



REVISÃO DO  
**PLANO  
DIRETOR**  
PARTICIPATIVO  
DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO



**MINUTA DO ANTEPROJETO  
DE LEI COMPLEMENTAR DO  
PARCELAMENTO DO SOLO  
URBANO**



## **MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

### **VERSÃO PARA APRESENTAÇÃO NA AUDIÊNCIA PÚBLICA**

Assessoria Técnica do IBAM ao processo de Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Porto Velho/RO e legislação urbanística complementar, no âmbito do Contrato nº 014/PGM/2018.

12/06/2019

## EQUIPE TÉCNICA

### Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO

**Prefeito** - Hildon de Lima Chaves

**Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão** - Luiz Guilherme Erse da Silva

**Secretário Adjunto Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão e Supervisor da Revisão do Plano Diretor Participativo Municipal** – José Cantídio Pinto

#### Equipe Técnica Municipal – ETM

|                                 |             |  |           |
|---------------------------------|-------------|--|-----------|
| Raísa Tavares Thomaz            | SEMPOG      | Fabio Sartori Vieira                           | SEMTRAN   |
| Raymundo José Fraga Junior      | SEMPOG      | José Liberato dos Santos Neto                  | SEMTRAN   |
| Matheus das Neves Moura         | SEMPOG      | Francisco Ernesto Coutinho Ciarini             | SEMTRAN   |
| Camila Fávero Loss              | SEMPOG      | Jane Carvalho Cardoso                          | SEMUSA    |
| Iasmin de Magalhães O. Lopes    | SEMPOG      | Salustiano Freitas F. Neto                     | SEMUSA    |
| Sintya Franciane Lopes Santos   | SEMPOG      | Wellington C. Cunha                            | SEMI/SEMA |
| Zenildo Alves S. de Carvalho    | SGG         | Otávio Augusto F.Ferreira                      | SEMI/SEMA |
| Devonildo de Jesus Santana      | SGG         | Maiara Marjore R. P. Marini                    | EMDUR     |
| Luiz Carlos Coelho de Menezes   | SEMAGRIC    | César Afonso da F. Salomão                     | EMDUR     |
| Joana D'arc Alves do Nascimento | SEMAGRIC    | Fernanda Rocha Pinheiro                        | SEMUR     |
| Osmair Oliveira dos Santos      | SEMED       | Carime Afonso dos S. Leite                     | SEMUR     |
| Marcia Andréia Lima Lucas       | SEMED       | Diogo H. Costa Fonseca                         | SEMUR     |
| Máximo Araújo de Mesquita       | SEMASF      | Emanuel Pontes Meireles                        | SEMUR     |
| Deivisson Gonçalves de Souza    | SEMASF      | Marcelino M. Mazalli Mariano                   | SEMES     |
| Maria Sandra Bandeira           | SEMFAZ      | Jamiely Barboza Trindade                       | SEMDESTUR |
| Hueliton Mendes Rodrigues       | SEMFAZ      | Lô Ruama do Nascimento Salvador de Albuquerque | SEMDESTUR |
| Idumeia Luciane W. Rocha        | SEMFAZ      | Thalysson João Rodrigues Pereira               | SEMISB    |
| Altair dos Santos Lopes         | FUNCULTURAL | Camila Afonso dos Santos                       | SEMISB    |
| Karina de Oliveira              | FUNCULTURAL |  |           |

## EQUIPE TÉCNICA

### Instituto Brasileiro de Administração Municipal – IBAM

**Superintendente Geral - Paulo Timm**

**Superintendente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - Alexandre Santos**

#### EQUIPE TÉCNICA DO IBAM

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| Ricardo Moraes           | Arquiteto Urbanista                          | Supervisão Técnica / Consultor para revisão do Código de Obras e Edificações |
| Henrique Barandier       | Arquiteto Urbanista                          | Coordenador Técnico  |
| William Resende          | Engenheiro                                   | Assistente de Coordenação/<br>Consultor para Mobilização Social              |
| Maria Beatriz Dallari    | Bióloga                                      | Assistente de Coordenação/<br>Consultora em Gestão Ambiental                 |
| Marcia Costa             | Psicóloga                                    | Consultora de Capacitação  |
| Clarice Antoun           | Economista                                   | Consultora em Economia   |
| Eliana Junqueira         | Arquiteta Urbanista                          | Consultora em Habitação e Regularização Fundiária                            |
| Patrícia Finamore        | Engenheira Ambiental                         | Consultora em Saneamento Básico  |
| Karin Segala             | Assistente Social                            | Consultora em Gestão de Resíduos Sólidos                                     |
| Luciana Hamada           | Arquiteta Urbanista                          | Consultora em Clima Urbano e para revisão do Código de Obras e Edificações   |
| Gustavo Partezani        | Arquiteto Urbanista                          | Consultor de Mobilidade  |
| Lincoln Botelho da Cunha | Arquiteto Urbanista /<br>Bacharel em Direito | Consultor em licenciamento urbano e Código de Obras e Edificações            |
| Eduardo Domingues        | Advogado                                     | Consultor Jurídico   |
| Paulo Januzzi            | Demógrafo                                    | Consultor em estudos de projeções populacionais                              |
| Enrico Martignoni        | Demógrafo                                    | Consultor em estudos de projeções populacionais                              |
| Eduardo Rodrigues        | Geógrafo                                     | Cartografia e Sistema de Informações geográficas                             |
| Jéssica Ojana            | Arquiteta Urbanista                          | Estudos urbanísticos   |
| Juliana Leite            | Cientista Social                             | Consultora em perspectiva de gênero no planejamento urbano                   |
| Edjales Benício de Brito | Tecnólogo em Gestão Ambiental                | Consultor em Gestão Ambiental  |
| Israel Ribeiro           | Arquiteto urbanista                          | Representante local  |
| Ana Carolina de Souza    | Estagiária de Arquitetura e Urbanismo        |  |
| Leonardo Amaral          | Estagiário de Geografia                      |  |

# SUMÁRIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO .....</b>       | <b>6</b>  |
| SEÇÃO I DAS INDICAÇÕES BÁSICAS E FORMAS DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO .....          | 6         |
| SEÇÃO II DOS LIMITES E VEDAÇÕES .....   | 8         |
| <b>CAPÍTULO II DOS REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS.....</b>         | <b>10</b> |
| SEÇÃO I DO TRATO E DAS LIMITAÇÕES AMBIENTAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....      | 10        |
| SEÇÃO II DAS ÁREAS PÚBLICAS .....   | 11        |
| Subseção I Da Reserva Mínima e Caracterização das Áreas Públicas .....                | 11        |
| Subseção II Da Reserva de Áreas para Implantação de Equipamentos<br>Comunitários..... | 12        |
| Subseção III Da Implantação de Equipamentos Urbanos.....                              | 13        |
| Subseção IV Da Reserva de Áreas Verdes Urbanas.....                                   | 16        |
| Subseção V Do Sistema de Circulação .....   | 19        |
| SEÇÃO III DAS QUADRAS E LOTES .....   | 24        |
| SEÇÃO IV DAS FAIXAS DE PROTEÇÃO, ÁREAS NON AEDIFICANDI E OUTRAS LIMITAÇÕES .....      | 25        |
| <b>CAPÍTULO III DAS EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS .....</b>                                  | <b>25</b> |
| SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....  | 25        |
| SEÇÃO II DOS LOTEAMENTOS .....  | 26        |
| Subseção I Do Loteamento de Acesso Controlado .....                                   | 26        |
| Subseção II Do Loteamento de Interesse Social .....                                   | 27        |
| Subseção III Do Loteamento Industrial .....   | 29        |
| SEÇÃO III DO DESMEMBRAMENTO .....   | 30        |
| SEÇÃO IV DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO.....  | 30        |
| SEÇÃO V DO CONDOMÍNIO DE LOTES .....  | 31        |
| SEÇÃO VI DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES .....   | 33        |
| <b>CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS.....</b>                             | <b>33</b> |
| SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....  | 33        |
| SEÇÃO II DA CONSULTA TÉCNICA PRÉVIA (CTP) E DAS DIRETRIZES DE USO DO SOLO (DUS) ..... | 37        |
| SEÇÃO III DA APROVAÇÃO E DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO .....            | 41        |
| SEÇÃO IV DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO .....                   | 46        |
| SEÇÃO V DA QUITAÇÃO E ACEITE DAS OBRAS .....  | 48        |
| <b>CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO .....</b>                              | <b>50</b> |
| SEÇÃO I DAS OCUPAÇÕES .....   | 50        |

|   |           |
|---|-----------|
| SEÇÃO II DAS ETAPAS E PROCEDIMENTOS DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO .....                    | 52        |
| SEÇÃO III DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL .....                    | 55        |
| <b>CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>                                | <b>57</b> |
| <b>ANEXOS .....</b>   | <b>58</b> |
| <b>ANEXO 1. GLOSSÁRIO.....</b>  | <b>59</b> |
| <b>ANEXO 2. CARACTERÍSTICAS E PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS.....</b>                    | <b>62</b> |
| <b>ANEXO 3. ESQUEMAS DE SOLUÇÕES URBANÍSTICAS .....</b>                                   | <b>68</b> |
| <b>ANEXO 4. ESQUEMA GRÁFICO PARA TRATAMENTO DAS LINHAS NATURAIS DE DRENAGEM<br/>.....</b> | <b>73</b> |

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

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e o controle da qualidade da expansão urbana no Município de Porto Velho/RO e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Porto Velho 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 Participativo do Município de Porto Velho (PDPV), à legislação federal, estadual e municipal aplicável e aos comandos desta Lei, conforme determina o inciso I do Art. 65, combinado com o inciso XIII do Art. 7º da Lei Orgânica Municipal, assegurados o interesse público e a função social da Cidade e da propriedade urbana.

**Parágrafo único.** Fazem parte integrante desta Lei os Anexos assim constituídos:

I. Anexo 1. Glossário com as definições dos termos adotados para efeito desta Lei;

II. Anexo 2. Características e Parâmetros Geométricos das Vias:

- a) Anexo 2a. Quadro de Parâmetros;
- b) Anexo 2b. Seções Transversais das Vias;
- c) Anexo 2c. Raios de Curvatura das Vias;
- d) Anexo 2d. Composição e Parâmetros Geométricos das Calçadas;
- e) Anexo 2e. Vias em *Cul-de-Sac* e *Bucle* (alça);

III. Anexo 3. Esquemas de Soluções Urbanísticas:

- a) Anexo 3a. Solução para Rebaixamento do Meio-Fio;
- b) Anexo 3b. Solução para Travessia de Pedestres em Nível;
- c) Anexo 3c. Soluções para Disposição das Vagas de Veículos nas Vias;
- d) Anexo 3d. Solução em Cruzamento de Vias com Disposição de Ciclovia;
- e) Anexo 3e. Solução para Modelo de Parcelamento em Miolo de Quadra;

IV. Anexo 4. Esquema Gráfico de Tratamento das Linhas Naturais de Drenagem.

**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,

submetendo-se o projeto à Consulta Técnica Prévia (CTP) e posterior prosseguimento do processo de licenciamento da Prefeitura Municipal.

**Parágrafo único.** As disposições desta Lei aplicam-se às áreas delimitadas pelo perímetro urbano da Cidade de Porto Velho, além das áreas declaradas como Zonas de Urbanização Específica e outras que vierem a ser destinadas por lei à ocupação urbana no futuro.

**Art. 3º.** O parcelamento do solo urbano no Município de Porto Velho 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 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. 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, vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, dotado dos sistemas de infraestrutura urbana e demais exigências desta Lei, podendo ser destinado ao uso residencial, uso de comércio e serviços, uso industrial ou uso misto;

**§1º.** Será admitido o loteamento de acesso controlado nos termos do Capítulo III. Das Exigências Específicas desta Lei.

**§2º.** A promoção do parcelamento do solo urbano nas Zonas de Especial Interesse Social atenderá às regras específicas do Capítulo III, devendo ser os lotes destinados à edificação da habitação de interesse social ou sua regularização e/ou melhoria e demais usos complementares de apoio à vida comunitária, de abastecimento cotidiano e de geração de renda da comunidade à qual se destina.

**§3º.** 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.

**§4º.** 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, assim como aquelas oriundas do processo de licenciamento municipal decorrentes desta Lei.

**§5º.** A regularização de mais de uma edificação construída num mesmo lote, na forma de condomínio urbano simples, deverá atender às exigências estabelecidas na LUOS, no Código Municipal de Obras e Edificações (COE/PV) e nesta Lei.

**Art. 4º.** A intenção de parcelar só será concretizada com abertura do processo de licenciamento pela autoridade municipal competente mediante as seguintes condições essenciais, a serem verificadas no ato da Consulta Técnica Prévia (CTP):

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

II. Em qualquer zona urbana, depois de verificadas as condições de viabilidade e apresentadas propostas pelo empreendedor público ou privado que garantam todas as condições e soluções para provimento dos serviços e implantação de redes de infraestrutura e articulação com o sistema viário existente, ou seu eventual prolongamento, bem como para adoção de medidas para preservação ambiental e do patrimônio histórico e cultural, caso necessário, tudo a ser providenciado à custa do interessado;

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

## **Seção II** **Dos Limites e Vedações**

**Art. 5º.** O parcelamento do solo para fins urbanos é:

I. Proibido na Macrozona Rural Sustentável e na Macrozona de Valorização da Sociobiodiversidade, salvo nas Áreas Especiais a estas sobrepostas quando declaradas como Zonas de Urbanização Específica, conforme estabelecidas no Macrozoneamento definido no PDPV;

II. Dependente de dispositivo legal que delimite os perímetros dos Núcleos Urbanos dos Distritos para fins de aplicação da legislação urbanística e demais instrumentos de desenvolvimento urbano, conforme o Macrozoneamento e o Art. 3º da LF 6766/79, mediante estudos para a delimitação de Zonas de Urbanização Específica;

III. Dependente da Política de Habitação de Interesse Social, em especial nos casos de regularização fundiária no meio rural e das parcelas territoriais declaradas como Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS);

IV. Restrito ao uso industrial e usos congêneres inclusos ao perímetro do Distrito Industrial de Porto Velho, à Zona Industrial de Nova Mutum-Paraná e ao longo do trecho selecionado nesta Lei da Rodovia BR-364, de acordo com a legislação pertinente;

V. Vinculado às deliberações do EIV, quando aplicável;

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

VII. Submetido aos comandos da LF 6766/79 e suas alterações e do Estatuto da Cidade;

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

**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, a sua segurança e estabilidade;

II. Nas faixas marginais de proteção dos rios e igarapés, 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;

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 constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção;

VI. Em Unidades de Conservação da Natureza, 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;

VIII. Em áreas que ofereçam riscos geológicos, declaradas como impróprias à ocupação ou que provoquem danos ao meio ambiente;

IX. Em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou provimento dos serviços de transporte público e/ou na ausência da infraestrutura adequada e/ou na inviabilidade de ligação com as redes de serviços públicos, e/ou, ainda, que se localize a uma distância com mais de 650m (seiscentos e cinquenta metros) dos limites de outra área já parcelada e adensada, 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 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 geoclimáticas locais - clima quente e úmido situado em região tropical monçônica - Am, segundo a classificação climática de Köppen-Geiger;

III. Incorporação das estratégias de desempenho térmico das edificações para a Zona Bioclimática 8 (ZB 8) na qual se insere o Município, conforme a Norma Técnica Brasileira NBR 15220-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), contribuindo para a relação climática positiva entre os espaços abertos e fechados do parcelamento.

**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 a sua implantação.

**§1º.** No caso da necessidade de supressão de vegetação para implantação do sistema viário, logradouros públicos e dos elementos do parcelamento, o empreendedor

deverá promover a reposição de igual volume de vegetação que for suprimido preferencialmente com espécies regionais do Bioma Amazônia, dentro ou fora do perímetro do empreendimento, ao critério do órgão municipal competente.

**§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 competente da Prefeitura.

**§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 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 transferidas ao Município no ato do registro do parcelamento, conforme previsto na LF 6.766/79.

**§1º.** A soma das áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários, às áreas verdes urbanas e ao sistema de circulação não será inferior a 40% (quarenta por cento) da área total 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 da Cidade 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;
- e) biblioteca;
- f) equipamento cultural;
- g) posto de saúde;
- h) outros equipamentos de interesse público e 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) pontos de coleta de resíduos;
- 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) desse percentual de área destinados à praça ou praças públicas;
- b) os restantes 5% (cinco por cento) destinados aos demais equipamentos comunitários;

II. No mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da superfície da(s) área(s) de reserva para equipamentos comunitários deverão conter declividade natural do terreno menor ou igual a 10% (dez por cento);

III. Testada da(s) área(s) com, no mínimo, 25m (vinte e cinco metros) de frente para logradouro público;

IV. A(s) área(s) deve(m) estar livre(s) de conter 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.

**§1º.** 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.

**§2º.** Ao critério do órgão municipal competente:

I. Em praças com área igual ou maior que 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), poderão ser utilizados até 40% (quarenta por cento) de sua superfície para implantação de equipamento comunitário, mantidas as funções precípuas 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, 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 deverão atender às diretrizes do PDPV e aos comandos do Plano Municipal de Saneamento Básico e do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos no que couber;

III. O sistema de drenagem das águas pluviais deverá atender às diretrizes do PDPV e aos comandos do Plano Diretor de Drenagem Urbana, 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 PDPV 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 às diretrizes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana aplicáveis.

**§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 linhas naturais de drenagem, considerados o talvegue e os taludes que as compõem, e os igarapés 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 linhas 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 linhas naturais de drenagem, segundo o esquema apresentado no Anexo 4. Esquema Gráfico de Tratamento das Linhas 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. os taludes estabilizados ou vegetados e implantado cordão arbóreo preferencialmente com espécies regionais do Bioma Amazônia no interior e de cada lado da faixa de proteção;

c) as linhas naturais de drenagem descontínuas existentes na gleba a parcelar devem ter seu prolongamento ou recomposição promovida, sempre que possível, nas mesmas condições anteriormente estabelecidas ou adotada solução para drenagem distribuída e destinação final das águas pluviais;

d) quanto aos pontos de deságue das calhas:

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 igarapés, integrante de APP, conforme legislação ambiental será preferencialmente florestada com espécies regionais do Bioma Amazônia 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 das soluções 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 quanto às condições de eficiência energética do sistema, ouvida a distribuidora de energia elétrica.

**§5º.** O parcelamento que adotar geração de energia solar fotovoltaica distribuída poderá gozar de medida de estímulo tributário, prevista em legislação municipal.

**§6º.** O parcelamento conjugado a edificações que adotar mecanismo para geração de energia solar fotovoltaica distribuída em cada unidade autônoma poderá gozar de medida de estímulo tributário, prevista em legislação municipal.

**Art. 18.** Ao critério do órgão municipal competente, de acordo com demanda específica do projeto de parcelamento, poderá ser exigida complementarmente reserva de faixa *non aedificandi* 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 PDPV 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 Porto Velho;
- II. A reposição da vegetação do Bioma Amazônia, contribuindo para a biodiversidade;
- III. A mitigação e/ou adaptação da Cidade e demais núcleos urbanos 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 urbano do Município;
- V. A ampliação do potencial de sequestro de carbono da Cidade 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 decompressão urbana, favorecendo a multiplicação de 'ilhas de frescor', as conexões entre estas e otimizando a sua utilização;

**Parágrafo único.** As espécies e exemplares vegetais a adotar para os fins desta Lei são aqueles indicados no Plano Diretor de Arborização Urbana do Município.

**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.

**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, devendo estas ser preservadas;

II. Áreas florestadas ou reflorestadas, matas, bosque e similares, promovidas ou não pelo empreendedor;

III. Faixas arborizadas adjacentes aos limites de APPs impostas por força desta Lei;

IV. Massas arbóreas com área mínima de 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), distribuídas pelo parcelamento e promovidas pelo empreendedor;

V. Faixas florestadas ou de reflorestamento, promovidas pelo empreendedor, ao longo das linhas naturais de drenagem das águas pluviais, as áreas limítrofes às APPs na Zona de Proteção dos Igarapés e nas áreas localizadas ao longo das faixas de domínio, conforme condições estabelecidas nesta Lei;

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. 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 Amazônia, conforme indicação do órgão municipal competente, mantida a vegetação existente se houver e se indicado.

**§2º.** Na eventual transformação da propriedade rural em urbana, a parcela das áreas destinadas à reserva legal por força do Código Florestal, poderá ser mantida vegetada e integrar-se ao percentual de áreas verdes quando do seu parcelamento para fins urbanos.

**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 ou, ao critério do órgão municipal competente, por servidão para passagem de pedestres e ciclistas;

III. Conter inscrição de círculo com raio mínimo de 10m (dez metros) em 50% (cinquenta por cento) de sua área, quando se tratar de massa arbórea, conforme definida nesta Lei;

IV. Não estar localizada no interior de unidade de conservação ambiental, podendo, entretanto, com estas manter adjacência e, ao critério do órgão municipal competente, contê-la, salvo expressa ressalva desta Lei.

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

**§2º.** As praças e jardins, os espaços para implantação de projetos de reflorestamento, os parques, a arborização urbana, as áreas de lazer e demais exemplos de áreas verdes urbanas, deverão distribuir-se pelo parcelamento atendendo a critérios locais que privilegiem o melhor atendimento aos moradores, integrando-se ao Sistema de Áreas Verdes Urbanas e Espaços Públicos de Porto Velho.

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

**Art. 23.** Qualquer gleba vaga inserida no perímetro urbano que contiver em seu interior ou se localizar limítrofe a igarapé, além de atender aos parâmetros da LUOS para a Zona de Proteção dos Igarapés (ZPI) em que se situar, atenderá complementarmente às seguintes condições específicas para fins de parcelamento do solo urbano, além das demais exigências desta Lei aplicáveis.

I. Ao longo dos igarapés, além das faixas destinadas à proteção de suas margens por força da legislação ambiental, as condições específicas mencionadas no *caput* deste artigo a serem atendidas são:

a) para gleba inserida em área urbana consolidada ou que com esta mantenha contiguidade imediata:

1. no caso da existência de via oficial e/ou ciclovia ou projeto para sua instalação ou prolongamento, localizados ao longo do igarapé, esta atenderá a hierarquia viária estabelecida nesta Lei, resguardadas as exigências quanto às faixas de APP e as condições para a construção de calçadas, muros e vedações exigidas no COE/PV, tudo à custa do empreendedor;

2. no caso de incorporação da faixa de APP do igarapé ao Sistema de Áreas Verdes Urbanas e Espaços Públicos de Porto Velho, será acoplada faixa de recuo no interior da gleba paralela à primeira com, no mínimo 15 (quinze metros) de largura de cada lado com que esta mantiver limite, medida a partir da borda externa da faixa de preservação obrigatória, vedado o seu confinamento por muros ou vedações;

3. ao critério do órgão municipal competente, para o caso de gleba que contenha ou seja cortada por igarapé, poderá ser admitida a mesma forma de tratamento estabelecida para as linhas naturais de drenagem prevista nesta Lei, além de atendidas as exigências da legislação ambiental quanto à largura das faixas de APP ao longo deste;

b) glebas localizadas em áreas urbanas não ocupadas ou de ocupação rarefeita, além da reserva da faixa de APP por força do Código Florestal, se submetem às alternativas dispostas neste artigo ou a outras específicas, decorrentes da implantação de projetos

resultantes do planejamento territorial do Município, ao critério do órgão municipal competente.

II. As faixas de recuo, nas condições exigidas neste artigo, serão computadas para fins de cálculo da reserva obrigatória de áreas verdes urbanas dos parcelamentos;

III. A Prefeitura Municipal providenciará, sempre que for o caso, projetos para intervenções específicas e para prolongamento do sistema viário na ZPI, de forma a promover a sua conectividade e consolidar a malha cicloviária e de rotas acessíveis da Cidade, 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 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.** Do total da área a ser parcelada serão destinados no mínimo 15% (quinze por cento) ao sistema de circulação.

**Parágrafo único.** No momento de apreciação do projeto, o órgão municipal competente pelo licenciamento avaliará os impactos do sistema de circulação proposto pelo empreendedor, quanto a sua eficácia na conexão com o sistema viário da Cidade, principalmente as redes estruturais de transporte; à sua eficiência em atender a demanda por acesso às quadras e lotes; e ao atendimento da porcentagem mínima definida no *caput* deste artigo, de forma a exarar parecer conclusivo sobre eventuais mudanças no percentual resultante, respeitado o mínimo obrigatório, além das demais exigências desta Lei.

**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 e/ou indicado, 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.

**Art. 27.** A hierarquia viária adotada para toda a Cidade de Porto Velho e demais áreas urbanas do Município, é constituída pela seguinte classificação das vias.

I. Via Estrutural - caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, poucas interseções em nível, sem acesso direto aos lotes lindeiros ou travessia de pedestres em nível, possibilitando o deslocamento de forma eficiente entre as regiões da Cidade;

II. Via Arterial- via intraurbana que concilia o tráfego geral de passagem com o tráfego da Cidade, compondo a sua estrutura viária básica e estabelecendo as ligações entre as principais áreas urbanas, servindo de eixo prioritário para o transporte coletivo;

III. Via Coletora - via intraurbana que realiza a coleta, o escoamento e a distribuição do tráfego das áreas residenciais com as demais e alimentam vias e corredores próximos, interligando bairros e loteamentos;

IV. Via Local - via intraurbana de menor porte, destinada principalmente ao acesso direto a áreas residenciais e/ou lotes;

V. Ciclovia - via de circulação exclusiva para o trânsito de bicicletas segregada em nível do restante do sistema viário, 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 em áreas de maior concentração e circulação de pessoas com eventual acesso controlado e selecionado de veículos;

b) Servidões Públicas - solução que possibilita a disposição de redes de infraestrutura como redes de saneamento, energia e telecomunicações e, eventualmente, para a circulação de pedestres e ciclistas, em complementação à rede de mobilidade ativa, nesta Lei denominada de servidão de passagem;

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 hierarquização das vias e logradouros destinados ao sistema de circulação do parcelamento e seus componentes 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 da Cidade e dos parcelamentos constam do Anexo 2. Características e Parâmetros Geométricos das Vias.

**§3º.** Os parâmetros geométricos definidos para as vias constantes do Anexo 2 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.

**§1º.** A composição e largura mínima das calçadas segundo a tipologia das vias de circulação constam do conjunto de indicações apresentado no Anexo 2.

**§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 Porto Velho 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 da Cidade.

**§1º.** Considera-se rede oficial aquela composta pelas vias pertencentes ao sistema viário existente, situada 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 implantada 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 empreendimento deverá ser fornecida pelo órgão municipal competente juntamente com as Diretrizes de Uso do Solo (DUS).

**Art. 31.** As vias e logradouros 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 e logradouros do parcelamento deverão ser pavimentadas preferencialmente com revestimento que permita a percolação das águas pluviais e contribua para o conforto térmico da Cidade, 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), 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;

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 para a complementação da rede de mobilidade ativa, para o acesso e/ou separação de áreas verdes urbanas ou área pública 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, sempre que cabível;

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. As servidões públicas poderão ser utilizadas para transposição subterrânea das redes de infraestrutura quando destinadas à passagem de pedestres e ciclistas.

VI. É proibida a destinação das servidões de 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.

**§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 deverá ser reservada e vegetada, sendo os canteiros e caminhos ou 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 22.500m<sup>2</sup> (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados);

II. Segmento lateral máximo entre vias igual a 150m (centos e cinquenta metros) de comprimento;

III. 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.

IV. No caso da adoção de modelo de projeto de parcelamento com reserva do miolo da quadra destinado à implantação de área verde urbana, constituem exigências específicas:

a) área vegetada do miolo da quadra com, no mínimo, 2.250m<sup>2</sup> (dois mil duzentos e cinquenta metros quadrados) de superfície, inscrita em um polígono regular com largura igual a 50m (cinquenta metros) em um dos lados;

b) acessos ao miolo da quadra por meio de servidões para passagem de pedestres e ciclistas, derivadas de cada lado da quadra voltado para a via pública, de forma a possibilitar a disposição de lotes internos lindeiros às referidas servidões;

c) os parâmetros geométricos mínimos das servidões para passagem de pedestres e ciclistas e acesso aos lotes internos da quadra são aqueles definidos no Art. 34 desta Lei.

d) o conjunto formado pela área verde e servidões para acesso de pedestres e ciclistas ao miolo da quadra integrará o percentual obrigatório destinado a áreas verdes urbanas, atendidos os termos desta Lei para a sua conformação.

**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;

IV. Os lotes de esquina deverão possuir dimensões maiores 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 LF 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 deverão atender as requisições quanto às faixas ou áreas de amortecimento determinadas pela legislação ambiental aplicável.

**Parágrafo único.** Os empreendimentos localizados em Área de Proteção Ambiental (APA) obedecerão às regras específicas para as faixas de proteção definidas no Plano de Manejo da APA, quando houver, e aos parâmetros aplicáveis definidos em legislação municipal.

### CAPÍTULO III

### DAS EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS

#### Seção I

#### Das Disposições Preliminares

**Art. 41.** Aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento as disposições previstas nos Capítulos I e II sempre que couber, com os acréscimos e ressalvas previstos neste Capítulo.

**Art. 42.** Os parcelamentos do solo urbano se submetem às seguintes condições:

I. Atender as exigências quanto às obras obrigatórias a realizar definidas no Capítulo IV desta Lei, em garantia da qualidade de sua infraestrutura;

- II. Cumprir as determinações do PDPV, da LUOS e do COE/PV;
- III. Adotar soluções de projeto que promovam a mitigação dos impactos gerados ao meio ambiente em decorrência das intervenções sobre o território pelo ato de parcelar;
- IV. Contribuir para o conforto ambiental e a qualificação da paisagem urbana;
- V. Facilitar a mobilidade urbana pela perfeita integração entre os sistemas de circulação interno do parcelamento e a malha viária da Cidade.

## **Seção II Dos Loteamentos**

### Subseção I Do Loteamento de Acesso Controlado

**Art. 43.** O loteamento de acesso controlado cumprirá todas as exigências aplicáveis aos loteamentos, além das condições específicas deste artigo, a saber:

- I. Mesmo que os acessos sejam controlados, uma vez o transeunte identificado por meio de documento formal, não se lhes poderá negar o direito de ir e vir - a pedestre, veículo motorizado ou bicicleta -, ainda que com a intenção de apenas ultrapassá-lo;
- II. É vedado ao empreendimento conter, obstaculizar ou exercer controle por qualquer meio sobre via Estrutural, Arterial ou Coletora, existente ou projetada podendo, entretanto, com estas manter limites e acesso;
- III. Às vias de circulação interna do loteamento poderão ser apostos elementos redutores de velocidade, inclusive na forma da construção de lombada, desde que cumpridos os requerimentos da Resolução CONTRAN/DENATRAN nº 600 de 24 de maio de 2016 e suas revisões;
- IV. É vedado o bloqueio para controle da circulação sobre a Faixa livre de circulação das calçadas ou por qualquer das partes do dispositivo utilizado para controle do acesso aposto à via;
- V. O empreendimento deverá contar, sempre que possível, com 2 (dois) ou mais acessos, localizados em vias diferentes, um dos quais poderá ser estabelecido por meio de servidão para passagem de pedestres e ciclistas, nas condições previstas nesta Lei;
- VI. Guaritas para controle de acesso deverão estar localizadas no interior do loteamento, não sendo admitida sua construção sobre logradouro público com exceção do dispositivo de cancela, se houver;
- VII. Os parâmetros para a construção de muros e vedações são aqueles previstos no COE/PV;

VIII. Conter dentro do empreendimento o percentual de áreas públicas estabelecido nesta Lei quanto à reserva de áreas verdes urbanas e praça, que poderá ter agregada área de esportes e recreação, além de atender as condições estabelecidas quanto à implantação dos equipamentos urbanos e sistema de circulação interno;

IX. Ao percentual de área remanescente, destinado à reserva para equipamentos comunitários, descontada a área para praça interna, corresponderá:

a) à localização limítrofe e externa ao loteamento, voltada para a via que lhe dá acesso, desde que resultando em percentual não inferior a 5% (cinco por cento) da área total da gleba a parcelar, vedada localização voltada para via Local;

b) ou, à aquisição de área externa ao empreendimento de igual valor pelo empreendedor, segundo indicação do órgão municipal competente e desde que resultando em percentual não inferior a 5% (cinco por cento) da área total da gleba a parcelar;

X. A mudança de categoria de qualquer parcelamento para a de loteamento de acesso controlado, além das exigências legais aplicáveis, só poderá ocorrer mediante as seguintes imposições:

a) não resultar na interrupção de via Estrutural, Arterial ou Coletora, existentes ou projetadas;

b) não conter em seu interior qualquer equipamento público comunitário, exceto praça, assegurado o acesso da população em geral a esta;

c) cumpridas as determinações aplicáveis previstas neste artigo.

**Parágrafo único.** Serão admitidos loteamentos de acesso controlado em terrenos com área correspondente à superfície de até 1 (uma) vez a quadra máxima admitida nesta Lei, correspondendo a 22.500m<sup>2</sup> (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados), exceto no caso de quadras com conformação irregular cuja localização não possibilite a extensão do sistema viário principal da Cidade ou que sejam bloqueados por acidente geográfico ou limite que não se pretenda ultrapassar, ao critério do órgão municipal competente.

#### Subseção II

#### Do Loteamento de Interesse Social

**Art. 44.** O loteamento de interesse social quando promovido pela iniciativa privada ou organização não governamental será submetido à consideração e, eventualmente terá o projeto orientado pelo órgão responsável pela política de habitação do Município.

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

I. Lote mínimo igual a 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

II. Testada mínima com 10m (dez metros) de extensão voltada para via pública;

III. Número máximo de lotes:

a) 250 (duzentos e cinquenta) lotes, no caso de testada principal do empreendimento voltada para via Arterial ou via Coletora;

b) 100 (cem) lotes, no caso de testada principal do empreendimento voltada para via Local.

IV. Aplicam-se ao loteamento de interesse social os percentuais e condições previstos nesta Lei para as áreas públicas a reservar;

VI. 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) de 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 e das áreas verdes urbanas constantes do empreendimento, com base em projeto paisagístico, conforme indicações do órgão municipal competente;

c) a construção de centro comunitário de convivência social;

VII. As condições obrigatórias de acessibilidade plena de todo o empreendimento são aquelas prevista no COE/PV;

VIII. Os parâmetros para a construção de muros e vedações são aqueles previstos no COE/PV;

IX. Um loteamento de interesse social não poderá ser contíguo a outro, devendo ser separados por via pública;

X. É vedada a formação de conglomerado habitacional de interesse social, mesmo separado por vias públicas, com mais de 300 (trezentas) unidades.

**Art. 46.** 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 III Do Loteamento Industrial

**Art. 47.** Além dos distritos industriais formalmente já estabelecidos, o parcelamento do solo urbano para fins industriais será admitido ao longo do trecho da Rodovia BR-364 situado entre o limite da Macrozona Urbana até o limite com o Município de Candeias do Jamari.

**§1º.** Novos distritos industriais que vierem a ser criados no Município submeter-se-ão aos comandos desta Lei.

**§2º.** Aplicam-se as disposições desta Subseção ao parcelamento na forma de condomínio de lotes industriais.

**Art. 48.** 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 da rodovia que ultrapassarem 450m (quatrocentos e cinquenta metros) de profundidade, contados a partir de sua faixa de domínio poderão ser submetidos à apreciação do Conselho 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;

III. O loteamento para fins industriais será separado das áreas vizinhas por faixa arborizada preferencialmente com espécies regionais do Bioma Amazônia 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 projeto de paisagismo de empreendimento localizado na Zona Industrial (ZI) de Mutum-Paraná deverá ser aprovado pelo órgão municipal competente, conforme regulamento próprio e baseado em plano de ocupação que estabeleça um cinturão verde em entorno da ZI;

V. 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 V 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 PDPV, cujas condições serão definidas pelo órgão municipal competente e submetidas à deliberação do CONCIDADE.

### Seção III Do Desmembramento

**Art. 49.** O desmembramento só será admitido em terrenos com área máxima de até 22.500m<sup>2</sup> (trinta e sete mil e quinhentos metros quadrados).

**Parágrafo único.** Constituirá exceção ao limite máximo estabelecido no *caput* deste artigo quando a operação de desmembramento for necessária e simultânea para aprovação de empreendimento nas formas de loteamento ou condomínio.

**§1º.** 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 com esta conectada, reconhecidas pelo órgão municipal competente.

**§2º.** Os lotes resultantes do desmembramento sujeitam-se às dimensões mínimas e máximas estabelecidas na LUOS para a zona em que se localizar.

**Art. 50.** 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. 51.** Ao critério do órgão municipal competente poderá ser admitida solução de acesso ao interior da gleba desmembrada na forma de servidão conectada à via pública.

**Art. 52.** Desmembramento de gleba com área máxima igual ou menor que 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) ficam dispensados da reserva de áreas públicas.

### Seção IV Do Desdobro e Do Remembramento

**Art. 53.** 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 a formação de nova área para aprovação do desdobro.

**§3º.** Admite-se operação intermediária entre desmembramento e/ou desdobro e/ou remembramento que gere unidade ou unidades territoriais de dimensões desconformes

com o fim de viabilizar configuração que atenda às determinações da LUOS quanto ao seu resultado final.

### **Seção V** **Do Condomínio de Lotes**

**Art. 54.** A constituição territorial do parcelamento na forma de condomínio de lotes rege-se-á pelas disposições desta Lei.

**Parágrafo único.** O estabelecimento formal e as relações entre condôminos regular-se-ão pelas disposições da legislação federal aplicável.

**Art. 55.** Além das limitações previstas nesta Lei, não será aprovada a implantação de condomínio de lotes:

- I. Na Zona de Especial Interesse Histórico Cultural;
- II. Com área superior a 67.500m<sup>2</sup> (sessenta e sete mil metros quadrados), salvo na Zona de Expansão Urbana, onde poderá conter área maior;
- III. Que impeça o acesso ou a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- IV. 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. 56.** 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. A fração ideal das unidades destinadas à edificação corresponderá, ao lote mínimo e máximo estabelecidos para a zona em que se localizar;
- III. O percentual de área destinado à reserva para equipamentos comunitários será localizado externamente ao condomínio, segundo indicação do órgão municipal competente, e corresponderá à aquisição de área de igual valor 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 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 do condomínio de lotes, desde que prevista em projeto;

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

**Art. 57.** Os condomínios de lotes atenderão às seguintes condições complementares, além daqueles aplicáveis previstas nesta Lei:

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

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/PV;

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

**Art. 58.** É de responsabilidade exclusiva da administração autônoma do condomínio:

I. A coleta e transporte dos resíduos sólidos nele gerados;

II. A manutenção dos equipamentos urbanos, áreas verdes 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.

**Art. 59.** De forma a instruir o processo de licenciamento e a imposição das contrapartidas necessárias para aprovação, a instalação de condomínio de lotes dependerá da elaboração de EIV pelo empreendedor, no caso de área total do empreendimento resultar maior que 45.000m<sup>2</sup> (quarenta e cinco mil metros quadrados).

**Art. 60.** O projeto do condomínio de lotes a ser implantado em terreno com área superior a 22.500m<sup>2</sup> (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. 61.** O empreendimento na forma de condomínio de lotes quando conjugado a 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 em projeto paisagístico.

**§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/PV.

## **Seção VI Do Condomínio Urbano Simples**

**Art. 62.** O Condomínio Urbano Simples poderá ser constituído no caso de mais de uma edificação em um mesmo lote ou de suas partes com esta conjugada de forma justaposta ou sobreposta, desde que asseguradas condições de autonomia de acesso e funcionamento em cada uma e que atenda aos parâmetros estabelecidos na LUOS e no COE/PV.

**Parágrafo único.** São requisitos e parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para o parcelamento na forma condomínio urbano simples:

- I. Cada construção constituirá uma unidade imobiliária autônoma;
- II. Cada unidade autônoma ficará vinculada a uma fração ideal das áreas comuns, se houver;
- III. O acesso a cada unidade autônoma poderá se realizar por meio das partes comuns ou de servidão exclusiva, conectada à via pública;
- IV. As unidades imobiliárias autônomas resultantes de um condomínio urbano simples se submetem às exigências do COE/PV e da LUOS para a zona em que se localizar.

## **CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

### **Seção I Das Disposições Gerais**

**Art. 63.** 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.

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

I. Consulta Técnica Prévia;

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 responsável pelo licenciamento, diante dos requerimentos de Consulta Técnica Prévia (CTP) ou de emissão de Diretrizes de Uso do Solo (DUS) poderá recusar a pretensão pela aprovação 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. 64.** São as seguintes etapas do processo de aprovação do projeto de parcelamento do solo urbano:

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

II. 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 linhas naturais de drenagem;

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

III. 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;

IV. 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 carroçáveis 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;

V. 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;

VI. 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;

VII. Celebração do Termo de Compromisso entre o Município 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;

VIII. 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, o competente assentamento da incorporação junto ao Registro Geral de Imóveis

IX. Emissão de Autorização para início das obras com prazo máximo de 180 dias, ~~nes~~ em todos os casos requeridos, 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;

X. 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 competente responsável pelo controle urbano cujos procedimentos serão avençados em convênios específicos.

**§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 competente de controle urbano quando da emissão da Autorização para início das obras prevista no inciso IX, do *caput*, do presente artigo.

**Art. 65.** 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 da autoridade técnica responsável competente.

**Art. 66.** 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 (quando houver) 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. 67.** 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.

**§1º.** Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, nos termos da Lei nº 6.766/79.

**§2º.** O decurso do prazo não impede a Administração 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. 68.** 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 competente da municipalidade 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, previamente elaborado, 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 PDPV, 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 6766/79.

**§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 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. 69.** 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 integrará e os seus usos admissíveis, observando fielmente as disposições estabelecidas pelo Plano Diretor e especificamente pela LUOS;

VII. As faixas sanitárias ou faixas de terrenos (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 competente.

**§1º.** No caso de impossibilidade de atendimento pela concessionária de quaisquer dos serviços referidos no inciso VIII, 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 nas DUS padronizadas 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.

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

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 da gleba 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. 70.** A necessidade de elaboração de EIV, nas hipóteses previstas no Plano Diretor e estabelecidas na legislação específica, 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. 71.** 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. 72.** Os procedimentos administrativos referentes à aprovação de projeto, emissão de autorizações e de licenças para obras gerais de infraestrutura de parcelamento do solo urbano terão sua documentação atuada em um único processo por empreendimento com sua numeração estabelecida conforme norma vigente.

**Art. 73.** O(s) empreendedor(es) interessado(s) na promoção do parcelamento do solo urbano submeterá(ão) à aprovação do Município, 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 de drenagem e rede de águas pluviais, incluindo soluções para proteção das linhas naturais de drenagem e para drenagem distribuída, sempre que couber;

d) projeto de abastecimento, rede de distribuição de água potável e rede de proteção contra incêndio;

e) projeto de tratamento de esgoto sanitário e da rede coletora;

f) projeto paisagístico constando de:

1. distribuição, tratamento e especificação dos elementos e espécies que comporão 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 Município 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 das árvores 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, a camada de sub-base, a camada de 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;

VIII. Indicação em planta e perfis de todas as linhas 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 os seus totais;

XI. Quadro de restrições exigidas para os lotes na zona onde se localiza a gleba, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, 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 a 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 município.

**Art. 74.** 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 Município:

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. 75.** 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. 76.** 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 6766/79.

## Seção IV

### Da Execução das Obras de Parcelamento do Solo Urbano

**Art. 77.** 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, a critério do Município, 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. 78.** 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.

**Art. 79.** 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;
- III. Sistema de esgotamento sanitário, incluindo ramais, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto e a interligação com o sistema existente;
- 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 enriquecimento das matas;

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 município;

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.

**§5º.** O Município 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. 80.** As obras de infraestrutura 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, conforme estabelecido em regulamento.

**§1º.** As redes de água potável deverão ser executadas entre as guias e a testada dos lotes, para diâmetros inferiores a 100mm (cem milímetros), antes das obras de pavimentação.

**§2º.** Os ramais domiciliares da rede de esgotos sanitários deverão ser executados, antes das obras de pavimentação, partindo da rede mestra até uma distância de 50cm (cinquenta centímetros) do ponto de cota mais baixa da testada dos lotes.

**Art. 81.** 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, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme solução apresentada no projeto aprovado.

**Art. 82.** 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 meio).

**§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 obras de arte especial segundo projeto estrutural aprovado.

**Art. 83.** 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. 84.** 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. 85.** 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 Município a realização de vistoria final para verificação.

**§1º.** O requerimento do interessado poderá ser acompanhado de:

I. Planta atualizada do parcelamento que será considerada oficial para todos os efeitos;

II. 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 (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 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.

**Art. 86.** A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplemento do empreendedor, ensejando a execução extrajudicial da hipoteca, ficando a cargo do Município a realização da sua conclusão.

**Art. 87.** 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 Município, 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 interessado apresentar novas plantas, em conformidade com o disposto nesta Lei, para que seja feita a anotação de modificação, pelo Município, 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. 88.** 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 do Município.

## **CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO**

### **Seção I Das Ocupações**

**Art. 89.** A regularização de que trata esta Seção é a adequação urbana e fundiária de parcelamentos e ocupações e obedecerá à legislação federal, estadual e municipal vigentes.

**§1º.** Nos processos de regularização serão utilizados os instrumentos da política urbana previstos no Plano Diretor de Porto Velho.

**§2º.** Lei municipal específica poderá estabelecer critérios e regras de regularização, respeitando as diretrizes do Plano Diretor e as exigências mínimas desta Lei.

**§3º.** Os procedimentos administrativos serão regulados por decreto do Executivo.

**Art. 90.** Será objeto de regularização os núcleos urbanos informais, assim considerados os assentamentos humanos, com uso e características urbanas, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.

**Art. 91.** 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 informal, quando são instalados agrupamentos de casas em condições precárias, sem infraestrutura mínima, sobre área pública ou privada, de preservação ambiental ou de risco, ou em áreas destinadas a equipamentos comunitários e praças;

IV. Parcelas de terrenos ocupadas, de propriedade da União, não repassadas ao Município, na área urbana no Distrito Sede e nos demais Distritos;

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

**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. 92.** As características urbanas a que se refere o Art. 91 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 nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972;
- III. Existência de pelo menos 02 (dois) elementos de infraestrutura essencial.

**Art. 93.** Não são passíveis de regularização urbana e fundiária as seguintes situações:

- I. Ocupação em áreas de risco sujeitas a alagamentos;
- II. Ocupação em áreas de proteção ambiental;
- III. Ocupação em área destinada à implantação de equipamentos públicos;
- IV. Ocupação em área de preservação do patrimônio histórico e cultural.

**Art. 94.** 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 do Município;

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.

**Art. 95.** 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.** Caberá ao Poder Público, a responsabilidade pela regularização de interesse social, quando o assentamento estiver ocupado majoritariamente por pessoas de baixa renda, conforme critério a ser definido em decreto do Executivo, 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. 96.** Identificada a existência de núcleo urbano informal, o órgão ou setor municipal competente notificará o responsável pelo empreendimento a proceder à 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 (Lei Nacional de Parcelamento do Solo Urbano).

**§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. 97.** 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 pela regularização;
- III. Aprovação do projeto de regularização pelo órgão municipal competente;
- IV. Expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) aos legítimos ocupantes.

**Parágrafo único.** 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.

**Art. 98.** O requerimento de regularização ou a abertura de ofício pelo Município 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.** 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. 99.** Recebido o requerimento, o Município 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 levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado e estarem as medidas de adequação necessárias representadas no projeto urbanístico.

**Art. 100.** 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. 101.** O Projeto 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 pela Prefeitura Municipal.

**Art. 102.** O projeto urbanístico é parte integrante do projeto de regularização.

**Art. 103.** 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 entre si, podendo ter seus respectivos projetos aprovados e levados a registro separadamente, conforme procedimentos do órgão municipal competente.

**Art. 104.** 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. 105.** O percentual mínimo referente às dimensões de áreas destinadas ao uso público, definido no artigo 18 da Lei Complementar nº 097 de 29 de dezembro de 1999 e suas alterações, 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. 106.** Para fins de regularização de interesse social deverão ser estabelecidas Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) por ato do Executivo municipal.

**Art. 107.** As ações de regularização nas ZEIS serão coordenadas e implantadas pelo órgão municipal competente e baseadas em relatório técnico.

**Art. 108.** O Município poderá firmar convênio com a União e o Estado com vistas à execução integrada das ações de regularização nas ZEIS.

**Art. 109.** 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.

**Art. 110.** 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. 111.** Os Processos de regularização fundiária de interesse social, promovidos pelo Poder Público municipal, terão prioridade sobre os demais requerimentos de regularização fundiária.

**Art. 112.** 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 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), exceto nos casos destinados:

I. À implantação de atividades institucionais promovidas pelo Poder Público 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 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

II. Justifiquem a conveniência ou necessidade de aprovação de lotes com área superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

**Art. 113.** Para a regularização urbanística em Zonas de Especial 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 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 fins de regularização, 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. 114.** 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. 115.** A restrição urbanística existente, aprovada ou não, que disciplinar de forma diversa do previsto na legislação municipal fica revogada e/ou sem efeito junto ao Município.

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

**Art. 116.** O Município de Porto Velho 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. 117.** Por infração às disposições desta Lei serão aplicadas as penalidades previstas na legislação municipal, estadual e federal.

**Art.118.** Esta Lei entrará em vigor no prazo de 90 dias corridos, a partir da data de sua publicação.

**Art.119.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial as seguintes leis:

I. Lei Complementar nº097 de 29 de dezembro de 1999;

II. Lei nº 1.919 de 23 de dezembro de 2010;

Porto Velho, xx de xxxxx de xxxx.

xxx  
Prefeito Municipal

LEI COMPLEMENTAR DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO  
**ANEXOS**

## ANEXO 1. GLOSSÁRIO

**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.

**Calçada.** 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.

**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.

**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 do parcelamento do solo ou empreendedor.** Pessoa física ou jurídica responsável pela iniciativa em parcelar.

**Energia solar fotovoltaica.** Energia solar fotovoltaica - Energia obtida através da conversão direta da luz em eletricidade, por meio do efeito fotovoltaico. A célula fotovoltaica, dispositivo fabricado com material semicondutor, é uma unidade fundamental desse processo de conversão. Pelo tipo de fonte utilizada, enquadra-se como forma de energia limpa e renovável.

**Estudo de impacto de vizinhança (EIV).** 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.

**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.

**Lote.** Segundo a LF 6766/79, 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.

**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.

**Microclima local.** Corresponde às variações climáticas que acontecem numa área dominada por um determinado tipo de clima, como nas cidades, cuja ação de urbanização interfere com as características do sítio e dos fenômenos climáticos, impactando os ciclos naturais que, muitas vezes, resultam em um novo regime específico e diferenciado naquele lugar.

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

**Parcelamento 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.

**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.

**Reserva fundiária.** Reserva pública de gleba ou terreno para implantação de políticas municipais, em especial para projetos de habitação de interesse social.

**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.

**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.

**Testada do lote.** Alinhamento do terreno ou lote junto à via ou logradouro público, constituindo-se na fronteira entre o espaço público e o privado.

**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.

## ANEXO 2. CARACTERÍSTICAS E PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS

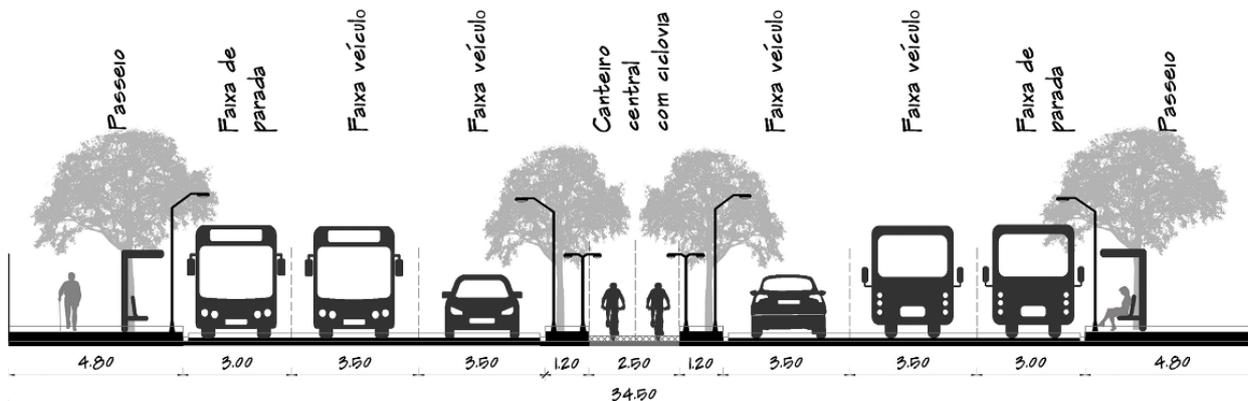
| <b>ANEXO 2a.<br/>QUADRO DE PARÂMETROS</b>                          |   |              |                        |                               |                               |
|--|---|--------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>(i) Quadro Geral</b>  |   |              |                        |                               |                               |
| Características <sup>1</sup>                                       | Via Arterial  | Via Coletora | Via Local <sup>4</sup> | Ciclovias <sup>5</sup>        | Ruas e Servidões de Pedestres |
| <b>Seção transversal total mínima<sup>2</sup></b>                  | 32,00m<br>(sem ciclovia)<br>34,50m<br>(com ciclovia bidirecional no canteiro central) | 19,40m       | 14,50m                 | Variável<br>(ver Quadro iii)  | Variável<br>(ver Anexo 3e)    |
| <b>Raio mínimo de curvatura horizontal por tipo de interseção</b>  |   |              |                        |                               |                               |
| Via Arterial   | 8,00m   | 8,00m        | 6,00m                  | -                             | -                             |
| Via Coletora   | 8,00m   | 6,00m        | 6,00m                  | -                             | -                             |
| Via Local  | 6,00m   | 6,00m        | 4,00m                  | -                             | -                             |
| <b>Declividade da via</b>  |   |              |                        |                               |                               |
| 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)             |
| <b>Largura da faixa de rolamento</b>                               | Ônibus 3,50m<br>Outros 3,00m  | 3,50m        | 3,00m a 3,50m          | Variável                      | -                             |
| <b>Quantidade de faixas de rolamento</b>                           | Mínimo 3 por leito carroçável<br>X 2 = 6  | 2            | 2                      | Variável                      | -                             |
| <b>Sentido do trânsito</b>   | Mão dupla   | Mão única    | Mão dupla              | Unidirecional ou bidirecional | -                             |
| <b>Largura mínima da calçada<sup>3</sup></b>                       | 4,80m   | 4,20m        | 3,00m                  | -                             | Variável<br>(ver Anexo 2d)    |
| <b>Largura canteiro do central</b>                                 | Mínimo 2,40m  | -            | -                      | -                             | -                             |
| <b>Velocidade diretriz</b>   | 50km/h  | 40km/h       | 30 km/h                | -                             | -                             |
| <b>Largura da faixa para estacionamento de veículo<sup>6</sup></b> |   |              |                        |                               |                               |
| Estacionamento paralelo  | Proibido estacionar   | 2,50mx5,50m  |                        | -                             | -                             |
| Estacionamento a 45°   |   | 3,50mx5,00m  |                        | -                             | -                             |
| Estacionamento a 90°   |   | 2,50mx5,00m  |                        | -                             | -                             |

- (1) As vias estruturais, sendo aquelas preexistentes ou em fase de projeto, serão dotadas das características e parâmetros geométricos definidos no Plano Municipal de Mobilidade Urbana e no âmbito do projeto de implantação do Arco Norte e Sul.
- (2) Ver esquema gráfico das seções transversais no ANEXO 2b.
- (3) Sobre composição dos passeios, ver esquemas gráficos nos ANEXOS 2b e 2c.
- (4) O leito carroçável da via Local deverá ter largura mínima de 7,00m (sete metros) quando da ausência de faixa de estacionamento junto à guia da calçada e quando previsto faixa de estacionamento dos dois lados da via, possuir largura total mínima = 17m.
- (5) As ciclovias implantadas em vias Coletoras deverão seguir o sentido do fluxo de trânsito, em mão única, garantindo maior segurança aos ciclistas.
- (6) Espaço ocupado por um veículo estacionado (largura x comprimento), variando a largura da faixa segundo a posição da vaga (ver planta no ANEXO 2b).

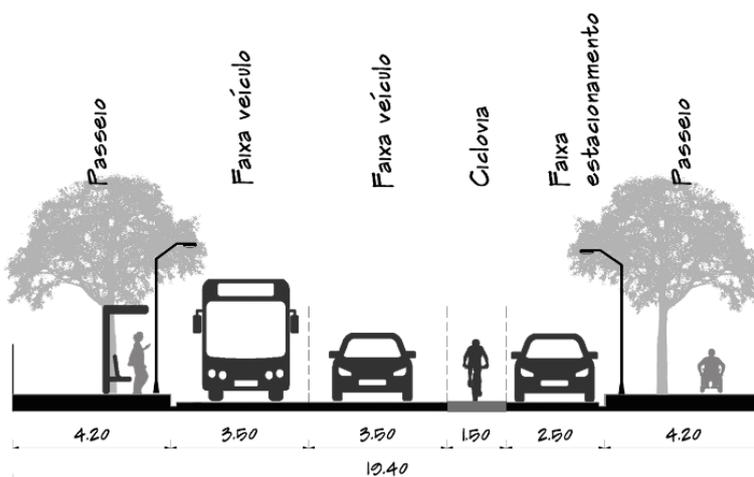
| <b>(ii) Quadro Composição das Calçadas</b> |                  |                           |  |               |
|--|------------------|---------------------------|--|---------------|
| Hierarquia viária                          | Faixa de serviço | Faixa livre de circulação | Faixa de acesso                          | Largura total |
| Via Arterial                               | 1,00m            | 3,00m                     | 0,80m                                    | 4,80m         |
| Via Coletora                               | 1,00m            | 2,40m                     | 0,80m                                    | 4,20m         |
| Via Local                                  | 1,00m            | 1,50m                     | 0,50m (para canteiro em calçadas verdes) | 3,00m         |

| <b>(iii) Quadro Dimensionamento de Ciclovias</b> |                                 |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Características                                  | Unidirecional                   | Bidirecional                    |
| Seção transversal total mínima                   | 1,50m<br>1,20m (trechos curtos) | 2,50m<br>2,00m (trechos curtos) |
| Largura da faixa de rolamento                    | 1,50m                           | 1,25m                           |
| Quantidade de faixas de trânsito                 | 1                               | 2                               |

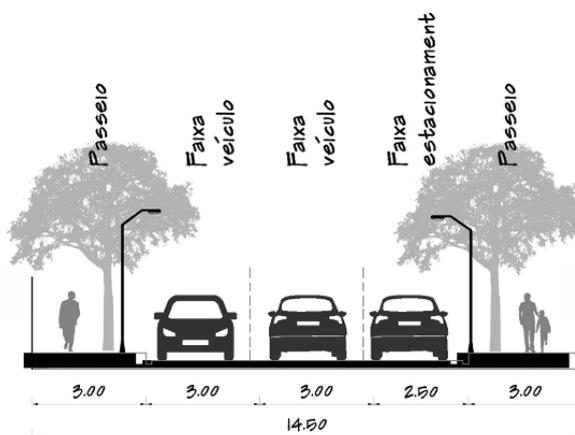
ANEXO 2b.  
SEÇÕES TRANSVERSAIS DAS VIAS



Via Arterial

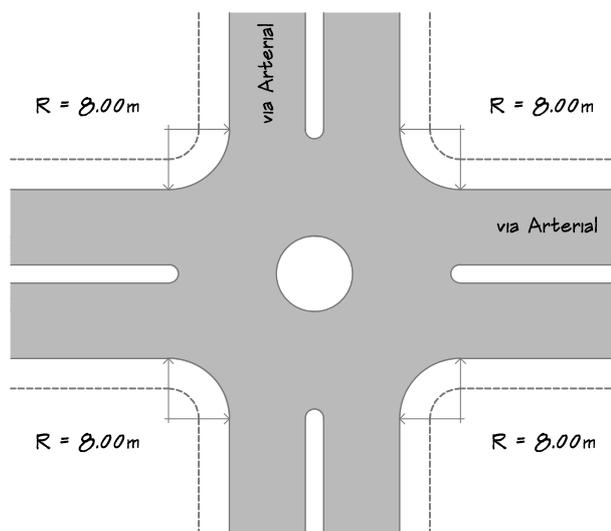
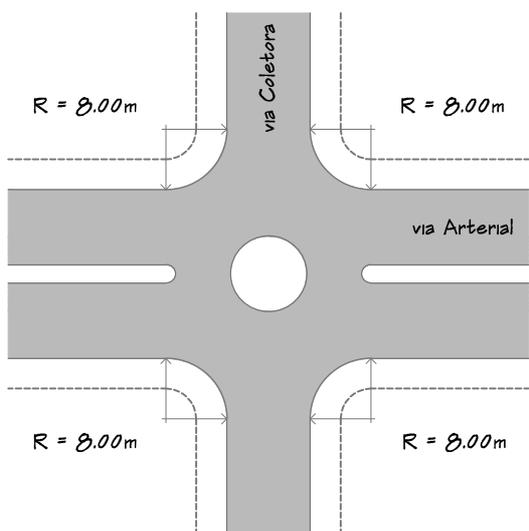
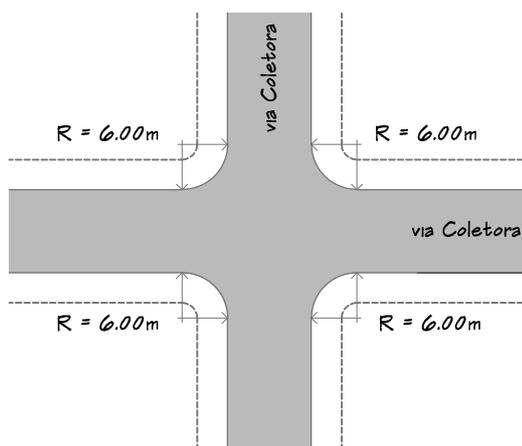
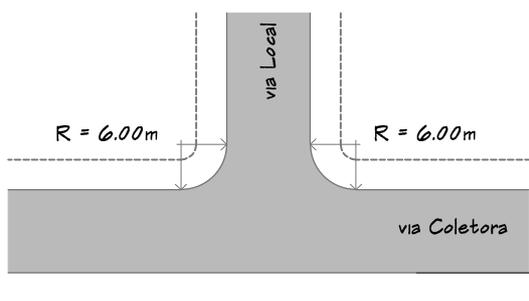
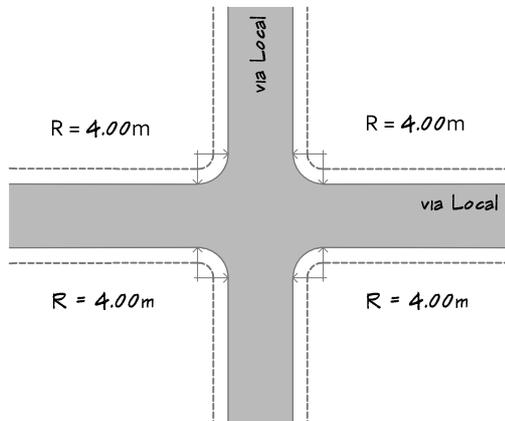
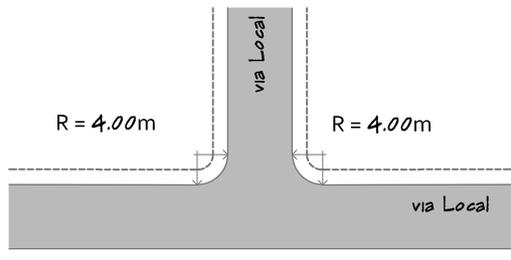


Via Coletora



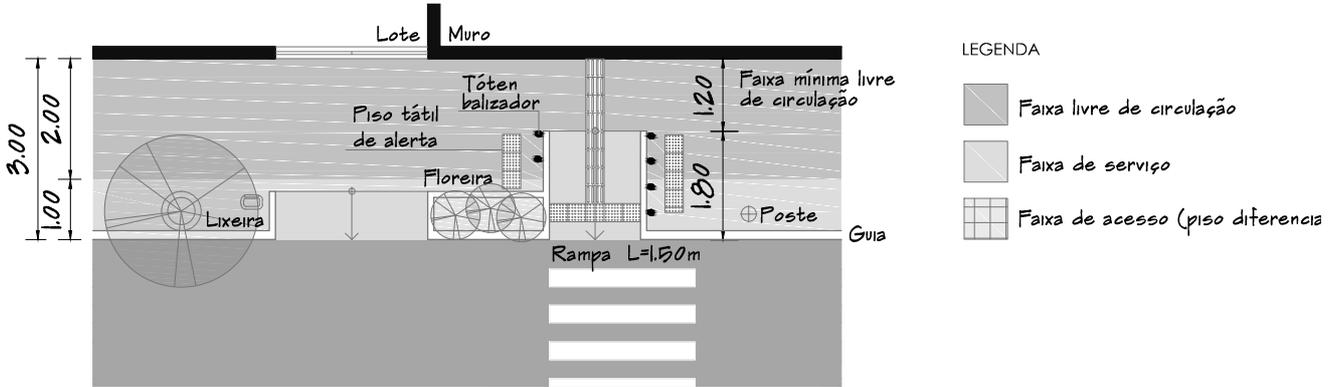
Via Local

**ANEXO 2c.**  
**RAIOS DE CURVATURA DAS VIAS**

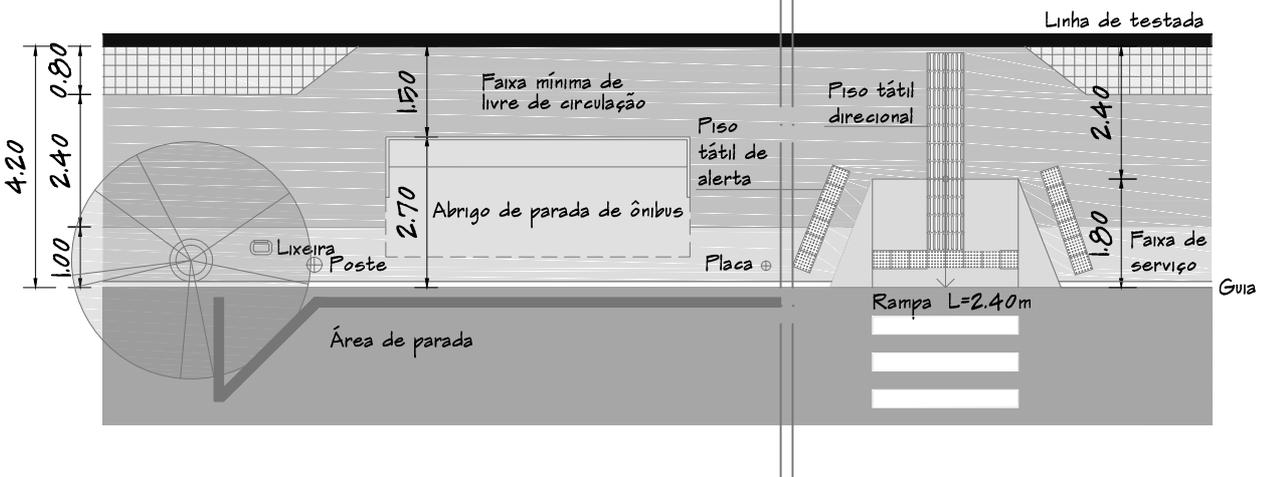


**ANEXO 2d.**  
**COMPOSIÇÃO E PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS CALÇADAS**

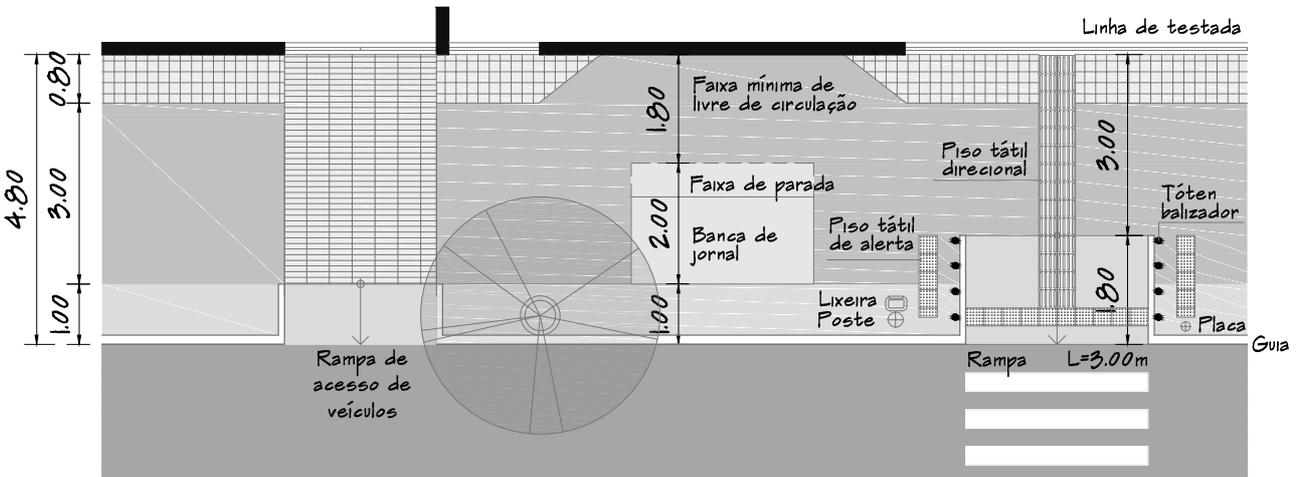
i) composição da calçada em via Local



ii) composição da calçada em via Coletora

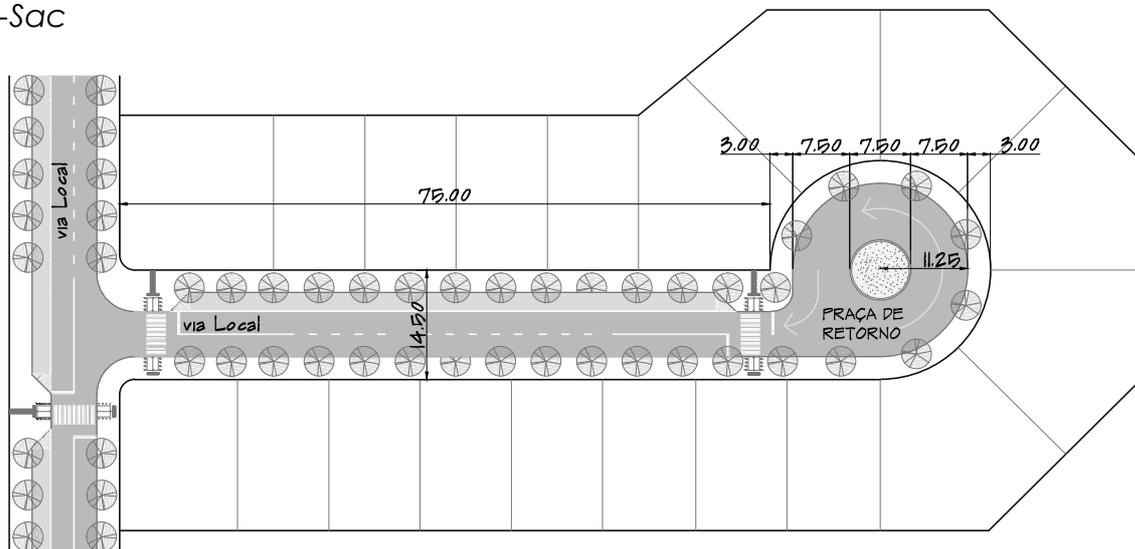


iii) composição da calçada em via Arterial

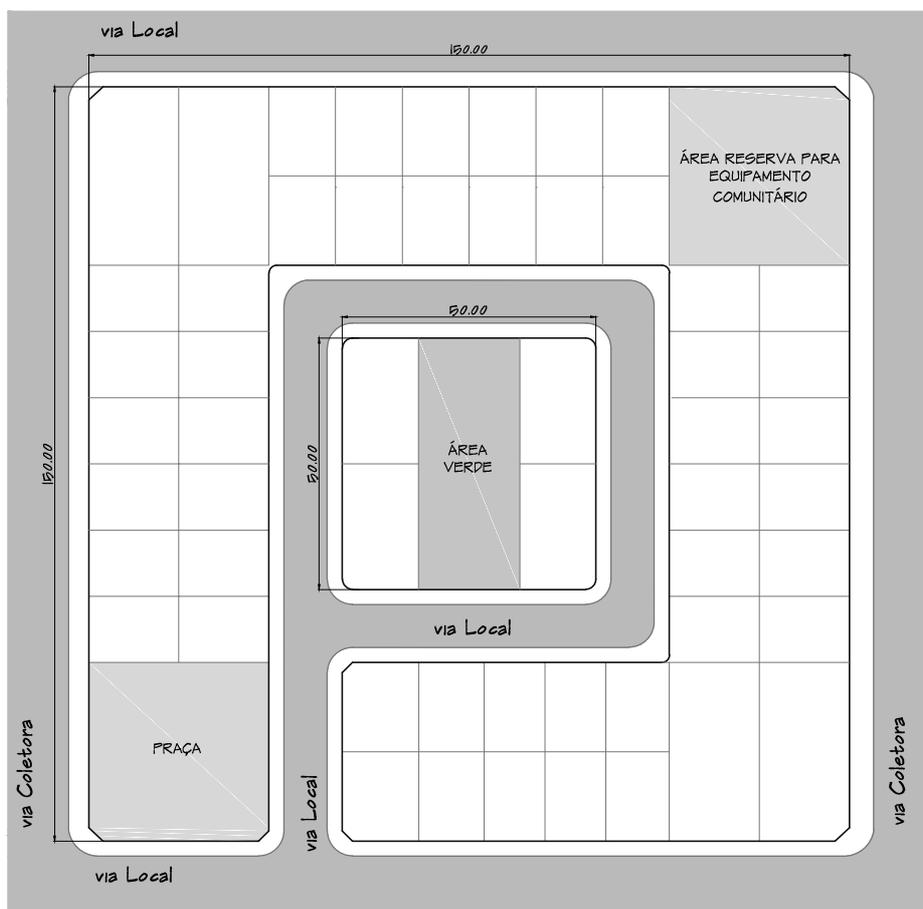


**ANEXO 2e.**  
**VIAS EM CUL-DE-SAC E BUCLE (ALÇA)**

Cul-de-Sac

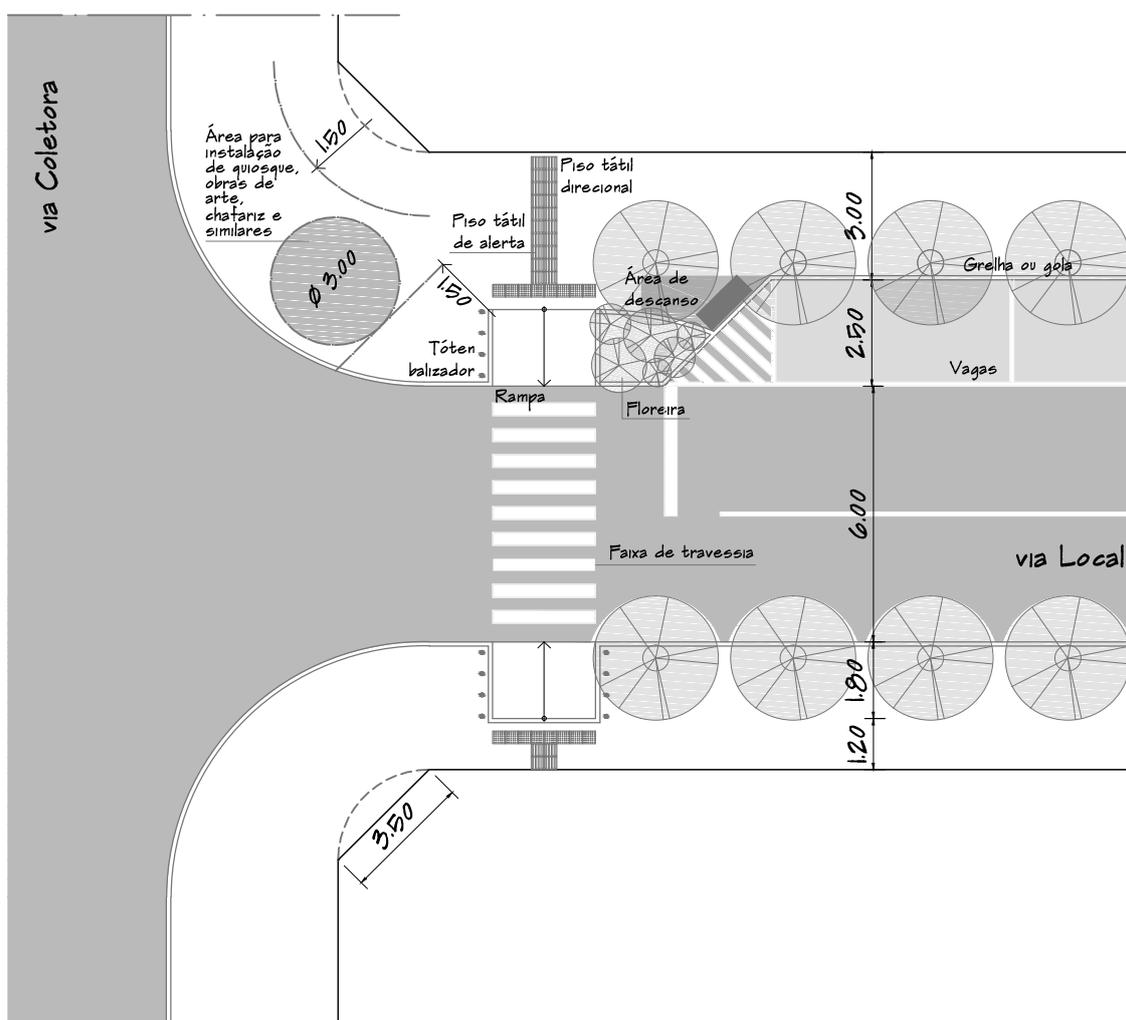


Bucle (Alça)

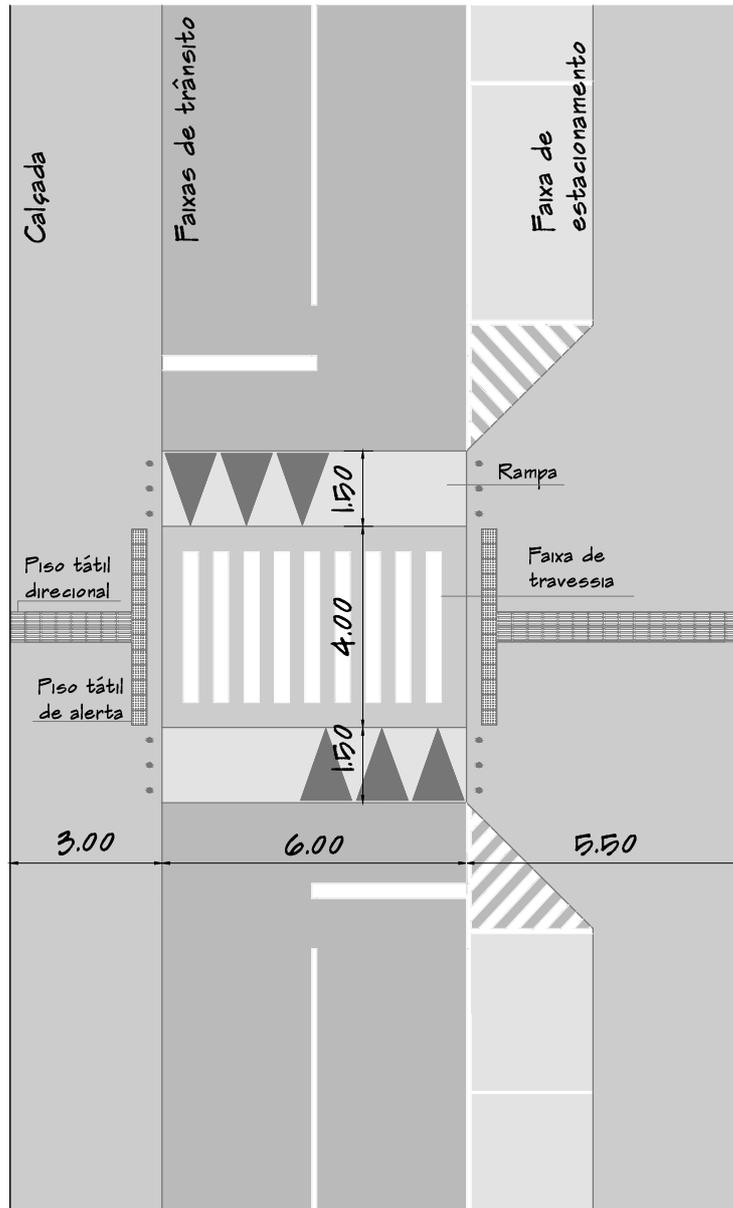


### ANEXO 3. ESQUEMAS DE SOLUÇÕES URBANÍSTICAS

| ANEXO 3a.<br>SOLUÇÃO PARA REBAIXAMENTO DO MEIO-FIO                        |  |   |   |
|---|--|---|---|
| DIMENSÕES DAS RAMPAS PARA MEIO FIO COM<br>H = 15CM E INCLINAÇÃO COM 8,33% | via ARTERIAL e/ou<br>esquina com via<br>COLETORA | via COLETORA e/ou<br>esquina com via<br>LOCAL | via LOCAL                               |
|   |  | Largura = 3,00m<br>Profundidade = 1,80m       | Largura = 2,40m<br>Profundidade = 1,80m |

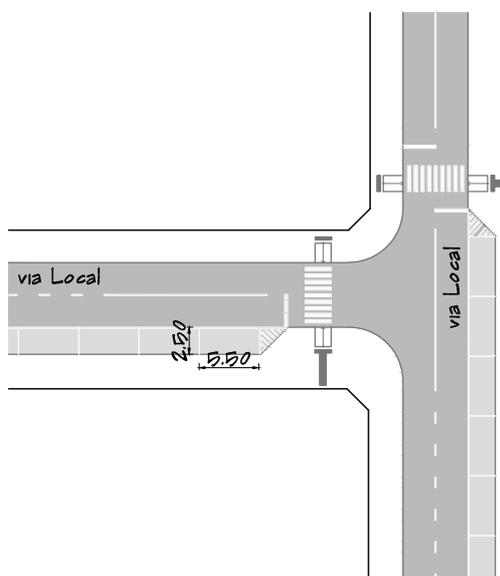


**ANEXO 3b.**  
**SOLUÇÃO PARA TRAVESSIA DE PEDESTRES EM NÍVEL**

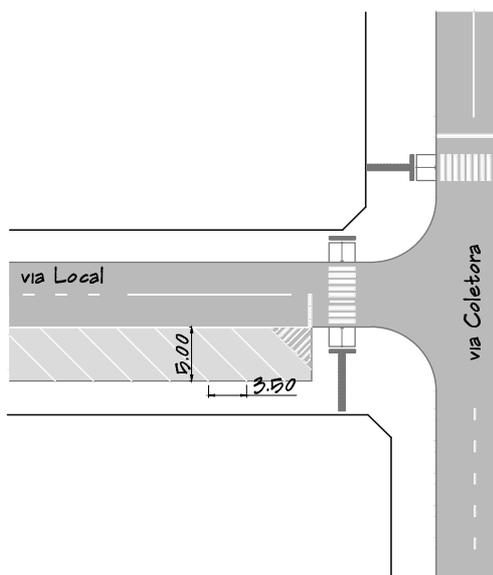


ANEXO 3c.  
SOLUÇÕES PARA DISPOSIÇÃO DAS VAGAS DE VEÍCULOS NAS VIAS

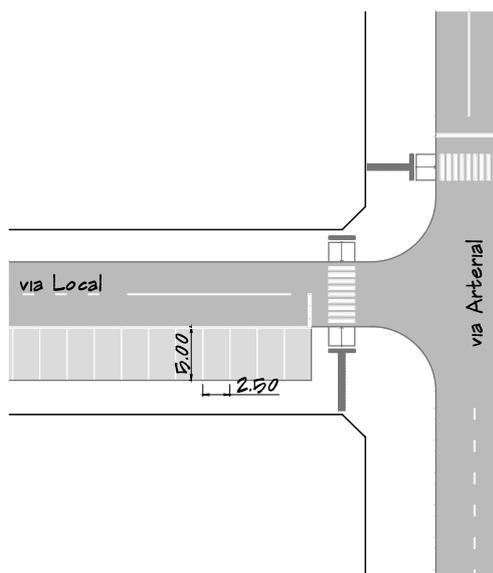
i) Estacionamento ao longo da via



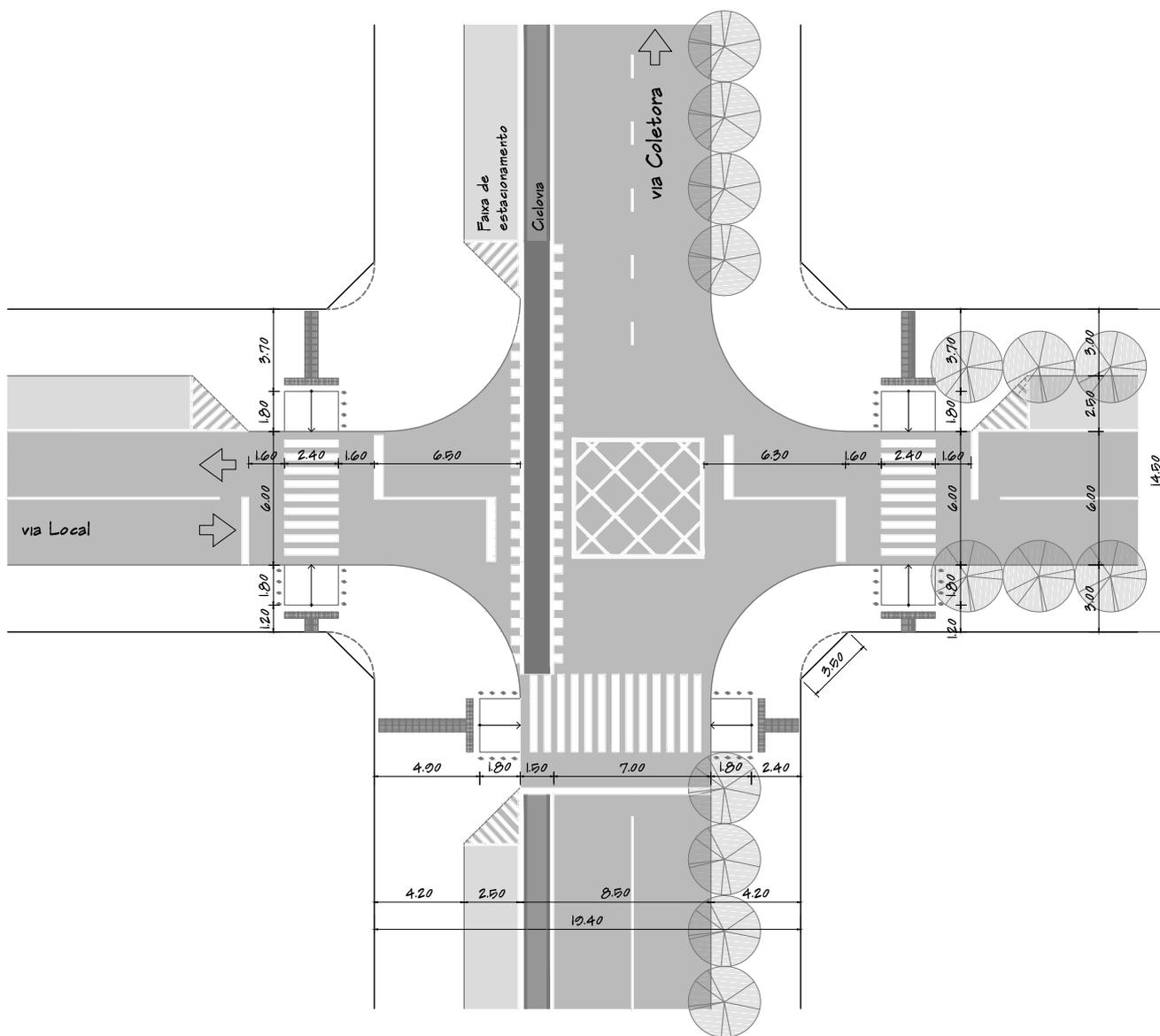
ii) Estacionamento a 45°



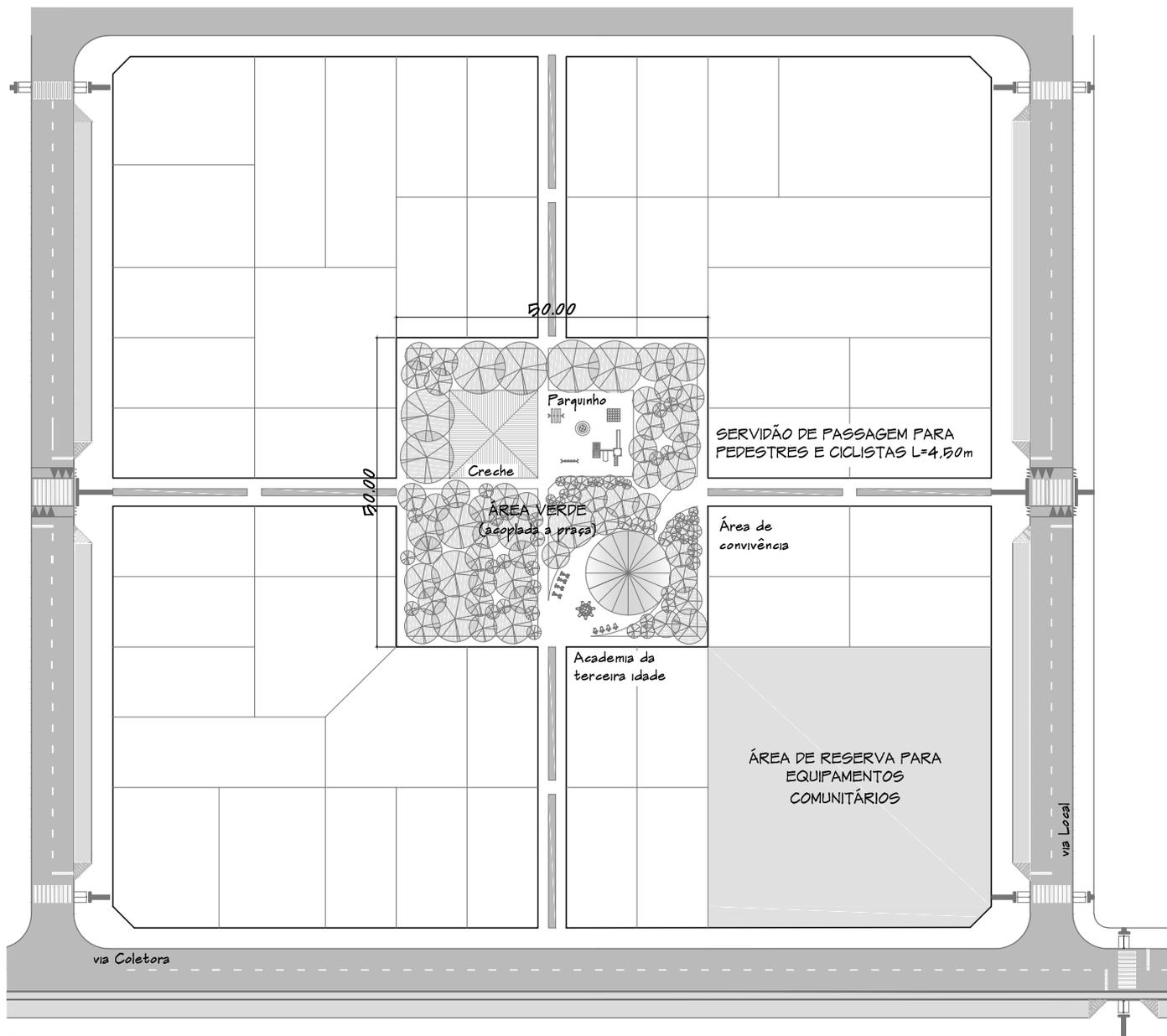
iii) Estacionamento a 90°



ANEXO 3d.  
SOLUÇÃO EM CRUZAMENTO DE VIAS COM DISPOSIÇÃO DE CICLOVIA



**ANEXO 3e.**  
**SOLUÇÃO PARA MODELO DE PARCELAMENTO EM MIOLO DE QUADRA**



#### ANEXO 4. ESQUEMA GRÁFICO PARA TRATAMENTO DAS LINHAS NATURAIS DE DRENAGEM

