deságue frente ao regime hidrológico do corpo d'água em que será lançado;

2. no caso de interrupção da calha natural de drenagem que acarrete despejo retido ou represado, devem ser adotadas medidas para o escoamento pelo sistema urbano de drenagem ou para retenção e/ou infiltração controlada das águas dentro do perímetro do parcelamento;

3. em qualquer caso, deve ser adotado mecanismo para retenção de detritos antes do lançamento das águas pluviais em corpos d'água ou rede de drenagem;

III. A faixa de proteção dos rios e córregos, integrante de APP, conforme legislação ambiental será preferencialmente florestada com espécies regionais do Bioma Mata Atlântica pelo empreendedor, caso seja necessária a recomposição ou adensamento das matas ciliares ao longo do curso d'água, tendo em vista a manutenção das condições naturais de drenagem do sítio, ao critério do órgão municipal competente.

§2º. Na inexistência ou impossibilidade de ligação com a rede pública de drenagem ou escoamento das águas pluviais do parcelamento pelos meios tratados neste artigo, é obrigatória a adoção de solução de drenagem distribuída em seu interior, mediante apresentação de laudo técnico pelo profissional responsável, que comprove a efetividade da solução a adotar.

§3º. É vedado o aterramento, retificação ou tubulação dos corpos d'água sem prévia anuência do órgão municipal competente.

§4º. A rede de iluminação pública deverá atender às recomendações do Guia Técnico PROCEL RELUZ ou similar quanto às condições de eficiência energética do sistema, ouvida a distribuidora de energia elétrica.

Art. 18. Ao critério do órgão municipal competente poderá ser exigida, complementarmente, reserva de faixa *non aedificandi* ou servidão pública destinada à implantação dos equipamentos urbanos.

Subseção IV Da Reserva de Áreas Verdes Urbanas

Art. 19. A reserva obrigatória das áreas públicas destinadas às áreas verdes urbanas atenderá as diretrizes do Plano Diretor e a legislação ambiental aplicável, tendo como finalidades e exigências gerais norteadoras do projeto de parcelamento:

I. O incremento do Sistema de Áreas Verdes Urbanas e Espaços Públicos de Itaocara;

II. A reposição da vegetação regional do Bioma Mata Atlântica, contribuindo para a biodiversidade;

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

III. A resiliência das áreas urbanas do Município de Itaocara aos eventos extremos, em especial como coadjuvante do controle das cheias;

IV. A adesão às estratégias de condicionamento passivo para promoção do conforto térmico do empreendimento, em razão das características do clima do Município;

V. A ampliação do potencial de sequestro de carbono e de filtragem de poluentes;

VI. O estímulo ao uso dos meios de locomoção não motorizado pela promoção do conforto térmico nas vias e logradouros, da qualidade do ar e da mitigação das emissões de gases de efeito estufa (GEE);

VII. A distribuição equilibrada de áreas livres e de descompressão urbana, favorecendo a multiplicação de 'ilhas de frescor' e as conexões entre estas e o incremento de sua utilização.

Parágrafo único. As espécies e exemplares vegetais a adotar para os fins desta Lei são aquelas indicadas em plano de arborização urbana e/ou pelo órgão municipal competente.

Art. 20. A soma das áreas públicas destinadas à reserva de áreas verdes urbanas não será inferior a 15% (quinze por cento) da área total da gleba a parcelar, salvo expressa ressalva desta Lei.

Parágrafo único. Não serão computadas para o cálculo das áreas verdes urbanas, as faixas e áreas declaradas como APP, os separadores medianos de vias e canteiros centrais, as rótulas viárias e similares, as áreas localizadas sobre passeios e no interior dos lotes ou fração ideal, salvo expressa ressalva desta Lei.

Art. 21. Constituem áreas públicas a serem destinadas à reserva de áreas verdes urbanas e consideradas para fins do cálculo do percentual obrigatório:

I. Áreas cobertas com vegetação nativa pré-existente de interesse público para preservação, ao critério do órgão municipal competente;

II. Áreas florestadas ou reflorestadas, matas, bosques e similares, promovidas ou não pelo empreendedor, desde que mantidas como tal;

III. Faixas arborizadas adjacentes aos limites de APPs;

IV. Massas arbóreas distribuídas pelo parcelamento e promovidas pelo empreendedor;

V. Faixas florestadas ou reflorestadas, promovidas pelo empreendedor, ao longo das calhas naturais de drenagem das águas pluviais e nas áreas localizadas ao longo das faixas de domínio, conforme condições estabelecidas nesta Lei;

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

VI. Em áreas com mais de 30% (trinta por cento) de inclinação contidas no empreendimento e florestadas pelo empreendedor, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento) de sua superfície total replantada, conforme condições estabelecidas nesta Lei;

VII. Áreas destinadas à implantação de hortas e/ou pomares urbanos;

VIII. Outras que cumpram as finalidades estabelecidas nesta Subseção, ao critério do órgão municipal competente.

§1º. As áreas verdes urbanas constituintes da reserva tratada no *caput* deste artigo, quando não florestadas ou vegetadas com vegetação nativa, deverão sê-lo preferencialmente com espécies regionais do Bioma Mata Atlântica, conforme indicação do órgão municipal competente, mantida a vegetação existente se houver e se indicado ao seu critério.

§2º. Na eventual transformação da propriedade rural em urbana, a parcela das áreas destinadas à reserva legal por força do Código Florestal, deverá ser mantida vegetada integrando-se ao percentual de áreas verdes quando do seu parcelamento para fins urbanos, desde que não constituam APP.

Art. 22. A localização das áreas verdes urbanas deverá atender às seguintes disposições:

I. Sempre que possível e/ou indicado manter contiguidade interna e com eventual área de reflorestamento municipal, corredor ecológico ou fragmento florestal existente;

II. Ser dotada de acesso direto pela via pública, inclusive por servidão para passagem de pedestres e ciclistas, ao critério do órgão municipal competente;

III. Conter inscrição de círculo com raio mínimo de 30m (trinta metros) em 50% (cinquenta por cento) de sua área total, quando se tratar de massa arbórea, conforme definida nesta Lei.

§1º. Caberá ao órgão municipal competente a decisão sobre a concentração ou dispersão quanto à localização das áreas verdes urbanas de empreendimento a ser parcelado respeitando, sempre que cabível, as determinações do projeto.

§2º. As áreas verdes urbanas deverão distribuir-se pelo empreendimento a ser parcelado atendendo a critérios locais que privilegiem o melhor atendimento aos moradores, integrando-se ao Sistema de Áreas Verdes Urbanas e Espaços Públicos de Itacara.

§3º. As áreas com inclinação acima de 30% (trinta por cento) e os topos de morro integrantes do parcelamento deverão ser florestadas, preferencialmente com espécies regionais do Bioma Mata Atlântica.

Art. 23. Qualquer gleba ou área vaga inserida no perímetro urbano que contiver em seu interior ou se localizar limítrofe a corpo hídrico ou nascente deverá ter suas margens florestadas nos limites da faixa de proteção determinada no Código Florestal, e considerada *non aedificandi*.

§1º. Caso a faixa de proteção se encontre florestada ou se encontre em estágio avançado de execução do seu florestamento, 25% (vinte e cinco por cento) de sua área vegetada poderá ser incorporada ao somatório da reserva de áreas verdes urbanas.

§2º. Ao longo da faixa mencionada no *caput* deste artigo, quando do parcelamento da gleba ou área que a contém ou com ela seja limítrofe, o projeto do parcelamento poderá prever projeto de prolongamento de via oficial ou ciclovia, localizados ao longo da faixa de proteção, que atenderá à hierarquia viária e aos parâmetros geométricos estabelecidos nesta Lei;

§3º. A Prefeitura Municipal providenciará sempre que cabível projeto para intervenções específicas e para prolongamento do sistema viário, de forma a promover a sua conectividade e consolidar a malha cicloviária e de rotas acessíveis, bem como viabilizar a implantação do transporte público.

Subseção V Do Sistema de Circulação

Art. 24. O sistema de circulação do parcelamento é constituído pelas vias e logradouros públicos destinados à circulação de pedestres, veículos motorizados, inclusive de cargas, e não motorizados, com a finalidade de proporcionar acesso aos lotes e demais espaços que o cercam.

Parágrafo único. A concepção e execução dos projetos implicados com a implantação do sistema de circulação do parcelamento deverão atender as disposições da Lei Federal nº 9.503/97 - Código de Trânsito Brasileiro, da NBR 9050 quanto às condições de acessibilidade e as diretrizes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana aplicáveis.

Art. 25. No momento de apreciação do projeto, o órgão municipal competente pelo licenciamento avaliará os impactos do sistema de circulação proposto pelo empreendedor, de forma a exarar parecer conclusivo sobre eventuais mudanças no percentual resultante, respeitado o mínimo obrigatório, além das demais exigências desta Lei, quanto aos seguintes aspectos.

I. A eficácia na conexão com o sistema viário consolidado, principalmente as redes estruturais de transporte;

II. A eficiência em atender a demanda por acesso às quadras e lotes;

III. A efetividade da conectividade dos passeios acessíveis com as áreas e equipamentos públicos.

Art. 26. A geometria do sistema viário do parcelamento deverá ser implantada sobre a topografia local, acomodando-se às curvas de nível sempre que possível, sendo vedado o corte de topo ao terreno que resulte em inclinação da via maior que 15% (quinze por cento), evitando grandes movimentações de terra e soluções de corte e aterro que acarretem prejuízos ambientais.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 27. A hierarquia viária adotada para todo Distrito-Sede e áreas urbanas dos demais Distritos, é constituída pela seguinte classificação das vias.

I. Vias Estruturais: caracterizadas por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções semaforizadas ou acessibilidade direta aos lotes lindeiros ou travessia de pedestres em nível;

II. Vias Arteriais Primárias e Secundárias: caracterizadas por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre os diferentes setores da área urbana, podendo ser categorizadas em primárias ou secundárias dependendo das variações geométricas encontradas, sobretudo em vias já construídas;

III. Vias Coletoras: destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias estruturais ou arteriais, possibilitando o trânsito interbairros;

IV. Vias Locais: caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local aos lotes ou a áreas restritas.

V. Ciclovia/Ciclofaixa: via de circulação exclusiva para o trânsito de bicicletas, segregada em nível do restante do sistema viário ou demarcada sobre a via respectivamente, podendo ou não ser acoplada às vias anteriormente descritas;

VI. Compõem ainda o sistema de circulação de forma complementar:

a) Ruas de Pedestres - solução urbanística voltada para a qualificação, conforto e segurança dos pedestres em áreas de maior concentração e circulação de pessoas com eventual acesso controlado e selecionado de veículos;

b) Servidões, assim definidas:

1. Servidão pública - destinada à disposição das infraestruturas como redes de saneamento, energia e telecomunicações;

2. Servidão de passagem para pedestres e ciclistas - destinada à circulação de pedestres e ciclistas de forma conjugada, em complementação à rede de mobilidade ativa, admitindo-se seu uso concomitante para disposição subterrânea de redes de infraestrutura;

c) Via sem saída arrematada por retorno na forma de *Cul-de-Sac* ou *Bucle*(alça) - solução viária que possibilita o melhor aproveitamento e ocupação da quadra em garantia do acesso a esta e aos lotes localizados em seu interior.

§1º. Por passar a constituir parte integrante do sistema viário urbano, a localização e a hierarquização das vias e logradouros destinados ao sistema de circulação do parcelamento e seus componentes

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

serão estabelecidas, de acordo com as funções que irão desempenhar definidas pela classificação viária estabelecida no *caput* deste artigo.

§2º. As características e parâmetros geométricos e as seções transversais das vias que compõem o sistema viário e de circulação constam do Anexo II. Características e Parâmetros Geométricos das Vias.

§3º. Os parâmetros geométricos definidos para as vias constantes do Anexo II são mínimos, podendo sofrer alteração para melhor adequação das funções da via, a depender das condições de projeto e ao critério do órgão municipal competente.

Art. 28. É proibido o rebaixamento transversal de toda a calçada para acesso de veículos ao interior do lote, devendo ser promovido por meio de rampas a serem acomodadas na Faixa de Serviço entre a pista de rolamento e a Faixa Livre de Circulação de pedestres, e entre esta e o lote dentro de seus limites ou sobre a Faixa de Acesso, se houver e conforme estabelecido no Código Municipal de Obras e Edificações (COE).

§1º. A composição e largura mínima das calçadas, segundo a tipologia das vias de circulação, constam do conjunto de indicações apresentado no Anexo II. Características e Parâmetros Geométricos das Vias.

§2º. A inclinação transversal dos passeios e vias exclusivas de pedestres não deve ser superior a 3%.

Art. 29. As intervenções promovidas com a finalidade de implantar a mobilidade ativa pela adoção de Ruas de Pedestres ou Rotas Acessíveis e Vias Paisagísticas terão localização e parâmetros geométricos determinados pelo órgão municipal competente caso a caso, conforme diretrizes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, sendo:

I. Rotas e Caminhos Acessíveis - sistema de circulação de pedestres, livre de barreiras ao trânsito de pessoas com mobilidade reduzida, sinalizados e dotados das condições de acessibilidade previstas na NBR 9050, que possibilitam o alcance a pé ou com ajudas técnicas às áreas ou edificações de interesse geral da população ou específico da pessoa com deficiência;

II. Vias Paisagísticas - qualidade de qualquer via ou logradouro atribuída intencionalmente por meio de projeto paisagístico como forma de incremento do Sistema de Áreas Verdes Urbanas e Espaços Públicos de Itaocara e de valorização do entorno de bens culturais ou ambientais preservados.

Parágrafo único. Para eleição das vias mencionadas no *caput* deste artigo, estas devem possibilitar a implantação dos parâmetros de acessibilidade definidos na NBR 9050 em suas conformações.

Art. 30. No ato da expedição das diretrizes urbanísticas e ambientais, o órgão municipal competente indicará a seção transversal, os tipos de pavimentação a adotar e outros requisitos para as vias que devam integrar a rede viária oficial e principal das áreas urbanas.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

§1º. Considera-se rede oficial aquela composta por vias integrantes do sistema viário existente ou projetado, situadas dentro do perímetro urbano, apresentando as seguintes características:

I. Vias de loteamentos aprovadas já abertas;

II. Via pública implantada por determinação do Poder Público, dotada de infraestrutura, pronta ou a executar, sob sua responsabilidade;

III. Demais vias públicas oficiais, existentes ou projetadas, ainda que sem infraestrutura implantada, pelas quais os interessados, às suas expensas, tenham a obrigação de executar as obras necessárias de urbanização.

§2º. A indicação das vias que compõem a rede oficial na área de entorno do parcelamento deverá ser fornecida pelo órgão municipal competente juntamente com as Diretrizes de Uso do Solo (DUS).

Art. 31. As vias de circulação do parcelamento devem articular-se e/ou dar continuidade às vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.

§1º. Os ônus das obras necessárias para construção prolongamento ou alargamento da(s) via(s) de acesso ao parcelamento recairão sobre o interessado.

§2º. O sistema viário do parcelamento deverá ser sinalizado conforme o Código Nacional de Trânsito.

§3º. Todas as vias de circulação, praças e áreas externas de uso comum do parcelamento deverão ser pavimentadas preferencialmente com revestimento que permita a percolação das águas pluviais e contribua para o conforto térmico do meio urbano, sendo obrigatória a sua adoção na construção das calçadas em geral, nas Vias Locais e nas servidões públicas.

Art. 32. As calçadas deverão ser arborizadas dentro da Faixa de Serviço estabelecida, de acordo com as indicações do órgão municipal competente.

Art. 33. A solução na forma de rua sem saída só será adotada em Vias Locais, devendo ser providas de condições de retorno de veículos na forma de *cul-de-sac* ou *bucle* (alça), conforme Anexo IIE, adotando-se os seguintes parâmetros:

I. Solução em *cul-de-sac*:

a) comprimento máximo igual a 75m (setenta e cinco metros), contados do ponto de interseção da Via Local sem saída com a via de alimentação até o ponto médio do diâmetro ou largura do arremate de retorno;

b) pista de rolamento no trecho da praça de retorno com, no mínimo, 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de largura;

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

- c) raio de curvatura da caixa da via com, no mínimo, 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);
- d) é obrigatória a adoção de rótula ou praça circular de retorno com, no mínimo, 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de diâmetro, mantido o raio de curvatura da via de retorno, conforme inciso II.

II. Solução em *bucle* (alça):

- a) miolo da quadra no interior da alça com, no máximo, 50m (cinquenta metros) de extensão em cada lado;
- b) manutenção em continuidade dos demais parâmetros geométricos estabelecidos para os passeios.

Art. 34. As servidões públicas para acomodação das redes de infraestrutura e as servidões para passagem de pedestres e ciclistas, em complementação à rede de mobilidade ativa deverão ser articuladas com o sistema de circulação do parcelamento, devendo atender, ainda, aos seguintes requisitos e parâmetros:

- I. Largura mínima da servidão em qualquer caso: 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);
- II. As servidões públicas deverão ofertar condições de acessibilidade e atender às exigências da NBR 9050, quando utilizadas concomitantemente para o trânsito de pedestres;
- III. A composição da servidão de passagem para pedestres e ciclistas deverá conter faixa de circulação contínua e livre de barreiras com largura mínima igual a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e ciclofaixa sinalizada, com largura mínima igual a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), devendo ser arborizada a área restante do percurso em toda a sua extensão;
- IV. Quando situada em áreas íngremes superiores a 8,33% de declividade, a servidão de passagem de pedestres e ciclistas deverá ser resolvida na forma de rampa, sempre que possível, conforme as disposições da NBR 9050;
- V. É proibida a destinação das servidões para passagem de pedestres e ciclistas para o trânsito de veículos motorizados, exceto em caso de sinistro a ser atendido pelo Corpo de Bombeiros, para acesso de ambulâncias e, eventualmente, para veículos de manutenção das redes de infraestrutura.

Art. 35. Sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis, os projetos de parcelamento e remembramento de terrenos localizados às margens de rodovias ou estradas somente poderão ser aprovados pelo Município, após consulta aos órgãos competentes de tutela pelo empreendedor, que indicarão as condições para acesso ao local.

§1º. Nenhuma divisa de lote, proposto no projeto de parcelamento, poderá ser lindeira à rodovia.

**Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento
do Solo Urbano**

§2º. No caso de exigência de construção de via marginal paralela à faixa de domínio da rodovia ou estrada, ou transversal a estas, a nova via será implantada dentro dos limites do parcelamento, reservando-se faixa com a largura requerida pelo órgão de tutela para a sua implantação.

§3º. Caso não seja possível implantar a via marginal, uma faixa de 15m (quinze metros) de largura ao longo da faixa de domínio da rodovia será vegetada tendo os canteiros e, eventualmente as calçadas, devidamente demarcados e construídos.

Art. 36. Quando o projeto de drenagem requerer valores diferenciados para os parâmetros geométricos verticais da via urbana, seja transversalmente ou longitudinalmente, em razão da garantia da declividade necessária para o perfeito escoamento das águas pluviais da via, os valores modificados e utilizados no projeto deverão estar justificados em notas explicativas no próprio desenho, mantidas as condições de segurança viária.

Seção III Das Quadras e Lotes

Art. 37. São parâmetros gerais para as quadras, salvo expressa ressalva desta Lei:

- I. Área máxima da superfície da quadra igual a 62.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados);
- II. Segmento lateral padrão da quadra igual a 120m (cento e vinte metros) entre vias, podendo alcançar dimensão máxima até 250m (duzentos e cinquenta metros);
- III. Dependendo das condições do terreno, poderão ser adotadas dimensões menores que o padrão estabelecido para arremate de projeto, ao critério do órgão municipal competente;
- IV. Esquinas internas da quadra arrematadas por chanfro com, no mínimo, 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de extensão correspondente à corda do arco circular paralelo à curva de concordância dos passeios entre as duas vias que a conformam.

Art. 38. São requisitos e parâmetros gerais para os lotes, salvo expressa ressalva desta Lei:

- I. Apresentar dimensões mínimas e/ou máximas de área e de testada conforme estabelecido na LUOS.
- II. Possuir, pelo menos, uma de suas testadas, voltada para a via pública;
- III. Quando adotado modelo de parcelamento na forma de miolo de quadra vegetado será admitido acesso ao lote ou lotes unicamente por meio de servidão para passagem de pedestres e ciclistas;

**Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento
do Solo Urbano**

IV. Os lotes de esquina ou limítrofes à praça de retorno em *cul-de-sac* deverão possuir dimensões calculadas de forma a abrigar os parâmetros urbanísticos previstos na LUOS e assegurar a sua ocupação de forma isonômica em comparação com os demais;

V. Preferencialmente, nenhum lote poderá distar para além de um raio de 500m (quinhentos metros) de uma Via Coletora.

Seção IV

Das Faixas de Proteção, Áreas *Non Aedificandi* e Outras Limitações

Art. 39. As faixas de domínio ao longo de dutos, rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia elétrica são aquelas determinadas pelos órgãos de tutela e pela Lei nº 6.766/79, consideradas *non aedificandi*.

Parágrafo único. Os parcelamentos para fins urbanos que abriguem faixas de domínio deverão reservar faixa adicional de cada lado destas com, no mínimo, 15m (quinze metros) de largura, podendo ser ocupadas pelo sistema de circulação e/ou para implantação de equipamentos urbanos e/ou áreas verdes ao critério do órgão municipal competente, atendidas as imposições previstas nesta Lei em cada caso.

Art. 40. Ao longo das Áreas de Preservação Permanente (APPs) e outras Unidades de Conservação (UCs) que integrem o parcelamento para fins urbanos, o agente promotor deverá atender, em projeto, as requisições quanto às faixas ou áreas de amortecimento determinadas pela legislação ambiental aplicável.

Parágrafo único. Os parcelamentos referidos no *caput* deste artigo obedecerão às regras específicas para as faixas de proteção definidas no plano de manejo, quando houver, e aos parâmetros aplicáveis definidos em legislação municipal.

CAPÍTULO III

DAS EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS

Art. 41. Aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento as disposições previstas nesta Lei sempre que couber, com os acréscimos e ressalvas estabelecidos neste Capítulo.

Seção I

Dos Loteamentos

Subseção I

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 42. Em qualquer tipo de iniciativa pública ou privada, a promoção do loteamento de interesse social em área declarada Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) será submetida à consideração e supervisão do órgão municipal competente pela política de habitação.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

Parágrafo único. Lei específica aplicável a uma ou mais ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) definirá os parâmetros urbanísticos e ambientais específicos a aplicar.

Art. 43. O loteamento de interesse social, qualquer que seja a sua condição cumprirá:

I. As exigências específicas previstas no Código Municipal de Obras e Edificações (COE) quanto às condições de implantação do empreendimento e da habitação de interesse social;

II. Os percentuais e condições previstos nesta Lei para as áreas públicas a reservar;

III. No caso de o loteamento ser conjugado com a construção de habitação de interesse social é obrigatório, além da aprovação concomitante dos projetos das edificações, a entrega pelo agente promotor das seguintes obras:

a) praça ou praças construídas, arborizadas e dotadas de equipamentos, com base em projeto paisagístico, conforme indicações do órgão municipal competente;

b) a construção e arborização das calçadas;

c) a estruturação e arborização das áreas verdes, incluindo pomar e horta urbana constantes do empreendimento, com base em projeto paisagístico, conforme indicações do órgão municipal competente;

d) a construção de centro comunitário de convivência social.

Art. 44. No caso de loteamento de interesse social, onde a construção das habitações seja executada por autoconstrução ou na forma de mutirão, a realização das obras contará com o apoio do Programa Municipal de Assistência Técnica.

Subseção II
Do Loteamento Industrial

Art. 45. São requisitos e parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para a categoria de loteamento industrial:

I. Os projetos de loteamento para fins industriais a serem localizados ao longo de rodovias que ultrapassem 500m (quinhentos metros) de profundidade, contados a partir de sua faixa de domínio poderão ser submetidos à apreciação do Conselho Municipal da Cidade (ConCidade) para avaliação das condições de licenciamento;

II. O licenciamento do loteamento para fins industriais se sujeita à exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança e/ou Estudo de Impacto Ambiental, ao critério do órgão municipal competente e previsões da legislação aplicável;

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

III. A gleba parcelada para fins industriais será separada das áreas vizinhas por faixa arborizada interna ao empreendimento, preferencialmente com espécies regionais do Bioma Mata Atlântica com, no mínimo, 5m (cinco metros) de largura ao longo de todo o seu perímetro, a ser considerada no cálculo do percentual mínimo de reserva de área verde do total da gleba a parcelar;

IV. O percentual de área destinado à reserva para equipamentos comunitários será localizado externamente ao loteamento, segundo indicação do órgão municipal competente, e corresponderá à aquisição da área pelo empreendedor, desde que resultando em percentual não inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba a parcelar.

Parágrafo único. A obrigação prevista no inciso IV deste artigo poderá ser substituída por contrapartidas destinadas à realização de intervenções urbanísticas, de preservação ambiental e/ou de preservação do patrimônio histórico-cultural, conforme os objetivos, diretrizes e propostas previstas no Plano Diretor, cujas condições serão definidas pelo órgão municipal competente e submetidas à deliberação do ConCidade.

Seção II Do Desmembramento

Art. 46. O desmembramento só será admitido em terrenos com área máxima de até 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único. Constituirá exceção ao limite máximo estabelecido no *caput* deste artigo:

I. Em Zona de Proteção Ambiental; e

II. Quando a operação de desmembramento for necessária e simultânea para aprovação de empreendimento nas formas de loteamento ou condomínio de lotes.

Art. 47. Somente serão admitidos desmembramentos de terrenos onde não for necessária a realização de novo arruamento e quando todas as áreas desmembradas resultantes confrontarem com via oficial com estas conectadas.

Parágrafo único. Os lotes resultantes do desmembramento sujeitam-se às dimensões mínimas e máximas estabelecidas na LUOS para a zona em que se localizar.

Art. 48. Sem prejuízo das demais exigências aplicáveis previstas nesta Lei, a reserva obrigatória de áreas públicas incidirá sobre os desmembramentos da mesma forma que para os loteamentos sempre que cabível.

Art. 49. Desmembramento de gleba com área máxima igual ou menor que 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) ficam dispensados da reserva de áreas públicas.

**Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento
do Solo Urbano**

Art. 50. Admite-se a adoção de servidão privada ou via particular destinada ao acesso exclusivo ao lote situado no interior da quadra, com as seguintes larguras mínimas:

I. Servidão privada para acesso exclusivo de pedestres - $L_{min} = 1,50m$ (um metro e cinquenta centímetros); e

II. Via particular para acesso de veículos - $L_{min} = 2,50m$ (dois metros e cinquenta centímetros).

Seção III

Do Desdobro e Do Remembramento de Lotes

Art. 51. O desdobro e o remembramento de lotes atenderão, entre outras, às exigências estabelecidas na LUOS quanto às dimensões mínimas e/ou máximas dos lotes resultantes da operação a realizar em cada caso.

§1º. No caso de aprovação de desdobro de lote vinculado a edificação existente ou a construir, a aprovação será simultânea, desde que apresentado o devido projeto nas condições previstas em legislação municipal.

§2º. Admite-se a operação simultânea de remembramento de lotes destinada à formação de nova área para aprovação do desdobro.

§3º. Admite-se o desmembramento e/ou desdobro que gere lotes de qualquer dimensão, no âmbito de operação intermediária em sequência imediata para seu remembramento, gerando novos lotes cujas dimensões atendam às exigências da LUOS.

Seção IV

Do Condomínio de Lotes

Art. 52. A constituição territorial do parcelamento na forma de condomínio de lotes reger-se-á pelas disposições desta Lei.

§1º. O estabelecimento formal e as relações entre condôminos regular-se-ão pelas disposições da legislação federal aplicável.

§2º. O Município não aprovará, anuirá ou de qualquer forma concordará com regras e restrições urbanísticas apostas no projeto, no contrato padrão ou na convenção do condomínio de lotes.

Art. 53. Além das limitações previstas nesta Lei, não será aprovada a implantação de condomínio de lotes:

I. Com área superior a $62.500m^2$ (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados);

II. Que impeça o acesso ou a continuidade do sistema viário existente ou projetado;

III. Que impeça o acesso público aos bens ambientais ou culturais ou aos bens de domínio da União, Estado ou Município, ao critério do órgão municipal competente.

Art. 54. São requisitos e parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para o parcelamento na forma de condomínio de lotes:

I. Atender as condições expressas na LUOS para a zona em que se localizar;

II. O tamanho das unidades autônomas de uso exclusivo dos condôminos corresponderá aos tamanhos mínimo e máximo do lote, estabelecidos para a zona em que se localizar o empreendimento;

III. O percentual de área destinado à reserva para equipamentos comunitários será localizado externamente ao condomínio de lotes, segundo indicação do órgão municipal competente, e corresponderá à aquisição de área de igual valor, contígua ou não ao empreendimento, pelo empreendedor, desde que resultando em percentual não inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba a parcelar;

IV. Aplicam-se ao condomínio de lotes todos os requerimentos atinentes ao provimento de equipamentos urbanos estabelecidos nesta Lei;

V. A distribuição do percentual reservado às áreas verdes internas do condomínio de lotes, correspondente ao mínimo de 15% (quinze por cento) do total da gleba a parcelar, será apresentada em projeto paisagístico, a partir das indicações do órgão municipal competente;

VI. O sistema de circulação interna ao condomínio de lotes será projetado segundo a hierarquia viária, requisitos e parâmetros geométricos estabelecidos nesta Lei, cabendo ao órgão municipal competente estabelecer as condições a manter e/ou alterar;

VII. Um condomínio de lotes não poderá ser contíguo a outro, devendo ser separados por via pública, salvo quando a contiguidade entre empreendimentos beneficiar a preservação de bem de interesse ambiental ou bem público, ao critério do órgão municipal competente;

VIII. É permitida a instalação de unidade de administração e de edificações e espaços destinados ao lazer e recreação dos condôminos do condomínio de lotes, desde que previstos e aprovados em projeto, segundo disposições do COE;

IX. Os parâmetros para a construção de muros e vedações do condomínio são aqueles previstos no COE.

Art. 55. Os condomínios de lotes atenderão às seguintes condições complementares:

I. Dispor de mecanismos de prevenção e combate a incêndios, devidamente aprovados;

II. Dispor de sistema de coleta e transporte de resíduos sólidos até local de transbordo ou acondicionamento na própria área do condomínio, conforme indicação do órgão municipal competente;

III. Se instalada guarita para controle de entrada, esta deverá ser implantada totalmente dentro dos limites do condomínio, observadas as disposições do COE;

IV. Atender as condições quanto às obras de infraestrutura e demais obrigações aplicáveis estabelecidas nesta Lei.

Art. 56. É de responsabilidade exclusiva da administração autônoma do condomínio de lotes:

I. A coleta e transporte dos resíduos sólidos nele gerados até o local de transbordo;

II. A manutenção dos equipamentos urbanos, áreas verdes, cursos d'água e sistema de circulação nele instalados;

III. As obras de melhoria;

IV. Responder sobre a ocorrência de sinistros em seu interior perante as autoridades competentes;

V. A construção e manutenção de muros, vedações e calçadas externas no entorno do condomínio.

Art. 57. De forma a instruir o processo de licenciamento e a imposição das contrapartidas necessárias para sua aprovação, a instalação de condomínio de lotes dependerá da elaboração de EIV pelo empreendedor, no caso de área total do empreendimento resultar maior que 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

Art. 58. O projeto do condomínio de lotes a ser implantado em terreno com área superior a 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) reservará na testada limítrofe com a via pública conjunto de unidades imobiliárias, na forma de lotes autônomos, com acessos voltados para aquela, na proporção mínima de 50% (cinquenta por cento) de toda a sua extensão.

Art. 59. O empreendimento na forma de condomínio de lotes, quando conjugado à construção de edificações, poderá ser aprovado pelo órgão municipal competente concomitantemente à aprovação do projeto de parcelamento que lhe der origem.

§1º. Em qualquer caso, o condomínio de lotes só será aprovado com a previsão das obras destinadas ao uso comum dos condôminos, previstas no projeto urbanístico do empreendimento.

§2º. A construção de edificações associada ao condomínio de lotes atenderá as disposições da LUOS para a zona em que se localizar e do COE.

CAPÍTULO IV
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS
Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 60. O poder discricionário do Município nas decisões quanto ao controle do parcelamento do solo urbano, através da aprovação de projetos, autorizações para constituição de arruamentos e demais logradouros públicos e licenciamento de obras de infraestrutura em geral, será pautado pelas seguintes premissas:

- I. Direito à cidade sustentável com a primazia do interesse coletivo sobre o privado;
- II. Preservação ambiental do território;
- III. Garantias para manutenção e promoção da qualidade da expansão urbana e da mitigação dos impactos da urbanização;
- IV. Fundamentação e publicidade das decisões.

§1º. Os serviços municipais de licenciamento de obras de parcelamento do solo urbano compreendem:

- I. Consulta Técnica Prévia (CTP);
- II. Expedição de Diretrizes de Uso do Solo (DUS);
- III. Aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo Urbano;
- IV. Verificação da conclusão das obras de infraestrutura.

§2º. O órgão municipal competente, responsável pelo licenciamento, diante dos requerimentos de Consulta Técnica Prévia (CTP) ou de emissão de Diretrizes de Uso do Solo (DUS) poderá indeferir o pedido de licenciamento do empreendimento, ainda que seja apenas para evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de manutenção dos serviços urbanos.

Art. 61. São as seguintes etapas do processo de aprovação do projeto de parcelamento do solo urbano:

- I. Recebimento do projeto em que o requerente declare ter sido elaborado em consonância com a legislação municipal e confirme a juntada de toda documentação pertinente, conforme formulário próprio disponibilizado pelo órgão municipal competente;

II. Análise da documentação referente ao terreno, objeto do parcelamento, segundo a espécie requerida;

III. Análise técnica do projeto de terraplanagem segundo seus diversos elementos, tais como:

a) movimentação de terra prevista com a indicação dos volumes de corte e aterro, bem como de suas situações identificadas em peças técnicas adequadas;

b) identificação em poligonal específica das áreas de preservação de fragmentos de mata;

c) projetos estruturais de contenção de encostas e áreas sujeitas à instabilidade;

d) propostas técnicas para a proteção de taludes e de calhas naturais de drenagem;

e) identificação e descrição do processo e dos elementos de fixação dos marcos da poligonal envolvente do empreendimento.

IV. Análise técnica dos projetos de equipamentos urbanos, a saber:

a) sistema de drenagem das águas pluviais - compatibilização da rede de drenagem proposta com o sistema natural de escoamento e absorção, controlando a vazão, de modo a não sobrecarregar os sistemas de escoamento à jusante do empreendimento;

b) sistema de abastecimento e rede de distribuição de água potável;

c) rede de coleta e solução proposta para o tratamento do esgoto sanitário;

d) projeto de locação do posteamento de iluminação pública e fornecimento de energia elétrica.

V. Análise técnica do projeto geométrico de parcelamento do solo, compreendendo:

a) a configuração do arruamento ou das áreas de circulação de uso comum, suas faixas de rolamento de diferentes usos como pistas para autos ou ciclovias e suas respectivas calçadas para a circulação de pedestres;

b) geometria das quadras e lotes ou áreas de terrenos privativas das unidades autônomas;

c) geometria de todas as demais áreas institucionais estabelecidas no projeto de modo que não reste área, em nenhuma hipótese dentro da poligonal definidora do empreendimento, sem caracterização, dimensionamento e identificação de destinação;

d) memorial descritivo de todas as áreas projetadas e caracterizadas.

VI. Análise técnica do projeto de arborização que demonstrará:

a) as áreas de reflorestamento de compensação;

b) plano de distribuição e implantação de arborização das vias e demais logradouros públicos, de áreas de circulação e demais áreas de uso comum, áreas verdes obrigatórias e, eventualmente, de florestamento de APP e outras faixas *non aedificandi* previstas por força desta Lei;

VII. Análise técnica de cronograma físico-financeiro do empreendimento para o eventual estabelecimento das garantias hipotecárias, pela fiel execução das obras de infraestrutura, à razão de uma vez e meia (1,5) o valor total do seu custo;

VIII. Celebração do Termo de Compromisso entre a Administração Municipal e o empreendedor ajustando:

a) a fiel execução das obras de infraestrutura, pelo empreendedor, em observação aos elementos do projeto aprovado e às orientações de caderno de encargos que fará parte integrante do Termo de Compromisso que ainda conterà, no caso de loteamentos e desmembramentos, a descrição do terreno, sua parcela ou lotes projetados, objetos da garantia hipotecária;

b) as eventuais compensações e/ou contrapartidas previstas na legislação a serem prestadas pelo empreendedor;

c) pelo Município, a instalação e desenvolvimento do processo de fiscalização, acompanhamento e edição:

1. do competente TVEO - Termo de Verificação de Execução de Obras de Infraestrutura;

2. da autorização para a baixa da garantia hipotecária;

IX. Edição do Decreto, considerando a Aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo, na espécie pleiteada, autorizando e obrigando o empreendedor a promover no prazo de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação, a transcrição da incorporação junto ao Registro Geral de Imóveis;

X. Emissão de Autorização para início das obras com prazo máximo de 180 dias, a ser substituída pela competente Licença para Execução de Obras de Infraestrutura, após a celebração da escritura de hipoteca dos imóveis, dados em garantia pela fiel execução das obras ou da apresentação da apólice de seguro garantia;

XI. Início das obras com a abertura do Diário de Obras no local do empreendimento.

§1º. A análise e aprovação dos projetos de equipamentos urbanos, de serviços prestados por concessionárias, serão realizadas pelo órgão municipal competente, responsável pelo controle urbano, cujos procedimentos serão avançados em convênios específicos.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

§2º. O Licenciamento Ambiental das Obras de Parcelamento do Solo será objeto de Licença Única, emitida pela autoridade ambiental do Município, e será expedida no bojo do processo administrativo instalado junto ao órgão municipal competente quando da emissão da Autorização para início das obras previstas.

Art. 62. O Decreto de Aprovação de Projeto de Parcelamento do Solo Urbano observará necessariamente:

I. A identificação do empreendimento pelo seu nome fantasia ou por qualquer outra forma requerida pelo interessado;

II. A identificação cabal dos empreendedores e dos responsáveis técnicos;

III. A caracterização fundiária do empreendimento com referência expressa ao seu título de domínio e sua matrícula de assentamento junto ao Registro Geral de Imóveis;

IV. Memorial Descritivo Simplificado do empreendimento;

V. Memorial Descritivo Simplificado das obras de infraestrutura necessárias;

VI. Identificação do processo administrativo onde constam atuados:

a) todas as peças técnicas do procedimento completo de aprovação do parcelamento;

b) número da folha onde consta o despacho que aprova o projeto de parcelamento com data e qualificação do técnico responsável competente.

Art. 63. O término das obras referentes ao projeto aprovado de parcelamento do solo ensejará:

I. Vistoria administrativa com emissão de Laudo de Vistoria;

II. Encerramento do Diário de Obras e sua anexação aos autos do processo administrativo, que autuou as peças técnicas da aprovação do projeto;

III. Edição do TVEO;

IV. Edição de ofício, endereçado ao Serviço Notarial e Registral que abrigar o Registro Geral de Imóveis da circunscrição do parcelamento do solo concluído, encaminhando cópia do TVEO e autorizando a baixa da hipoteca dada em garantia pela fiel execução das obras de infraestrutura.

Art. 64. A Administração Municipal observará os seguintes prazos:

I. 45 (quarenta e cinco) dias para expedição de diretrizes urbanísticas e ambientais;

II. 60 (sessenta) dias para aprovação ou rejeição do projeto, prorrogáveis nos termos desta Lei;

III. 60 (sessenta) dias para recebimento ou recusa das obras.

Parágrafo único. O decurso do prazo não impede a Administração Municipal de aprovar ou rejeitar formalmente o projeto, bem como de receber ou recusar as obras, em ambas as hipóteses, com ou sem restrições.

Seção II

Da Consulta Técnica Prévia (CTP) e das Diretrizes de Uso do Solo (DUS)

Art. 65. É facultado ao interessado na promoção de empreendimento de parcelamento do solo urbano formalizar a CTP através de requerimento subscrito pelo proprietário, bem como por profissional devidamente habilitado.

§1º. A documentação e peças técnicas a serem apresentadas pelo interessado junto ao requerimento serão estabelecidas em regulamento pelo órgão municipal competente e deverá constar, no mínimo, das seguintes informações:

I. Documentação referente à área específica, objeto do parcelamento pretendido;

II. Qualificação dos eventuais empreendedores;

III. Plano Básico de Parcelamento (PBP) se houver, onde figurem as características gerais do empreendimento na forma pretendida;

IV. Peças técnicas, como plantas de levantamentos topográficos em escalas adequadas, de preferência em mídias digitais;

V. Material fotográfico abundante de forma a identificar cabalmente:

a) a área, suas principais características e sua localização no território;

b) as características de seus principais acessos e do território no entorno.

§2º. O órgão municipal competente poderá responder:

I. Instruindo sobre os procedimentos necessários para a emissão de DUS e os subsequentes necessários à aprovação do projeto de parcelamento do solo urbano;

II. Com a entrega de material de instrução padronizado, a saber:

a) sob a forma de manuais técnicos ou caderno de encargos;

b) Notas Técnicas sobre as áreas passíveis de parcelamento do solo urbano;

c) indicação de endereços eletrônicos para acesso do interessado aos esclarecimentos sobre as boas formas de promoção do parcelamento do solo urbano;

III. Por meio de observações técnicas específicas para o parcelamento do solo urbano da área requerida.

§3º. De acordo com as determinações do PD, onde o parcelamento do solo urbano for admitido, ensejará ao Município estabelecer DUS específicas, padronizadas e editadas por regulamento para cada território, exonerando o interessado empreendedor do seu requerimento, conforme previsto no artigo 8º da Lei Federal nº 6.766/79.

§4º. Ocorrendo a hipótese prevista no §3º, a CTP poderá ser aplicada em instrução específica para o parcelamento do solo urbano da área requerida.

§5º. Ao critério do órgão municipal competente pelo controle urbano ficam dispensados da emissão e edição prévia de DUS:

I. Os parcelamentos de pequeno porte com área total não superior a dez vezes a área do lote estabelecido para a zona em que se localizar, somente nas modalidades desdobro e desmembramento;

II. Os remembramentos de transição para a promoção de parcelamento de pequeno porte nos termos do inciso anterior;

III. Os remembramentos para a constituição de um lote apenas com área não superior ao maior lote permitido em zona urbana.

§6º. A edição de CTP não implica nenhuma espécie de autorização ou licença constituindo-se apenas em documento de caráter preliminar de informação e orientação.

Art. 66. São elementos definidos pela DUS, quer seja ela emitida especificamente contra requerimento do interessado ou editada sob a forma de regulamento padronizado para as zonas a que se referirem:

I. Modalidade do parcelamento de solo e a tipologia das edificações de ocupação das unidades parceladas em função do uso predominante a que o parcelamento se destina;

II. Esquema do sistema de circulação básico com a classificação das vias internas da gleba a ser parcelada demonstrando sua integração ao sistema viário principal de acordo com a hierarquia viária estabelecida nesta Lei;

III. Indicação das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários;

IV. A localização aproximada das áreas verdes urbanas, praças e/ou de outras destinadas à recreação e lazer, além das áreas ou faixas *non aedificandi* para preservação dos recursos naturais, paisagísticos, ou de natureza histórica, artística ou arqueológica;

V. As faixas de domínio, se existentes;

VI. A definição da(s) zona(s) a que os lotes do novo parcelamento se integrarão e os seus usos admissíveis, observando fielmente as disposições estabelecidas pelo Plano Diretor e especificamente pela LUOS;

VII. As servidões públicas necessárias ao escoamento das águas pluviais e outros equipamentos urbanos;

VIII. A especificação da infraestrutura básica e/ou complementar necessária à consecução do parcelamento;

IX. A possibilidade de abastecimento de água potável e de coleta e destinação de esgotos segundo normas da concessionária;

X. Se o empreendimento poderá ser entregue por etapas, caso tenha sido assim requerido, devendo ser completamente definidas com todos os requisitos de infraestrutura necessários como se empreendimento único fosse.

XI. Outros elementos porventura julgados necessários pelo órgão municipal competente.

§1º. No caso de impossibilidade de atendimento pela concessionária de quaisquer dos serviços referidos nos incisos VIII e IX, para determinada parcela do território, poderá ocorrer uma entre as seguintes hipóteses:

I. A proibição temporária de promoção de parcelamentos do solo, até que seja equacionada a condição de provimento dos serviços pela concessionária;

II. O Município estabelecer na DUS solução ou soluções alternativas;

III. Se o loteador propuser solução alternativa, esta será apreciada e sua aceitação constará dos termos da DUS requerida.

§2º. Quando julgar necessário, o órgão municipal competente, responsável pelo controle urbano, poderá solicitar pareceres de outros órgãos públicos e, em conformidade com estes, serem definidos os aspectos a exigir nas DUS.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

§3º. A DUS será editada e emitida para a totalidade da área da gleba contida em zona urbana ou de expansão urbana, devendo, sob pena de importar em fraude contra o parcelamento, ser observado o seguinte:

I. Não será permitido o parcelamento do solo sem a constituição das áreas de reserva para uso público, salvo as exceções estabelecidas nesta Lei;

II. Não será permitida a constituição de áreas de reserva para uso público sem a necessária infraestrutura e/ou outra condição exigida nesta Lei;

III. A reserva de áreas públicas, necessárias ao parcelamento proposto, quando planejada sua implantação em mais de uma etapa, deverá ter seu percentual integralmente assegurado na primeira etapa;

IV. Havendo parte do parcelamento em área rural esta será desmembrada previamente, de forma a garantir que a urbanização da gleba não ultrapasse o perímetro urbano constituído;

V. Cessa a condição de imóvel rústico com atividade de uso rural a gleba que, situada em zona urbana ou de expansão urbana, for parcelada em parte para fins urbanos:

a) o remanescente, mesmo sendo reservada para futuros parcelamentos, será dotado de infraestrutura necessária;

b) o remanescente será inscrito no cadastro técnico e fiscal do Município na condição de gleba urbana.

§4º. A emissão do Termo Administrativo contendo a DUS não implica aprovação e licenciamento do empreendimento de parcelamento do solo urbano.

§5º. Implicará a edição e emissão de nova DUS:

I. O termo do prazo de sua vigência sem que o empreendedor tenha apresentado projeto de parcelamento do solo urbano para apreciação e aprovação;

II. Em qualquer tempo, diante de alterações:

a) das condições que ensejaram sua edição e emissão;

b) na concepção do empreendimento.

§6º. Os Termos Administrativos contendo a DUS, expedidos especificamente contra requerimento do interessado, quanto a sua forma serão:

I. Datados e numerados sequencialmente, reiniciando-se a numeração a cada novo ano;

II. Assinados pelo titular do órgão municipal competente, responsável pelo controle urbano, e pelo funcionário público que o produzir, devendo este ser necessariamente profissional arquiteto(a) e urbanista, devidamente habilitado(a);

III. Publicados no diário oficial do Município ou outro meio equivalente.

§7º. A DUS expedida vigorará pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias) contados a partir da data de sua emissão.

Art. 67. A necessidade de elaboração de EIV, nas hipóteses previstas no Plano Diretor e estabelecidas na LUOS, será indicada, obrigatoriamente, nas respostas tanto das eventuais CTP quanto da DUS sejam elas expedidas especificamente contra requerimento do interessado ou editadas de forma padronizada.

Seção III

Da Aprovação e dos Projetos de Parcelamento do Solo Urbano

Art. 68. O parcelamento do solo urbano será aprovado, tendo suas obras de infraestrutura autorizadas e licenciadas mediante apresentação de projeto específico juntamente com os documentos necessários à sua aprovação, após o pagamento das taxas correspondentes.

Art. 69. Os procedimentos administrativos referentes à aprovação de projeto, emissão de autorizações e de licenças para Obras Gerais de Infraestrutura de Parcelamento do Solo Urbano (OGI/p) terão sua documentação autuada em um único processo por empreendimento com sua numeração estabelecida conforme norma vigente.

Art. 70. O(s) empreendedor(es) interessado(s) na promoção do parcelamento do solo urbano submeterá(ão) à aprovação do órgão municipal competente, mediante requerimento, projeto específico e documentação, a saber:

I. Requerimento protocolar identificando:

a) a qualificação do(s) empreendedor(es) e do profissional habilitado responsável técnico com a devida anotação de responsabilidade junto ao respectivo conselho profissional;

b) o empreendimento por denominação própria;

II. Título de domínio e sua matrícula de assentamento junto ao Registro Geral de Imóveis;

III. Termos de respostas de CTP e/ou DUS, se houver;

IV. Certidões, Declarações e Comprovações seguintes:

- a) certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel;
 - b) prova de recolhimento aos cofres municipais das taxas referentes à aprovação de projeto de parcelamento do solo urbano;
 - c) comprovação da quitação do pagamento do imposto territorial referente à gleba ou certidão negativa fornecida pelo órgão competente;
 - d) declaração expressa do credor hipotecário, quando for o caso, por escritura pública, autorizando o parcelamento;
- V. Peças técnicas, plantas elaboradas sobre bases digitais georreferenciadas, acompanhadas de respectivos memoriais descritivos e de cálculos detalhados dos seguintes projetos:
- a) plano de parcelamento do solo urbano com definição da geometria de todas as áreas circunscritas pela poligonal delimitadora do empreendimento;
 - b) projeto de terraplanagem e movimentação de terra, acompanhado de:
 - 1. projetos especiais de tratamento de taludes;
 - 2. projetos estruturais de contenção de encostas;
 - c) projeto do sistema de drenagem e manejo de águas pluviais, incluindo soluções para proteção das calhas naturais de drenagem e para drenagem distribuída, sempre que couber;
 - d) projeto dos sistemas de abastecimento de água potável e de proteção contra incêndio;
 - e) projeto do sistema de esgotamento sanitário, incluindo solução(ões) para tratamento;
 - f) projeto paisagístico constando de:
 - 1. distribuição, tratamento e especificação dos elementos e espécies que compõem as áreas vegetadas e arborização das áreas verdes urbanas e jardins, áreas de lazer, praças ou similares e daquelas especialmente protegidas (APP e UC);
 - 2. reflorestamento de áreas em compensação a eventuais manejo e supressão de indivíduos arbóreos;
 - 3. plano de arborização de ruas e demais espaços de circulação;
 - g) projeto de pavimentação das ruas e demais espaços de circulação, bem como das eventuais servidões de públicas;

h) projeto de sinalização viária, horizontal e vertical;

i) projeto de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

j) projeto de locação da poligonal delimitadora do empreendimento e sistema de vedação, cercas e muros divisórios, quando necessários e nas formas estabelecidas pela legislação vigente;

VI. Cronograma físico-financeiro das obras, com duração máxima de 2 (dois) anos, com indicação dos valores e desembolso de todas as etapas do projeto, bem como a estimativa do preço médio do metro quadrado do lote urbanizado a ser comercializado.

§1º. Todas as peças técnicas gráficas do projeto deverão obedecer aos formatos e quadros de informação regulamentares instituídos pelo órgão municipal competente e serem assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado na forma da legislação federal.

§2º. Sem prejuízo do estabelecimento de normas adicionais ou modificativas por meio de regulamentos, as peças técnicas e, principalmente, as plantas deverão garantir as seguintes informações:

I. Localização da vegetação nativa existente, das áreas verdes urbanas, das áreas de reserva para equipamentos comunitários, faixas *non aedificandi*, como servidões públicas, áreas e faixas gravadas pelos respectivos órgãos de tutela, entre outras impostas por força desta Lei;

II. Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

III. Indicação do norte magnético, das curvas de nível, de metro em metro, dos cursos d'água, das matas e da vegetação existentes;

IV. Indicação do arruamento, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto;

V. Nivelamento que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;

VI. Seções transversais e longitudinais das vias de circulação, em escalas adequadas compatíveis com os níveis de informação, indicando:

a) largura da pista de rolamento e dos passeios, com indicação dos meios fios e sarjetas;

b) projeto de pavimentação, demonstrando a regularidade do subleito, as camadas de base e sub-base e o revestimento com suas especificações para todas as vias do empreendimento;

VII. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

VIII. Indicação em planta e perfis de todas as calhas de escoamento das águas pluviais;

IX. Identificação das vias e de outros logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, feita por meio de números e letras;

X. Quadro de áreas dos lotes e quadras, densidade máxima prevista, áreas destinadas a equipamentos comunitários, praças e áreas verdes, vias de circulação, áreas *non aedificandi* e de preservação permanente, com as devidas porcentagens, e seus totais;

XI. Quadro de restrições exigidas para os lotes na zona onde se localiza a gleba, de acordo com a LUOS, tais como: taxa máxima de ocupação, coeficiente de aproveitamento e afastamentos mínimos exigidos, taxa de permeabilidade, entre outros.

§3º. Sem prejuízo do estabelecimento de normas adicionais ou modificativas por meio de regulamento, o memorial descritivo do projeto conterà:

I. A descrição sucinta do parcelamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II. As condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III. A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do parcelamento;

IV. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, porventura existente na área objeto do parcelamento e em suas adjacências;

V. Descrição dos lotes e quadras, das vias de circulação, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes e de outras de uso público, áreas *non aedificandi* do terreno e remanescentes, se houver;

VI. Relação cronológica dos títulos de domínio da propriedade, desde 20 (vinte) anos, com indicação da natureza e data de cada um e do número e data das transcrições, ou cópia autenticada dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;

VII. Indicação de especificação dos encargos que o empreendedor se propôs a assumir quanto à infraestrutura e equipamentos, além dos exigidos em Lei;

VIII. Especificações dos materiais a serem empregados nos projetos;

IX. Anexação ou indicação de Cadernos de Encargos e Especificações porventura editados e instituídos formalmente pelo órgão municipal competente.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

§4º. Os projetos dos sistemas de saneamento básico e das demais infraestruturas do parcelamento deverão atender à legislação e normas técnicas aplicáveis, bem como aos planos setoriais vigentes, além de serem submetidos à aprovação pelos órgãos competentes sempre que cabível.

Art. 71. A garantia pela fiel execução das obras de infraestrutura do parcelamento do solo urbano, no prazo estipulado, se dará por hipoteca formalizada mediante escritura pública.

§1º. Caberá ao órgão municipal competente:

I. A verificação do cálculo do custo das obras e do prazo para sua execução;

II. A delimitação da área a ser hipotecada, no valor correspondente a 1,5 (uma vez e meia) do custo das obras a serem realizados.

§2º. Não poderão ser hipotecadas como garantia estabelecida neste artigo, áreas a serem transferidas ao domínio público no ato do registro do parcelamento.

Art. 72. Após a aprovação, o empreendedor deverá submeter o projeto aprovado de parcelamento do solo urbano ao Registro Geral de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela legislação vigente.

Parágrafo único. No ato do registro do projeto de parcelamento do solo urbano, será transferida ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas públicas.

Art. 73. A validade da aprovação do projeto de parcelamento do solo urbano é de 180 (cento e oitenta dias) dias, a contar da data de edição do Decreto de Aprovação para fins de apresentação junto ao Registro Geral de Imóveis, prazo decadencial nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.

Seção IV

Da Execução das Obras de Parcelamento do Solo Urbano

Art. 74. O prazo máximo para a execução integral das obras do parcelamento do solo urbano será de 2 (dois) anos, contados a partir da data de expedição da licença de execução de obras.

Parágrafo único. A prorrogação do prazo a que se refere este artigo poderá ser concedida, por igual período, ao critério do órgão municipal competente, dentro dos limites legais, embasada em motivos que justifiquem a sua dilatação, e deverá ser requerida pelo interessado em no máximo 90 (noventa) dias antes do vencimento do prazo original.

Art. 75. Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas públicas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, não cabendo qualquer tipo de indenização.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 76. Deverão ser executadas pelo empreendedor interessado, às suas expensas, as seguintes obras, sendo que cada etapa ficará vinculada ao cronograma de execução aprovado juntamente com o projeto do parcelamento do solo urbano:

I. Execução das vias de circulação, compreendendo a terraplenagem das caixas e passeios, muros de arrimo respectivos, onde e se necessários;

II. Sistema de abastecimento de água, incluindo ramais, reservatórios, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto e a interligação com o sistema existente, sempre que couber;

III. Sistema de esgotamento sanitário, incluindo ramais, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto e a interligação com o sistema existente, sempre que couber;

IV. Sistema de drenagem de águas pluviais, compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e demais acessórios, incluindo aqueles necessários à adequada drenagem em caso de cortes e aterros e o lançamento em local apropriado;

V. Execução de guias, inclusive rebaixamento obrigatório nos quatro quadrantes para a travessia de pessoas com mobilidade reduzida, de acordo com as normas da ABNT e confecção de sarjetas;

VI. Rede de distribuição de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública, sendo que os postes deverão ser em concreto armado, no padrão e dentro dos critérios adotados pela concessionária;

VII. Rede de iluminação pública em diodo emissor de luz - Led, no padrão e no critério de iluminação adotado pela concessionária, conforme projeto aprovado;

VIII. Pavimentação de todas as vias de circulação, precedida da drenagem subterrânea onde necessária;

IX. Sinalização viária vertical e horizontal conforme projeto aprovado;

X. Demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com instalação dos marcos de alinhamento e nivelamento em concreto;

XI. Demais serviços necessários para garantir as condições de segurança, salubridade e habitabilidade, tais como, contenção de encostas, solução de drenagem, obras de arte e demais serviços necessários;

XII. Arborização das vias e das diferentes áreas verdes, executada logo após a abertura das vias, com porte mínimo de 2 (dois) metros de altura, mediante projeto de arborização aprovado;

XIII. Isolamento de áreas verdes e áreas de preservação permanente, e recomposição das matas;

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

XIV. Fornecimento e afixação das placas com as denominações de ruas e avenidas, bem como as de indicação de acesso ao novo bairro, conforme modelos e relação fornecidos pelo órgão municipal competente;

XV. Construção, urbanização e paisagismo da(s) praça(s) prevista(s), conforme respectivo(s) projeto(s) aprovado(s) pelo órgão municipal competente.

§1º. A recomposição de todo e qualquer dano ou modificação que venha a ocorrer na infraestrutura existente, ficará a cargo do empreendedor até a conclusão das obras, sem prejuízo das garantias legais pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da data da emissão do TVEO.

§2º. Nas obras de movimentação de terra deverão estar previstos os locais onde serão retirados e onde serão depositados os materiais de corte e aterro, com a devida autorização do órgão municipal competente.

§3º. O empreendedor deverá garantir a continuidade da iluminação pública nas interligações de acesso ao loteamento, conforme os critérios estabelecidos nos incisos VI e VII deste artigo, no padrão adotado pela concessionária e aprovado pelo órgão municipal competente.

§4º. A Administração Municipal poderá instituir por regulamento Cadernos de Encargos e Especificação de Materiais, bem como manuais diversos, indicando a boa forma de execução das obras gerais dos parcelamentos do solo urbano, visando sempre atualizar as disposições estabelecidas nesta Lei.

Art. 77. Todas as obras de infraestrutura do parcelamento devem ser executadas de acordo com os projetos aprovados, sendo que qualquer modificação deverá ser precedida de consulta e aprovação por parte do órgão municipal competente pelo licenciamento e da concordância dos adquirentes nos termos da Lei nº 6.766/79.

§1º. As redes de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário deverão ser executadas antes das obras de pavimentação.

§2º. A rede de drenagem urbana, além das especificações técnicas atinentes à sua implantação, deverá atender as demais exigências desta Lei quanto às garantias da adequada destinação das águas pluviais.

Art. 78. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, conforme solução apresentada no projeto aprovado.

Art. 79. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I. Constituídos com declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;

II. Tratado com revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação;

III. Dotados de canaletas de drenagem de sopé e de crista, quando necessárias e obrigatórias em taludes com mais de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

§1º. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo executados a expensas do empreendedor, segundo projeto estrutural aprovado.

§2º. Outras encostas serão protegidas e contidas por obra especial, segundo projeto estrutural aprovado.

Art. 80. Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Art. 81. Serão afixadas em local adequado placas indicativas com as informações sobre os responsáveis, prazos e obras em execução e permanecerão após a conclusão do empreendimento, durante a fase de sua comercialização e/ou ocupação por prazo igual ao da sua execução.

Seção V

Da Quitação e Aceite das Obras

Art. 82. Realizadas todas as obras e serviços exigidos para o parcelamento do solo urbano, o empreendedor, nos autos do processo de autorização e licenciamento das obras, solicitará ao órgão municipal competente a realização de vistoria final para verificação dentro do prazo de até 30 (trinta) dias corridos.

§1º. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado pela planta aprovada do parcelamento e por declarações das concessionárias de que as obras foram executadas e estão devidamente interligadas aos respectivos sistemas de água, esgoto e de rede de energia elétrica e iluminação pública.

§2º. Após a vistoria, o Município expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, promoverá o Aceite das Obras do empreendimento, dando quitação ao empreendedor, expedindo o TVEO que será encaminhado por ofício ao Serviço Notarial e Registral que abrigar o Registro Geral de Imóveis da circunscrição autorizando a baixa da hipoteca dada em garantia pela fiel execução das obras de infraestrutura.

§3º. Enquanto o Município não promover o Aceite das Obras e dos referidos serviços, o seu custeio e manutenção permanecerão a cargo do empreendedor, sem prejuízo das garantias legais das obras e serviços pelo prazo de 05 (cinco) anos contados da data de emissão do TVEO.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 83. A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplemento do empreendedor, ensejando a execução extrajudicial da hipoteca, ficando a cargo da Administração Municipal a realização da sua conclusão.

Art. 84. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do parcelamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do órgão municipal competente, e deverá ser averbada no Registro Geral de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§1º. Alterações simples que não eliminem elementos constitutivos do parcelamento, tais como lotes e logradouros, permite ao empreendedor apresentar novas plantas, em conformidade com o disposto nesta Lei, para que seja feita a anotação de modificação, pelo órgão municipal competente, como Termo Aditivo Simples ao ato de aprovação do parcelamento.

§2º. Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei e do ato de aprovação.

§3º. Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o §2º, será concedida nova licença através de ato administrativo aditivo ao ato original da aprovação.

Art. 85. Eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área, quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecerem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis, serão de inteira responsabilidade do empreendedor e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela execução das obras de infraestrutura do parcelamento, sendo que o Aceite das Obras não implica nenhuma responsabilidade por parte da Administração Municipal.

CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

Seção I Das Ocupações

Art. 86. A regularização de que trata esta Seção é a adequação urbana e fundiária de parcelamentos e ocupações, que obedecerá à legislação federal, estadual e municipal vigentes.

§1º. Aplicam-se os instrumentos da Reurb disciplinados na Lei Federal nº 13.465/2017.

§2º. Nos processos de regularização serão utilizados os instrumentos da política urbana previstos no Plano Diretor de Itaocara.

§3º. Lei Municipal específica poderá estabelecer critérios e regras de regularização, respeitando as diretrizes do Plano Diretor e as exigências mínimas desta Lei.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

§4º. Os procedimentos administrativos serão regulados por decreto do Executivo.

Art. 87. Poderão ser objeto de regularização os núcleos informais com características urbanas, independentemente de localização ou propriedade do solo, e que constituam situação fática até a data de 22/09/2021.

§1º. As características urbanas a que se refere o caput deste artigo configuram-se por:

I. Existência de quadra delimitada parcial ou integralmente por vias de circulação;

II. Existência de unidades imobiliárias consolidadas, de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972;

III. Existência de pelo menos 02 (dois) elementos de infraestrutura

§2º. Somente poderão ser objeto de regularização, áreas efetivamente ocupadas e cujo conjunto possa ser considerado como assentamento humano informal.

Art. 88. Os assentamentos de que trata o artigo anterior podem estar organizados sob as seguintes formas:

I. Loteamento irregular, quando o projeto de loteamento submetido ao Município não foi aprovado ou, se aprovado, não foi registrado ou foi executado em desconformidade com o projeto, ou ainda quando a infraestrutura está incompleta;

II. Conjunto habitacional inconcluso, quando realizado através de programas oficiais do Governo Federal, Estadual ou Municipal com pendências construtivas, falta de infraestrutura ou pendências jurídicas;

III. Ocupação em terreno de propriedade da União, na área urbana no Distrito Sede ou nos demais Distritos, cuja regularização deverá se orientar pelos procedimentos da Lei Federal nº 11.952/2009;

IV. Loteamento clandestino, quando o loteamento foi executado sem apresentação de projeto ao Município, tenha ou não autorização do proprietário da gleba ou lote;

V. Aglomeração de habitações precárias desprovidas de infraestrutura.

Parágrafo único. Os loteamentos clandestinos terão disciplina diferenciada, em especial aqueles ainda pouco habitados, não consolidados como núcleos urbanos, localizados na periferia urbana ou em locais sem infraestrutura.

Art. 89. Não são passíveis de regularização urbana e fundiária as seguintes situações: **ver com Edu**

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

I. Ocupação em áreas sujeitas a alagamentos e/ou que ofereçam riscos geológicos, salvo quando for dada pelo interessado garantia da realização de obras sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado que viabilizem a integridade física de pessoas, a habitabilidade segura das edificações e a estabilidade do terreno, ouvida a Defesa Civil do Município;

II. Ocupação em áreas protegidas pela legislação de preservação ambiental;

III. Ocupação em áreas verdes;

IV. Ocupação em área destinada à implantação de equipamentos públicos;

V. Ocupação em área protegida pela legislação de preservação do patrimônio histórico e cultural.

Art. 90. São diretrizes para a efetivação da regularização urbana e fundiária em núcleos urbanos informais:

I. Avaliação da qualidade dos espaços públicos e infraestrutura dos núcleos urbanos informais, observada a capacidade de suporte socioeconômico e ambiental local;

II. Adequação do processo de regularização à preservação das características do núcleo urbano informal;

III. Melhoria das condições urbanísticas, sociais, ambientais e de habitabilidade do assentamento informal;

IV. Viabilização de parceria entre o Poder Público e os beneficiados;

V. Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da regularização fundiária urbana e adoção de medidas de compensação por eventuais danos ambientais e prejuízos à ordem urbanística;

VI. Intervenção do Poder Público sempre que os responsáveis ou legitimados procederem em desacordo com as exigências e restrições estabelecidas no processo de regularização fundiária;

VII. Adoção de medidas de prevenção, fiscalização atuante, combate e repressão à implantação de novos núcleos urbanos informais;

VIII. Articulação do processo de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ao Plano Diretor;

IX. Formalização de parcerias entre o Poder Público Municipal e órgãos do Poder Judiciário e Cartórios de Registro de Imóveis, visando aumentar a agilidade do processo e facilitar as intervenções.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 91. O agente parcelador e os moradores do núcleo urbano informal são responsáveis pela realização das obras necessárias à regularização, bem como por todos os custos dela advindos, sendo legitimados a requerer e atuar no processo administrativo de regularização junto ao Município.

Parágrafo único. No caso de núcleo urbano informal ocupado majoritariamente por famílias de baixa renda, caracterizado como de interesse social, a regularização poderá ser promovida pelo Poder Público sem ônus para os ocupantes, competindo ao Município buscar o ressarcimento das despesas junto aos eventuais responsáveis pela situação.

Seção II

Das Etapas e Procedimentos do Processo de Regularização

Art. 92. Identificada a existência de núcleo urbano informal, o órgão municipal competente notificará o responsável pelo empreendimento a proceder a devida regularização, aplicando-se as sanções correspondentes.

§1º. Não atendida à notificação, o Município, de acordo com sua disponibilidade orçamentária e com a conveniência e oportunidade administrativas, poderá assumir a regularização nos termos da Lei nº 6.766/79, em especial dos artigos 38 a 41.

§2º. O Município procederá à regularização das ocupações de interesse social, nos termos do parágrafo único do artigo antecedente.

§3º. Nos loteamentos clandestinos, o Município comunicará ao Ministério Público Estadual para adoção das providências cabíveis, inclusive acompanhamento de eventuais ações de regularização ou remanejamento.

Art. 93. São etapas do processo de regularização do parcelamento:

I. Requerimento dos legitimados e manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e confrontantes;

II. Apresentação do projeto de regularização pelos responsáveis interessados;

III. Aprovação do projeto de regularização pelo órgão municipal competente;

IV. Expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) aos legítimos ocupantes.

§1º. Quando se tratar de regularização de interesse social, o Poder Público Municipal poderá determinar de ofício a abertura do processo, independentemente de requerimento, sendo também responsável pela elaboração do projeto de regularização e pelos procedimentos de regularização da posse ou propriedade junto aos cartórios.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

§2º. A expedição da CRF não importa na expedição de habite-se ou de licenciamento das obras e de atividades econômicas, que dependerão, sempre, da conclusão das obras da Reurb e adequação às regras edilícias e de uso e ocupação do solo previstas para a área.

Art. 94. O requerimento de regularização ou a abertura de ofício pela Administração Municipal deverá conter no mínimo:

I. Identificação dos legitimados requerentes, os dados socioeconômicos e documentos de identificação dos ocupantes e beneficiários e relativos ao tempo de ocupação do imóvel;

II. Documentação e certidões jurídicas relativas ao núcleo urbano informal;

III. Identificação e caracterização do núcleo informal com apresentação de documentação técnica relativa ao levantamento planialtimétrico, à planta cadastral e planta de sobreposição das matrículas ou transcrições atingidas pelo imóvel demarcado, com a situação das áreas constantes do registro de imóveis, nos casos em que seja necessário o procedimento de demarcação urbanística.

§1º. Caso uma mesma área, no todo ou em parte, seja objeto do requerimento de regularização fundiária por mais de um legitimado, o processamento administrativo dos pedidos deverá ser resolvido conjuntamente.

§2º. Não será efetivada regularização de imóvel isoladamente, cabendo ao interessado apresentar a documentação indicada nos incisos deste artigo relativamente a todo o núcleo urbano informal para que a regularização seja feita sobre toda área.

§3º. Núcleos urbanos informais de grande extensão poderão ser regularizados em setores, ao critério da Administração Municipal, desde que preservada a continuidade da malha urbana e a integração das vias.

§4º. Havendo áreas contíguas em que se processe regularização de responsabilidade do Poder Público e regularização de responsabilidade dos particulares, deverão ser formados processos separados, mas que manterão dependência de solução entre si.

Art. 95. Recebido o requerimento, o órgão municipal competente deverá realizar vistoria técnica, emitindo laudo com estudo preliminar das desconformidades e informações sobre a infraestrutura urbana existente no núcleo urbano informal.

§1º. Em se tratando de loteamento clandestino, em razão do número de moradores e grau de precariedade das moradias, o estudo preliminar verificará a possibilidade de remanejamento dos moradores para locais dotados de infraestrutura, indicando medidas efetivas que impeçam novas ocupações na mesma área.

§2º. No caso da regularização de interesse social, promovida pelo Município, será dispensado o laudo técnico de vistoria a que se refere o *caput*, devendo as informações do estudo preliminar, constar no

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado e estarem as medidas de adequação necessárias representadas no projeto urbanístico.

Art. 96. O Município poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, caso o núcleo urbano informal esteja situado em mais de uma transcrição imobiliária ou matrícula.

Art. 97. O processo de regularização deverá ser instruído com um projeto urbanístico, a partir de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, georreferenciado em mapa, contendo as informações determinadas por legislação Municipal devendo indicar em planta, no mínimo:

I. As áreas ocupadas, conforme levantamento topográfico, e definição das unidades a serem fundidas ou subdivididas na oportunidade da regularização fundiária;

II. O sistema viário existente e projetado;

III. As servidões públicas projetadas, quando for o caso;

IV. As unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

V. As quadras implantadas e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas às unidades e serem regularizadas;

VI. Os espaços livres, áreas destinadas a equipamentos públicos e urbanos existentes e projetados;

VII. As áreas já usucapidas;

VIII. As áreas de risco e áreas impróprias para ocupação;

IX. As adequações de medidas para correção das desconformidades apresentadas no levantamento topográfico, com base nas diretrizes e no relatório técnico de vistoria, elaborado pelo órgão municipal competente.

Art. 98. O projeto urbanístico é parte integrante do projeto de regularização.

Art. 99. As áreas ambientalmente protegidas, inseridas no núcleo urbano informal objeto de regularização, deverão ser delimitadas e indicadas como 'Área de Estudo Ambiental', para avaliação de suas características e propostas de intervenção pelo órgão ambiental competente por meio de relatório técnico que integrará o projeto de regularização fundiária.

Parágrafo único. Nos casos em que for identificada a existência de áreas de risco e/ou áreas ambientalmente protegidas inseridas no perímetro do núcleo urbano informal em processo de regularização, o processo administrativo poderá ser desmembrado, devendo estar correlacionados

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

entre si, podendo ter seus respectivos projetos aprovados e levados a registro separadamente, conforme procedimentos do órgão municipal competente.

Art. 100. O projeto urbanístico deve incluir relatório técnico elaborado com base nas informações do levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, considerando as desconformidades urbanísticas e apontando as soluções.

Parágrafo único. O relatório técnico conterá, no mínimo:

- I. Planta do perímetro do núcleo urbano informal com as matrículas ou transcrições atingidas;
- II. Memoriais descritivos;
- III. Estudo técnico ambiental;
- IV. Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e sociais;
- V. Estudo técnico, no caso de necessidade de remanejamento de famílias, comprobatório de melhoria das condições ambientais e sociais;
- VI. Indicação das etapas de implantação do processo de regularização fundiária e urbanística, quando for o caso;
- VII. Cronograma físico-financeiro de realização dos serviços e obras de infraestrutura, compensações urbanísticas, ambientais e outras.

Art. 101. O percentual mínimo referente às dimensões de áreas destinadas ao uso público, definido nesta Lei, poderá ser dispensado mediante compensação por áreas vazias inseridas no núcleo urbano informal, desde que atestado pelo órgão municipal competente a viabilidade para a implantação dos equipamentos projetados.

Seção III

Da Regularização dos Parcelamentos de Interesse Social

Art. 102. Para fins de regularização de interesse social deverão ser estabelecidas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) por ato do Executivo municipal.

Art. 103. As ações de regularização nas ZEIS serão coordenadas e implantadas pelo órgão municipal competente e baseadas em relatório técnico.

Art. 104. O Município poderá firmar convênio com a União e o Estado com vistas à execução integrada das ações de regularização nas ZEIS.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 105. Os processos de regularização em ZEIS poderão ser associados ao Programa Municipal de Assistência Técnica, para orientação e promoção da melhoria das condições de habitabilidade da moradia, bem como pela implantação de Termo Territorial Coletivo e incentivo à gestão comunitária dos interesses de cada localidade.

Art. 106. Para fins de regularização em ZEIS deverá ser elaborado um cadastro de legitimados que funcionará como referência para a titulação dos lotes resultantes do parcelamento aprovado.

Parágrafo único. Entende-se por legitimados os moradores da época da elaboração do cadastro e que continuem residindo na ocupação no momento da titulação.

Art. 107. Os Processos de regularização fundiária de interesse social, promovidos pelo Poder Público terão prioridade sobre os demais requerimentos de regularização fundiária.

Art. 108. Para fins e efeitos de regularização pode ser instituído o lote padrão no relatório técnico.

§1º. Considera-se lote padrão a área básica, em metros quadrados, fixada para cada ZEIS, com dimensão estabelecida por parâmetros estatísticos referentes às áreas dos lotes resultantes do levantamento planialtimétrico cadastral.

§2º. Nas ZEIS instituídas para fins de regularização os lotes padrão deverão atender às condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, resguardando sempre que possível a área máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), exceto nos casos destinados:

I. À implantação de atividades institucionais promovidas pela Administração Municipal ou de uso coletivo;

II. Ao reassentamento de famílias moradoras de ZEIS em habitações multifamiliares, cujos parâmetros serão definidos na aprovação do parcelamento do solo para a respectiva ZEIS;

§3º. Os lotes padrão, com área inferior ou superior aos limites definidos no §2º deste artigo, serão objetos de avaliação pelo órgão municipal competente, a fim de que:

I. Atestem as condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, analisadas em conformidade com a destinação da área, para os lotes com área inferior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);

II. Justifiquem a conveniência ou necessidade de aprovação de lotes com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 109. Para a regularização urbanística em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) deverão ser realizadas, no mínimo, as seguintes obras de infraestrutura:

I. Pavimentação das vias;

II. Sistema de escoamento de águas pluviais;

III. Solução de abastecimento de água potável com ligação domiciliar;

IV. Solução de esgotamento sanitário com ligação domiciliar;

V. Rede de distribuição de energia elétrica;

VI. Iluminação pública nos logradouros.

§1º. As concessionárias de serviços públicos deverão ser consultadas quando da regularização urbanística nas ZEIS, para orientarem sobre a solução mais recomendável para cada caso.

§2º. O cronograma das obras e serviços deverá ser anexado à documentação, para o acompanhamento da execução das obras.

Art. 110. As ZEIS, para fins de regularização, deverão dispor de equipamentos comunitários e sociais para atender a demanda da população, quando de sua regularização, devendo o Município promover ações para sua implantação e operação.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 111. É vedada a aprovação pelo Município de restrições urbanísticas convencionais apostas pelo empreendedor do parcelamento urbano nos projetos e contratos padrão.

Parágrafo único. A restrição urbanística existente antes da publicação desta Lei, aposta pelo empreendedor em projetos de parcelamento do solo ou nos contratos de compra e venda, promessa ou cessão, aprovada ou não pelo Município, que disciplinar de forma diversa do previsto na legislação municipal, fica revogada e/ou sem efeito junto ao Município.

Art. 112. O parcelamento do solo nas Zonas de Expansão Urbana, conforme definidas na LUOS, só será admitido após formulação de plano de ocupação e arruamento dessas áreas pelo Executivo municipal.

Art. 113. O Município de Itaocara deverá promover, pelos meios legais necessários, cooperação técnica para atuação do órgão competente pela aprovação de projetos e licenciamento de obras de parcelamento do solo junto a técnicos de órgãos diversos, tanto municipais quanto dos demais entes federados, de modo a garantir o licenciamento em processo único.

Parágrafo único. O órgão municipal competente estabelecerá as regras específicas para o processo de licenciamento do parcelamento do solo urbano associado à construção de edificação.

Art. 114. As licenças emitidas nos processos de parcelamento do solo regularmente aprovados antes da entrada em vigor desta Lei, desde que cumpridos todos os requisitos da legislação vigente no momento de sua aprovação, permanecem válidas até o fim do prazo nelas estabelecido.

Parágrafo único. Expirado o prazo da licença sem que ao menos 60% (sessenta por cento) das obras previstas no cronograma tenha sido concluído, o empreendedor, sob pena de embargo das obras e caracterização de parcelamento irregular, deverá apresentar novo projeto de parcelamento cumprindo as regras estabelecidas nesta Lei.

Art. 115. Por infração às disposições desta Lei serão aplicadas as penalidades previstas na legislação municipal, estadual e federal.

Art. 116. Esta Lei entrará em vigor no prazo de 90 dias corridos, a partir da data de sua publicação.

Art. 117. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 106 de 10 de setembro de 1984.

Itaocara/RJ, em..... de de

Geyves Maia Vieira
Prefeito(a) Municipal

ANEXOS

ANEXO I. GLOSSÁRIO

Abastecimento cotidiano. Atividades de comércio e serviços que atendem as necessidades diárias da população.

Área de Preservação Permanente (APP). Segundo o Código Florestal, é a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Área verde urbana. Segundo o Código Florestal, Art. 3º, área verde urbana é definida como espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

Área ou faixa *non aedificandi*. Local delimitado onde não é permitido promover a ocupação ou a edificação.

Bucle. Expressão que significa alça, aplicando-se ao arremate de vias sem saída para possibilitar a manobra de retorno de veículos.

Calçada ou passeio. Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.

Compensação ambiental. Obrigação do empreendedor em ofertar à coletividade o benefício correlato ao dano pelos impactos ambientais causados pela implantação de empreendimento.

Condicionamento passivo. Forma de utilizar os recursos naturais disponíveis para proporcionar condições internas agradáveis de temperatura nos ambientes.

Condomínio urbano simples. Previsto na Lei Federal nº 13.465/2017, trata de existência de duas ou mais edificações de uso exclusivo dos seus moradores em um mesmo lote.

Conforto ambiental. Para que se obtenha a condição chamada conforto ambiental - que varia de região para região -, as necessidades higrotérmicas, visuais, de qualidade do ar interior e acústicas da atividade do usuário da futura edificação devem estar bem compreendidas na concepção do projeto arquitetônico, além da percepção do entorno climático em termos das restrições, das diretrizes para o atendimento destas necessidades e das questões legais que envolvem o projeto. Conhecendo e solucionando os quatro conceitos, complementado com a criação de soluções secundárias que permitam seu uso no período restante, o projeto arquitetônico tornar-se-á mais adequado ao usuário e ao seu entorno.

Cordão arbóreo. Série de árvores dispostas em espaçamento regular de distância umas das outras e organizadas ao longo de um elemento de referência horizontal.

Cul-de-sac. Expressão de origem francesa que significa fundo de saco, aplicando-se ao arremate circular de vias sem saída para possibilitar a manobra de retorno de veículos.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

Drenagem distribuída. Dispositivos adotados com o fim de promover o escoamento, a infiltração ou o retardamento do lançamento das águas pluviais à rede de drenagem, implantados no interior de gleba ou lote.

Empreendedor ou promotor do parcelamento do solo ou agente parcelador. Pessoa física ou jurídica responsável pela iniciativa em parcelar.

Estudo de impacto de vizinhança. Análise detalhada dos impactos (efeitos positivos e negativos) que um empreendimento pode gerar ao seu entorno ou à cidade, em razão de seu porte e/ou atividades a que se destina.

Faixa de acesso. Localizada ao longo do alinhamento dos lotes, destinada à passagem e acesso a estes e às edificações, à aproximação para leitura de medidores e hidrômetros, à observação de vitrines e disposição eventual de dispositivos do comércio, à instalação de soluções em acessibilidade quando impossível localizá-las no interior dos imóveis e ajardinamento, de largura variável e dependente das dimensões da calçada para sua reserva e existência, podendo ser descontinuada.

Faixa de domínio. Faixa lateral de cada lado de um determinado elemento que deve ser preservado livre de ocupação ou acesso direto, com o objetivo de resguardar o seu funcionamento, a segurança contra riscos ou o amortecimento de atividades que possam afetá-lo.

Faixa livre de circulação. Localizada entre as faixas de serviço e de acesso, destinada à circulação exclusiva de pedestres, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), livre de qualquer obstáculo ou barreira, inclusive aérea até 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura, devendo ser dotada dos dispositivos de sinalização tátil no piso para orientação da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida nos casos previstos na NBR 9050 da ABNT.

Faixa de serviço. Localizada ao longo do meio-fio, destinada à acomodação do mobiliário urbano, ajardinamento e plantio de árvores, com largura mínima de 70 cm (setenta centímetros), permitida a sua interrupção para instalação de rampa de acesso de veículos, para embarque/desembarque, passagem e travessia de pedestres, podendo conter largura maior - segundo a classe da via em que se localizar a calçada -, ou menor em calçadas consolidadas, ao critério do órgão municipal competente.

Fração ideal. É o cálculo da parte integral e indeterminável das áreas comuns e do terreno do condomínio proporcional à unidade individual de cada condômino.

Gleba. Porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da Lei nº 6.766/1979.

Ilhas de frescor. Áreas da cidade que apresentam temperaturas mais baixas, quando comparadas ao seu entorno próximo.

Imóvel rústico. Denominação atribuída de modo geral aos imóveis localizados no meio rural.

Logradouro público. Inclui, além das vias públicas, praças, servidões, largos, becos, travessas entre outros espaços de circulação pública da cidade, oficialmente reconhecidos pela Prefeitura.

Lote. Segundo a Lei nº 6.766/79, terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe.

Produto 8A - Anteprojeto de Lei Complementar do Parcelamento do Solo Urbano

Loteamento clandestino. Parcelamento realizado sem que tenha se submetido ao processo formal de aprovação e licenciamento da Prefeitura.

Loteamento irregular. Parcelamento que mesmo tendo obtido aprovação do projeto e possuindo registro no Cartório de Registro de Imóveis, não cumprem os requisitos urbanísticos e ambientais, e/ou demais compromissos assumidos para licenciamento, estabelecidos pela Prefeitura.

Malha urbana consolidada. Porção do território urbano efetivamente ocupado pelo traçado viário, quadras, lotes e edificações, infraestrutura e serviços, atividades e funções que caracterizam e dão suporte à vida na cidade.

Massa arbórea. Conjunto de árvores agrupado em um determinado perímetro.

Medida de compensação ambiental. Contrapartida a ser provida pelo responsável causador de impacto negativo imposto ao meio ambiente natural, preferencialmente com a reposição, recomposição ou recuperação do bem afetado.

Meio-fio. Elemento que separa o passeio da faixa de rolamento ou leito carroçável do logradouro.

Miolo de quadra. Utilização do centro de uma quadra para disposição de área verde ou praça, implantação de equipamentos de lazer e passagem de pedestres com eventual acesso aos lotes circundantes.

Obras de arte. Elementos especiais construídos, geralmente relacionados com a complementação do sistema viário como pontes, viadutos e túneis.

Poder discricionário. É a prerrogativa legal conferida à Administração Pública para a prática de determinados atos administrativos com liberdade na escolha de sua conveniência, oportunidade e conteúdo, sendo discricionariedade a liberdade de ação da Administração Pública dentro dos limites estabelecidos na lei.

Raspagem predatória do solo. Intervenção radical sobre o solo pela supressão total ou parcial de vegetação que o recobria originalmente e/ou modificação profunda e definitiva do perfil natural do suporte territorial, sítio ou terreno.

Rotas e caminhos acessíveis. Percurso para pedestres em geral e, em especial, para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, livre de barreiras no interior das edificações ou no meio urbano.

Separador mediano de via. Dispositivo construído sobre a pista de rolamento com o objetivo de orientar e conduzir o trânsito de veículos, podendo ou não ser ajardinado.

Servidão de passagem para pedestres e ciclistas. Destinada à circulação de pedestres e ciclistas, em complementação à rede de mobilidade ativa, admitindo-se seu uso concomitante para disposição subterrânea de redes de infraestrutura.

Servidão privada ou via particular. Destinada ao acesso privativo ao lote situado no interior da quadra.

Servidão pública. Destinada à disposição de redes de infraestrutura como redes de saneamento, energia e telecomunicações.

Talude. Pode ser natural (criado pela natureza) ou artificial (construído) e consiste em um plano inclinado de terra, pedras ou ambos que compõe as margens de corpos d'água ou servem para estabilizar os cortes a um terreno inclinado.

Talvegue. Linha de maior profundidade no leito de um curso d'água ou calha de drenagem das águas pluviais.

Termo territorial coletivo. É um instrumento que une dimensões jurídica, social e de planejamento urbano tendo por objetivo garantir a permanência dos moradores em seus locais de moradia, oferecer habitação acessível de forma contínua e promover o fortalecimento comunitário.

Unidade Autônoma. Imóvel independente de uso exclusivo do proprietário.

Unidade Imobiliária. Composta pelo somatório da parcela de imóvel de uso exclusivo do proprietário e da fração ideal que lhe cabe sobre as partes de uso comum do mesmo imóvel.

Via oficial. Via pública cuja abertura e instalação é objeto de aprovação da Prefeitura Municipal, passando a integrar o patrimônio público do Município e o sistema viário formal de uso da população.

ANEXO II. CARACTERÍSTICAS E PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS

ANEXO IIA. QUADRO DE PARÂMETROS (i) Quadro Geral					
Características¹	Via Arterial	Via Coletora	Via Local	Ciclovía/ Ciclofaixa⁴	Ruas de Pedestres
Seção transversal total mínima²	Com 4 faixas de rolamento: 24,20m Com 6 faixas de rolamento: 31,20m	Com 2 faixas de rolamento: 13,40m Com 4 faixas de rolamento: 19,40m	Com 2 faixas de rolamento: 12,00m	Variável (ver Quadro iii)	Variável
Raio mínimo de curvatura horizontal por tipo de interseção					
Via Arterial	8,00m	8,00m	6,00m	-	-
Via Coletora	8,00m	6,00m	6,00m	-	-
Via Local	6,00m	6,00m	4,00m	-	-
Declividade da via					
Mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Máxima	6%	7%	15%	5%	12,5%
Em trechos curtos	8%	10%	20%	10%	15% (em encostas)
Largura da faixa de rolamento	3,50m	3,00m	3,00m	Variável (ver Quadro iii)	-
Quantidade de faixas de rolamento	4 a 6	2 a 4	2	Variável	-
Sentido do trânsito	Mão dupla	Mão única	Mão dupla	(Ver Quadro iii)	-
Largura mínima da calçada³	4,50m	3,70m	3,00m	-	Variável
Largura canteiro do central	Mínimo 1,20m	Mínimo 1,20m Opcional	-	(ver Quadro iii)	-
Velocidade diretriz	50km/h	40km/h	30 km/h	-	-
Largura da faixa para estacionamento de veículo⁵					
Estacionamento paralelo	Opcional	2,50m x 5,50m	-	-	
Estacionamento a 45°		3,50m x 5,00m	-	-	
Estacionamento a 90°		2,50m x 5,00m	-	-	

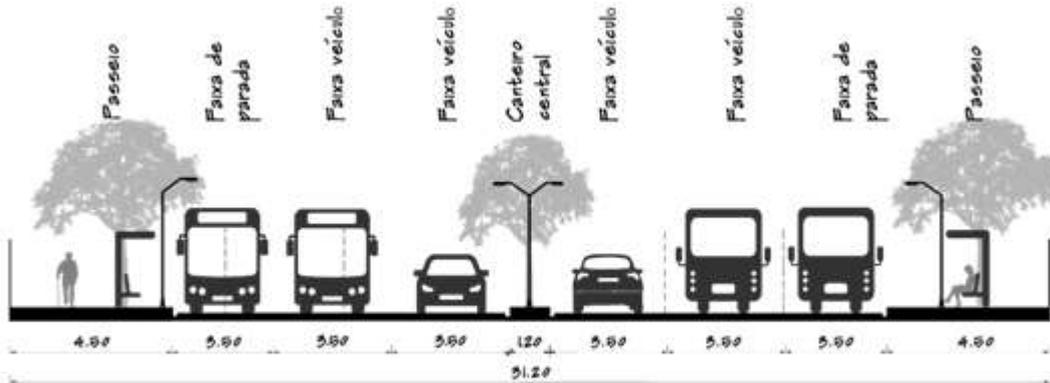
NOTAS:

- (1) As vias estruturais, sendo aquelas correspondentes às Rodovias serão dotadas das características e parâmetros geométricos definidos no Plano Municipal de Mobilidade Urbana ou em projeto específico para a sua qualificação.
- (2) Ver esquema gráfico das seções transversais no ANEXO IIB.
- (3) Sobre composição dos passeios, ver esquemas gráficos no ANEXO IID.
- (4) As ciclovias implantadas em vias Coletoras deverão seguir o sentido do fluxo de trânsito, em mão única, garantindo maior segurança aos ciclistas.
- (5) Espaço ocupado por um veículo estacionado (largura x comprimento), variando a largura da faixa segundo a posição da vaga (ver ANEXO IIIC).

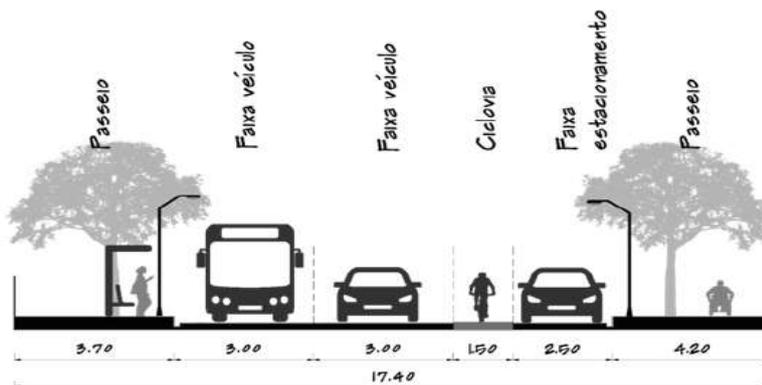
(ii) Quadro da Composição das Calçadas (dimensões mínimas)				
Hierarquia viária	Faixa de serviço	Faixa livre de circulação	Faixa de acesso	Largura total
Via Arterial	70cm	3,00m	Variável/ Lmin = 50cm para canteiro em calçadas verdes	4,50m
Via Coletora	70cm	2,40m		3,70m
Via Local	70cm	1,20m		3,00m

(iii) Quadro do Dimensionamento de Ciclovias/Ciclofaixas			
Características	Unidirecional	Bidirecional	Notas
Seção transversal total mínima	1,50m 1,20m (trechos curtos)	2,50m 2,00m (trechos curtos)	Em Via Arterial: Bidirecional, disposta sobre o canteiro central
Largura da faixa de rolamento	1,50m	1,25m	-
Quantidade de faixas de trânsito de bicicletas	1	2	-

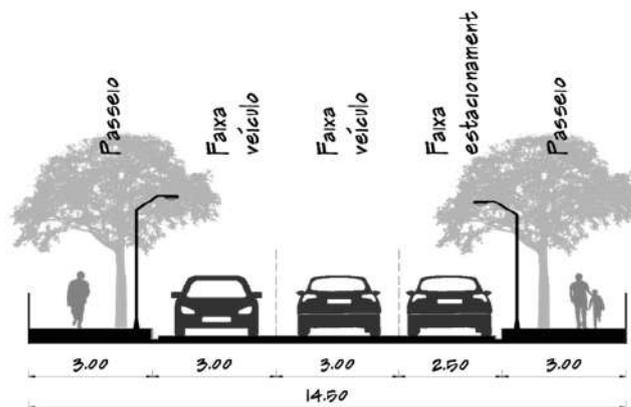
ANEXO IIB. SEÇÕES TRANSVERSAIS DAS VIAS



Via Arterial



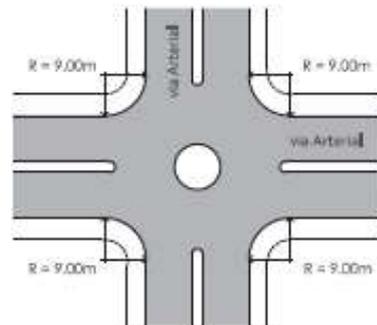
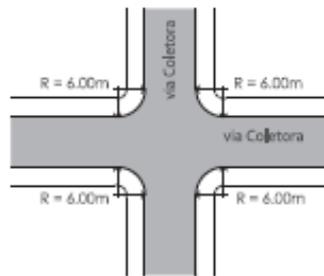
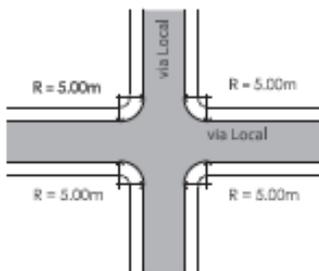
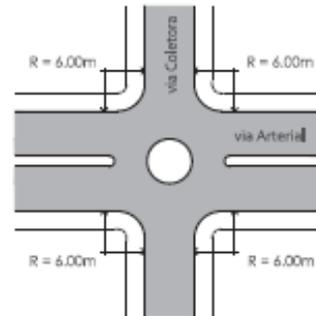
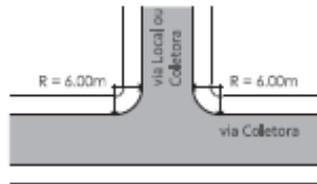
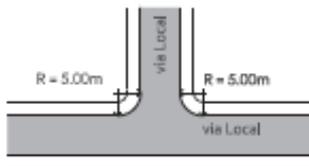
Via Coletora



Via Local

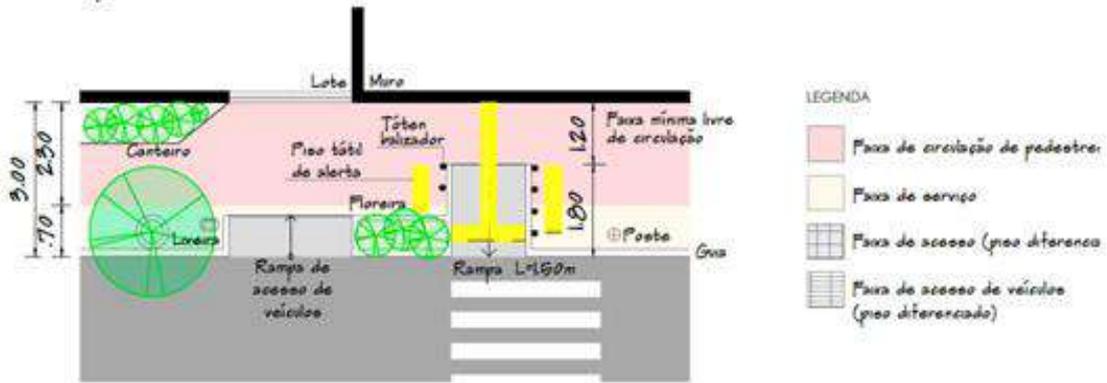
NOTA: Quando previsto, o estacionamento de veículos deve ser acomodado em faixa exclusiva e segregada das faixas de rolamento, segundo padrões dispostos no Anexo IIIC.

ANEXO IIC. RAIOS DE CURVATURA DAS VIAS

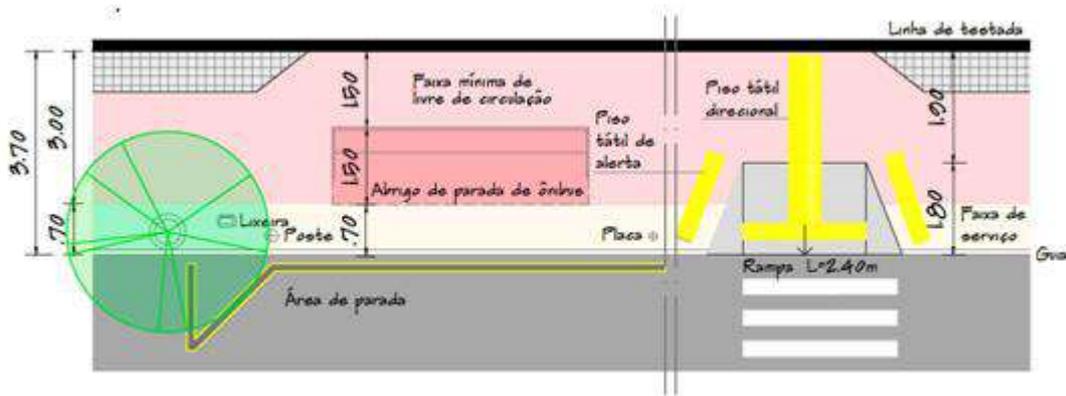


ANEXO IID. COMPOSIÇÃO E PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS CALÇADAS

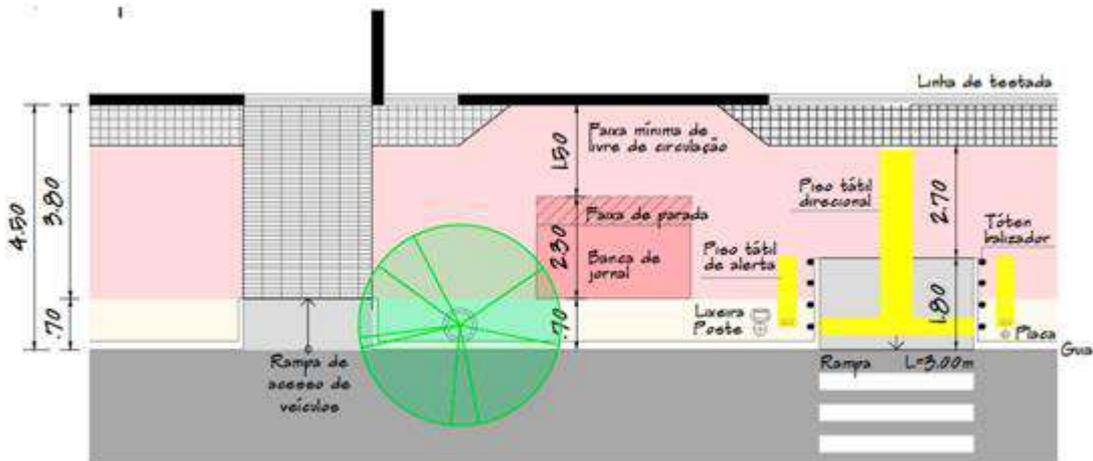
a) Via Local



b) Via Coletora

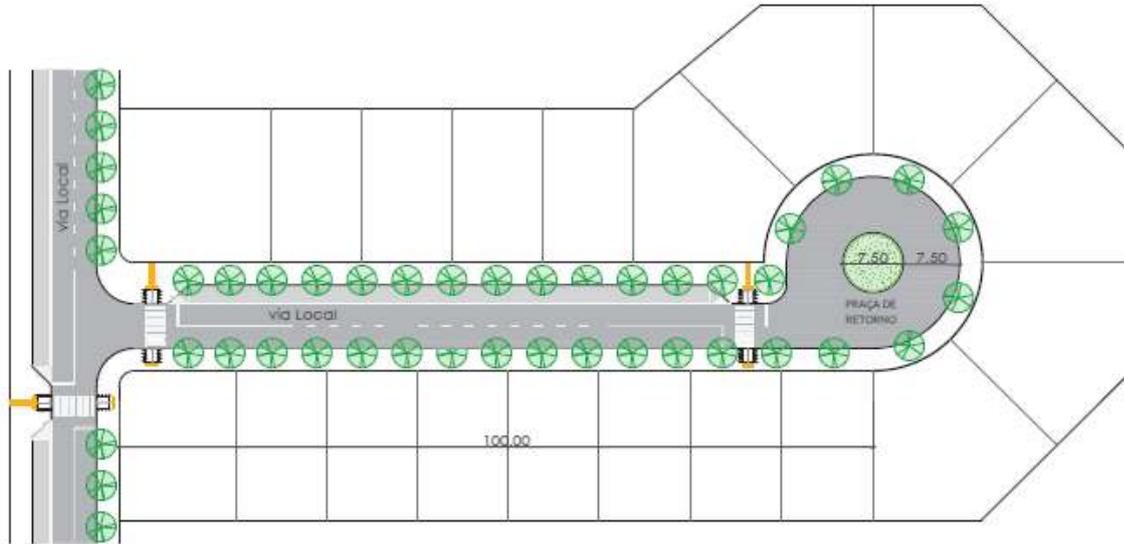


c) Via Arterial

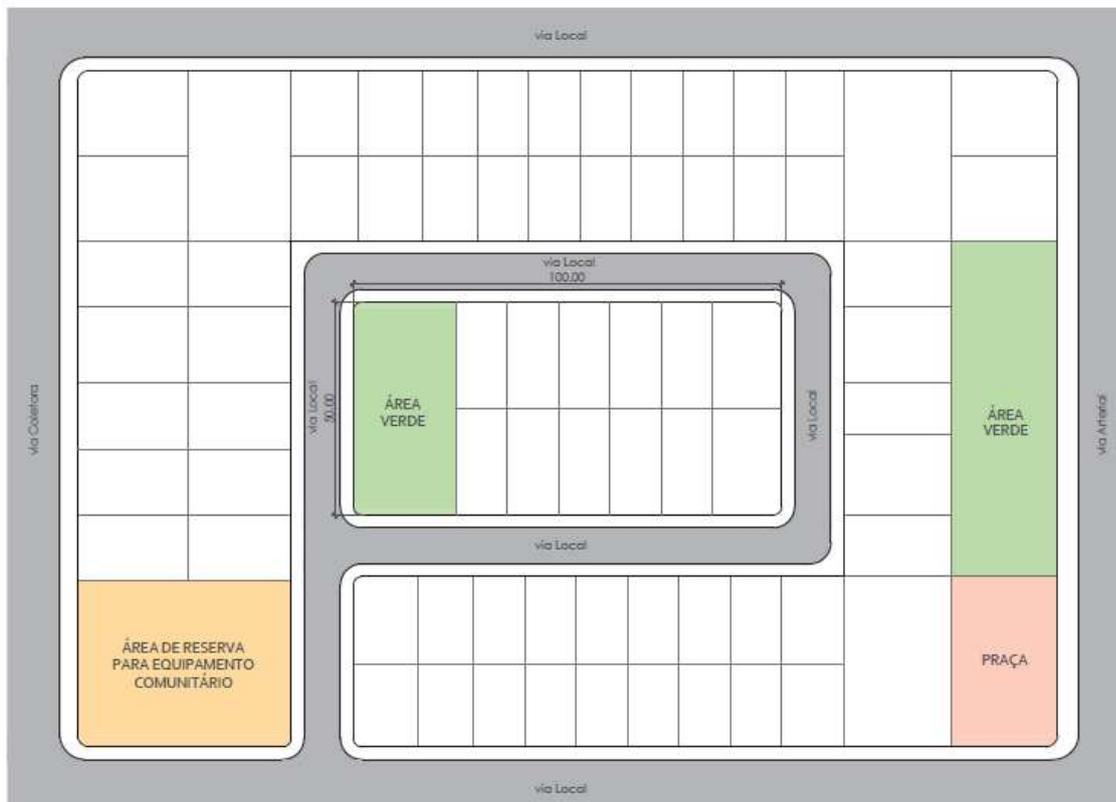


ANEXO IIE. VIAS EM CUL-DE-SAC E BUCLE (ALÇA)

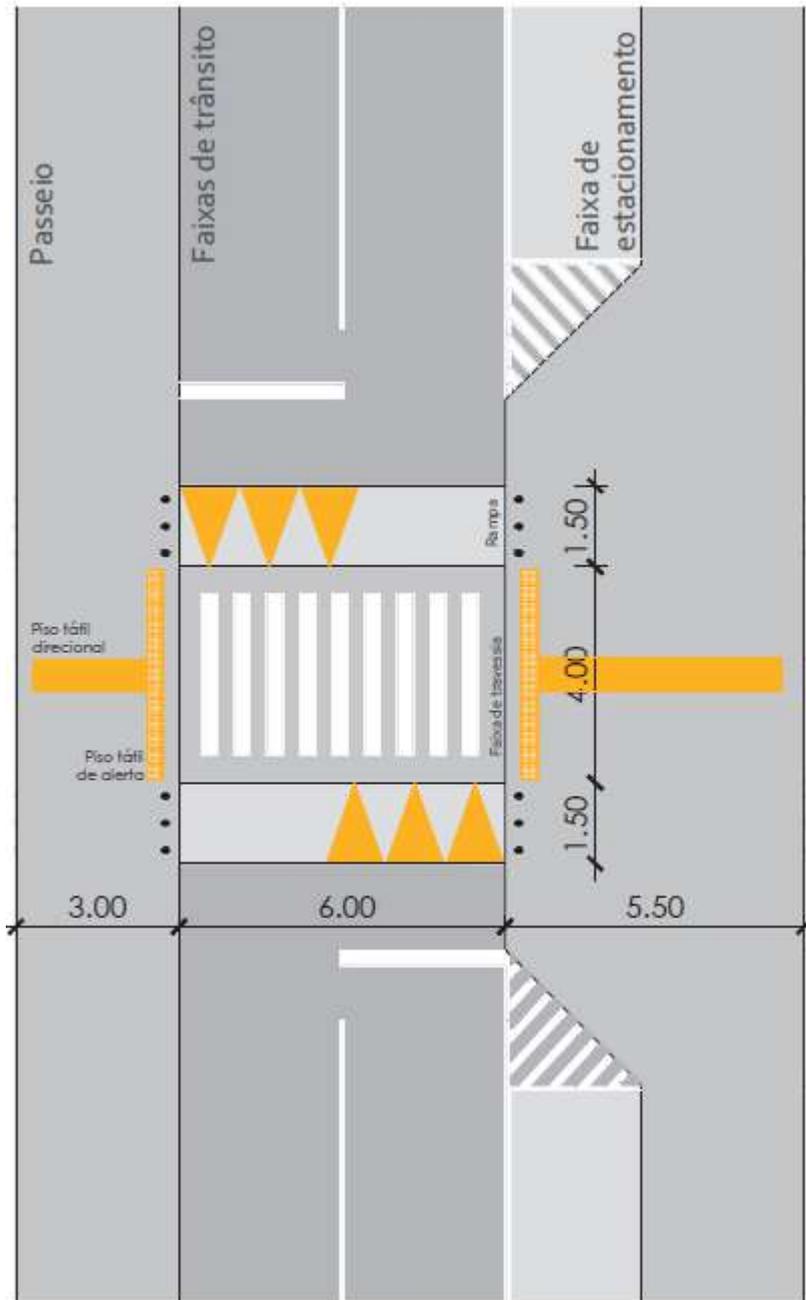
a) *Cul-de-Sac*



b) *Alça ou Bucle*



ANEXO IIIB. SOLUÇÕES PARA TRAVESSIA DE PEDESTRES EM NÍVEL



ANEXO IIIC. SOLUÇÕES PARA DISPOSIÇÃO DAS VAGAS DE VEÍCULOS NAS VIAS (dimensões mínimas)



A missão do IBAM é promover – com base na ética, transparência e independência partidária – o desenvolvimento institucional do Município como esfera autônoma de Governo, fortalecer sua capacidade de formular políticas, prestar serviços e fomentar o desenvolvimento local, objetivando uma sociedade democrática e a valorização da cidadania.



Rua Buenos Aires, nº 19 – 20070-021 – Centro – RJ
Tel. (21) 2142-9797 – Fax: (21) 2142-1262
E-mail: ibam@ibam.org.br – Web: www.ibam.org.br