



PROJETO DE LEI Nº 49/2021 DE 15 DE DEZEMBRO DE 2021.




Eliane Ramos Dias de Melo
Presidenta

"EMENTA: Dispõe sobre o Parcelamento e Uso do Solo Urbano no Município Bom Conselho e adota outras providências."

O PREFEITO DE BOM CONSELHO/PE, no uso das atribuições conferidas pela Lei Orgânica Municipal, submete a apreciação da Egrégia Câmara de Vereadores do Município de Bom Conselho/PE o seguinte projeto de Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei, respeitada, no que couber, a legislação federal e estadual.

Art. 2º. A Lei de parcelamento do solo urbano define:

- I. os parâmetros e as condições para aprovação e implantação dos projetos de parcelamento do solo urbano;
- II. os procedimentos necessários para a regularização dos parcelamentos irregulares, identificados pelo Poder Público Municipal.

Art. 3º. A Lei de parcelamento tem como diretrizes:

- I. orientar o crescimento urbano, disciplinando projetos de parcelamento do solo a serem executados pela iniciativa pública ou privada;



- II. controlar a densidade urbana e as atividades;
- III. assegurar a reserva de espaços necessários, em localização adequada, destinados ao desenvolvimento de atividades comunitárias e de lazer;
- IV. preservar as áreas e equipamentos de valor histórico e paisagístico;
- V. garantir a redução dos impactos ambientais nas áreas de fragilidade ambiental;
- VI. proteger as áreas de preservação permanente (APP) e àquelas identificadas pelo Poder Executivo Municipal no Plano Diretor Municipal como zonas de especial interesse ambiental;
- VII. promover o acesso à terra urbana pela população.

Art.4º. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Macrozonas Urbanas definidas pelo Plano Diretor Municipal.

Art.5º. O parcelamento do solo urbano deverá ser implementado e regulamentado em consonância com as normas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal de Bom Conselho, especialmente quanto às estratégias e diretrizes estabelecidas para as Macrozonas Urbanas e as normas de uso e ocupação do solo, lixadas para as áreas urbanas.

Art. 6º. O parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em áreas urbanas deve observar as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no art. 2º da Lei n.º10.257, de 10 de julho de 2001 e os seguintes princípios;

- I. função social da propriedade;
- II. garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III. urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV. prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V. ocupação prioritária dos vazios urbanos;



VI. recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;

VII. acesso universal aos bens de uso comum do povo;

VIII. preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.

Art. 7º. O parcelamento do solo se subordinará, além do disposto nesta Lei, à legislação municipal aplicável, e especialmente à.

I. Lei Orgânica do Município;

II. ao Código de Edificações;

III. ao Código Municipal de Meio Ambiente;

IV. à legislação do património histórico;

V. Plano Diretor

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

SEÇÃO I

DAS ESPÉCIES DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DE SUAS DEFINIÇÕES

Art. 8º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobramento ou desdobro, remembramento, as disposições desta Lei e as contidas na legislação federal e estadual, pertinentes, assegurados o interesse público, a função social da propriedade urbana e as demais diretrizes fixadas pelo Plano Diretor.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias públicas de circulação ou o prolongamento, a modificação ou a ampliação das vias existentes.



§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à 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.

§ 3º. Considera-se desdobramento ou desdobro o réparcelamento ou subdivisão de lote urbano oriundos de loteamentos ou desmembramentos, destinados à edificação ou à regularização de edificação existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, obedecidas as dimensões mínimas determinadas para a zona.

§ 4º. Considera-se remembramento a modificação da subdivisão do terreno, pelo reagrupamento de lotes e/ou partes de lotes contíguos, de que resulte nova distribuição de unidades ou áreas de lotes, ou glebas, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 5º. Considera-se loteamento fechado o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento do seu perímetro e controle de acesso de não moradores.

§ 6º. Considera-se loteamento de interesse social quando decretado pelo Prefeito com o objetivo de atender a programas sociais do Município, Estado, União e até de organismos nacionais ou internacionais sem fins lucrativos;

§ 7º. Considera-se parcelamento do solo de interesse público quando decretado pelo Prefeito com o objetivo de atender ao interesse público.

SEÇÃO II

DAS DEMAIS DEFINIÇÕES

Art. 9º. Ficam estabelecidas as definições a seguir:



- I. alinhamento: linha indicada pelo Município que delimita a divisa frontal entre o lote e o logradouro público;
- II. referência de nível: é a cota de altitude tomada como oficial pelo município;
- III. perímetro urbano: é a linha de contorno que define a área urbana;
- IV. área urbana: é a área de terra contida dentro do perímetro urbano, sendo este definido em Lei específica;
- V. área verde: área descoberta e permeável do terreno, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e favoreça a drenagem de águas pluviais;
- VI. áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas de uso comum internas aos condomínios;
- VII. áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;
- VIII. autoridade licenciadora: órgão responsável pela concessão de licenças para execução do projeto de parcelamento ou de projeto de regularização fundiária, conforme estabelecido nesta Lei;
- IX. condomínio com fins sociais: divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins sociais nas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS;
- X. conjunto residencial: divisão de uma gleba em parcelas para construção de unidades habitacionais multifamiliares isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas.
- XI. chácaras: lote com dimensão estabelecida no Plano Diretor Municipal, inserido no perímetro urbano, com destinação urbana e presença de área para jardim, horta e pomar;
- XII. diretrizes urbanísticas: orientação concedida pelo Poder Público Municipal responsável pela aprovação e licenciamento dos parcelamentos, previamente à



apresentação do projeto de parcelamento, contendo os parâmetros específicos para a Zona Urbana em que se situa o empreendimento e as condições especiais necessárias para o caso;

XIII. áreas de preservação permanente: são espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas, a serem doadas ao Poder Executivo Municipal;

XIV. área "NON AEDIFICANDT: é a área de terra a ser doada ao Município, onde é vedada a edificação de qualquer natureza, exceto as obras especiais com autorização dos órgãos públicos competentes;

XV. embargo: ato administrativo que determina a paralisação da obra;

XVI. empreendedor: considera-se como empreendedor:

a) proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

b) promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, em caso de extinção do contrato;

c) cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento;

d) pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Serviço de Registro de Imóveis;



XVII. equipamento comunitário: equipamento público que demanda ocupação de área específica para prestação de serviços à coletividade e para execução de atividades da administração pública, tais como:

- a) educação;
- b) cultura;
- c) saúde;
- d) segurança.
- c) Administração e assistência social;
- i) esporte e lazer;
- g) convívio social.

XVIII. gleba: imóvel que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XIX. infraestrutura urbana básica: equipamentos públicos cuja instalação tem por objetivo a distribuição de serviços que compõem os sistemas, tais como:

- a) abastecimento d'água potável;
- b) disposição adequada de esgotamento sanitário;
- c) distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- d) manejo de águas pluviais.

XX. infraestrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XXI. plano de loteamento: é o conjunto de documentos e projetos que indicam a forma pelo qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;

XXII. licença urbanística: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística que devem ser



obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXIII. lote: imóvel constituído em caráter autónomo a partir do parcelamento de uma gleba ou de um terreno, destinada à edificação, com pelo menos um acesso a um logradouro público, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos para a área em que se situe, definidos no Plano Diretor;

XXIV. quadra: é a área de terras, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;

XXV. arruamento: considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado a utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

XXVI. logradouro público: área urbana de domínio público, ruas e praças, que se constitui bem de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinado à circulação ou permanência da população;

XXVII. meio-fio: linha limítrofe entre a calçada e a pista de rolamento em um logradouro público;

XXVIII. multa: sanção pecuniária imposta por infringência à legislação vigente;

XXIX. nivelamento: regularização do terreno por corte das partes altas ou enchimento das partes baixas, permitindo estabelecer um nível de terreno com uma altitude de cota de soleira compatível com a cota do logradouro público;

XXX. pista de rolamento: parte destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XXXI. regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequação de assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir as funções sociais da propriedade urbana e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;



XXXII. vistoria: diligência efetuada pelo Município tendo por fim verificar as condições de uma gleba, de projeto de loteamento, de lote ou de uma obra concluída ou não.

XXXIII. ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

XXXIV. CAU: Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo;

XXXV. CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

DAS NORMAS GERAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 10. Em todos os casos, o parcelamento observará as diretrizes estabelecidas em cada zona urbana do município, os usos permitidos e os parâmetros urbanísticos da ocupação do solo urbano estabelecido no Plano Diretor.

Art. 11. O parcelamento do solo urbano deverá atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I. as áreas destinadas aos sistemas de circulação, à implantação de equipamento comunitário, bem como a espaços livres de uso público, nos loteamentos, devem perfazer no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser parcelada;

II. a área mínima para lotes residenciais unifamiliares será de:

a) 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10m (dez metros), para Zona de Preservação Histórico - ZPH;

b) 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10m (dez metros), para Zonas de Centro - ZC;



c) 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10m (dez metros), para Zonas de Consolidação Urbana - ZCU;

d) 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10m (dez metros), para Zonas de Expansão Urbana - ZEU;

III. o lote mínimo estabelecido para o município é de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,0m (cinco metros) quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

IV. ao longo das faixas de domínio público das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non acdificandi de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação federal e estadual específica;

V. as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo único. O percentual da área de uso público estabelecido para os loteamentos poderá ser diferente do estabelecido neste artigo no caso dos loteamentos destinados ao uso empresarial e industrial que deverá ser definido por legislação específica.

Art. 12. Fica vedado o parcelamento do solo urbano nas seguintes situações:

I. em glebas ou lotes alagadiços e sujeitos a inundação, salvo àqueles nos quais tenham sido tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, com anuência do órgão ambiental;

II. nas faixas marginais dos recursos hídricos permanentes ou temporárias constituídos como áreas de preservação permanente (APP) segundo Código Florestal, Lei nº4.771, de 15 de setembro de 1965, e sua alteração por meio da Lei Federal nº 7.803/89;

III. em glebas ou lotes que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados;



IV. em unidades de conservação da natureza, destinadas à proteção integral, onde só for permitido o uso indireto;

V. em glebas ou lotes onde a declividade for superior ou igual a 30% (trinta por cento), ressalvados os casos previstos na seção V, capítulo II, título II desta Lei;

VI. em glebas ou lotes onde tecnicamente for comprovada que as condições geológicas não aconselhem as edificações.

§ 1º. Fica vedado o parcelamento em glebas ou lotes que contenham áreas aterradas, salvo se o empreendedor apresentar solução de correção quanto aos aspectos de salubridade e de estabilidade para edificação acompanhado de laudo técnico atestando as condições favoráveis à urbanização, devidamente aprovado pelo órgão municipal de controle ambiental.

§ 2º. O parcelamento para as glebas que contenham áreas alagáveis ou alagadas passíveis de parcelamento, deverá apresentar solução de drenagem integrada à macrodrenagem da respectiva bacia hidrográfica, e consequente aprovação pelo órgão de licenciamento ambiental.

Art. 13. A infraestrutura mínima a ser exigida nos loteamentos consistem em:

I. demarcação dos lotes com a locação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e das quadras e logradouros;

II. abertura de vias, terraplanagem e pavimentação dos logradouros públicos;

III. solução de drenagem que viabilize o adequado escoamento de águas pluviais;

IV. solução de abastecimento de água;

V. solução para implantação de sistema de esgotamento sanitário;

VI. instalação de sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

VII. Projeto paisagístico das vias e áreas verdes;

VIII. construção de pontes e pontilhões que se fizerem necessários.



IX. Pavimentação.

Art. 14. Resultarão do projeto de loteamento do solo para fins urbanos, necessariamente:

I. as seguintes áreas públicas:

- a) áreas verdes;
- b) áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários;
- d) áreas destinadas ao sistema viário;

II. as áreas particulares constituídas por lotes autônomos organizados em quadras;

Art. 15. No parcelamento das glebas parcialmente localizadas em zonas urbanas serão obedecidos os seguintes critérios:

- I. as glebas com área inferior a 10ha (dez hectares) e aquelas com mais de 80% (oitenta por cento) de sua superfície situada em zona urbana, poderão ser parceladas na sua totalidade;
- II. nos demais casos, somente poderá ser parcelada a parte da gleba situada em zona urbana.

Art. 16. Os remembramentos que posteriormente se destinarem a implantação de loteamentos ou desmembramentos urbanos deverão respeitar os parâmetros urbanísticos e as demais obrigações determinadas nesta Lei.

Art. 17. O empreendedor deverá garantir a proteção das áreas legalmente protegidas, estabelecidas na legislação federal, estadual e municipal vigente.

Art.18. No processo de licenciamento ambiental de cada empreendimento a autoridade licenciadora poderá estabelecer exigências específicas em relação às APP, incluindo faixas maiores do que as previstas em lei em função da proteção ao meio ambiente.



Art. 19. Fica vedado ao empreendedor executar o desmatamento, exceto nos limites necessários à abertura de vias e logradouros públicos, de acordo com licenciamento ambiental e projeto aprovado por órgão competente.

CAPÍTULO II

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 20. Os parâmetros urbanísticos para efeito do parcelamento do solo referem-se:

- I. ao dimensionamento dos lotes e das quadras;
- II. a destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes;
- III. aos sistemas de circulação viária interna da gleba parcelada e de sua integração aos sistemas de circulação viária da cidade;
- IV. às faixas marginais de rodovias, dutovias e linhas de transmissão de energia elétrica;
- V. às faixas marginais de proteção dos recursos hídricos, permanentes ou temporários.

Art. 21. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, especialmente no que se refere à dimensão dos lotes, afastamentos, taxa de ocupação e Coeficiente de Aproveitamento (CA) do terreno, definidos nesta Lei e no Plano Diretor.

Art. 22. O parcelamento sob forma de desmembramento poderá ocorrer:

- I. em glebas inferiores a 1ha (um hectare), desde que respeitadas as condições e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo I desta Lei;
- II. em glebas superiores a 1ha (um hectare), desde que as partes resultantes atendam aos requisitos em que a gleba se situa, e, ainda que todas as parcelas resultantes tenham acesso por via existente.



Art. 23. No reparcelamento de chácaras localizadas nas zonas urbanas deverão ser respeitados os parâmetros definidos nesta Lei para as demais modalidades de parcelamento.

SEÇÃO I

DOS PARÂMETROS PARA DIMENSIONAMENTO DE LOTES

Art. 24. Os parâmetros para dimensionamento dos lotes aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento.

Art. 25. A área mínima admitida para o lote resultante do parcelamento está definida no Anexo I desta Lei.

Art. 26. O lote terá, obrigatoriamente, testada voltada para via de circulação ou logradouro público.

Art. 27. Serão admitidos lotes com dimensões inferiores às estabelecidas nesta Lei para os seguintes casos:

I. desdobramento para regularização de edificações existentes, quando estas forem identificadas como de interesse social;

II. nas Zonas de Especial Interesse Social delimitadas em Lei municipal, quando a situação de fato tornar inviável a regularização fundiária dentro dos parâmetros previstos nesta Lei;

III. na execução de Programas Habitacionais de Interesse Social;

IV. Quando declaradas de interesse público ou social por Decreto Municipal;

SEÇÃO II

DOS PARÂMETROS PARA DIMENSIONAMENTO DE QUADRAS

Art. 28. As quadras terão comprimento máximo de 250m (duzentos e cinquenta metros).



Parágrafo único. Os parâmetros para dimensionamento das quadras aplicam-se aos desmembramentos e loteamentos.

Art. 29. Os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra poderão ser alterados nas seguintes situações:

I. quando se tratar de gleba localizada em área onde a rede viária, existente ou projetada, torne desnecessária a restrição, mediante parecer da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana ouvido o órgão municipal de trânsito;

II. quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental e histórico desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação nos termos determinados pela autoridade competente.

SEÇÃO III

DOS PARÂMETROS PARA DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

Art. 30. Nos loteamentos, a soma total das áreas destinadas ao uso público do município não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, nos casos de loteamento fechado será 35% (trinta e cinco por cento) além do percentual de 5% a título de contrapartida pelo fechamento de vias e interdição da malha.

Art. 31. As áreas públicas serão destinadas à implantação de:

I. vias de circulação, no caso de loteamentos;

II. equipamentos comunitários referentes a:

a) praça;

b) escola;

c) creche;

d) posto de saúde;



e) outros equipamentos comunitários de interesse público e social.

III. equipamentos urbanos necessários ao provimento dos serviços de:

a) abastecimento de água potável;

b) energia elétrica pública e domiciliar;

c) recolhimento e tratamento de esgotos;

d) escoamento das águas pluviais;

IV. áreas verdes;

V. Áreas de lazer, para os Loteamentos Fechados;

Art. 32. A distribuição de áreas públicas para o Loteamento, previstas no artigo 31, deverão ser discriminadas conforme os seguintes parâmetros:

I. as áreas verdes deverão corresponder no mínimo a 13 % (treze por cento) do total da gleba, poderá ser dividida em até 3 (três) partes, sendo que nenhuma delas poderá ser inferior a 20% do total da área a ser destinada;

II. nos loteamentos, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários deverão corresponder a no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba, sendo em uma única parte;

III. O percentual restante será destinado ao sistema viário;

Parágrafo Único. O percentual mínimo de áreas públicas destinadas ao sistema viário poderá ser reduzido além do limite mínimo de 12% (doze por cento), dependendo da solução do projeto, sendo que o percentual restante deverá ser destinado às áreas verdes de uso público ou à equipamentos comunitários.

Art. 33. A distribuição de áreas públicas para os loteamentos Fechados, previstas no artigo 31, deverão ser discriminadas conforme os seguintes parâmetros:



I. as áreas verdes deverão corresponder no mínimo a 13 % (treze por cento) do total da gleba, poderá ser dividida em até 3 (três) partes, sendo que nenhuma delas poderá ser inferior a 20% do total da área a ser destinada;

II. nos loteamentos, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários deverão corresponder a no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba, poderá ser dividida em até 3 (três) partes, sendo que nenhuma delas poderá ser inferior a 20% do total da área a ser destinada;

III. O percentual restante será destinado ao sistema viário.

IV. A aprovação do projeto de Loteamento Fechado pelo Município se dará mediante uma contrapartida do empreendedor ao ente municipal, na forma de doação pecuniária para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, para utilização em serviços e obras de benfeitorias à cidade, tais como o asfaltamento de via pública, a edificação de prédio público, a urbanização de praça(s) ou espaços públicos, a critério do Município, ensejando benefício à comunidade.

V. A contrapartida acima referida deverá ser calculada pelo Município, baseada no percentual correspondente à 5% (cinco por cento) do custo de implantação do empreendimento (incluindo o custo do valor venal da área), conforme valor constante dos Quadros da ABNT do empreendimento, os quais acompanharão o pedido de análise e aprovação do projeto e do empreendimento, nos termos do inciso II, do artigo 10, desta Lei.

VI. Concluída a aprovação técnica do projeto do Loteamento Fechado, o processo seguirá para a formalização do compromisso de contrapartida pecuniária do empreendedor (prevista no § 1º do art. 12 desta Lei), o qual se dará através de Termo de Compromisso específico, a ser firmado entre o Município de Bom Conselho e o empreendedor, onde constará o valor pecuniário da contrapartida, a ser recolhido no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de celebração do referido Termo, ao Fundo Municipal de Mobilidade Urbana, sob pena de cassação do Alvará de Construção e aplicação de multa ao empreendedor.

VII. Com o comprometimento da contrapartida pelo empreendedor, através da assinatura do Termo de Compromisso específico, acima referido, caberá ao



Município a liberação do licenciamento urbanístico do empreendimento, mediante a expedição do Alvará de Execução do empreendimento.

§ 1º. O percentual mínimo de áreas públicas destinadas ao sistema viário poderá ser reduzido além do limite mínimo de 12% (doze por cento), dependendo da solução do projeto, sendo que o percentual restante deverá ser destinado às áreas verdes de uso público ou à equipamentos comunitários.

§ 2º. Não serão consideradas como áreas apropriadas para implantação de equipamentos comunitários as áreas alagadas e alagáveis ou com declividade superior a 20% (vinte por cento), mas que poderão ser computadas como área verde.

Subseção I

Das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários

Art. 32. As áreas públicas destinadas às áreas verdes e aos equipamentos comunitários serão definidas considerando, sempre que possível, os seguintes fatores:

- I. centralidade, articulação e harmonia em relação ao conjunto da malha urbana, ao sistema viário e às atividades existentes ou previstas nas áreas contíguas;
- II. devem ser contínuas, evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente de modo a garantir a permeabilidade do solo e a melhoria microclimática, conforme parâmetros definidos nos art. 30 e 31 desta lei;
- III. devem estar concentradas na gleba a ser parcelada de modo a permitir a implantação de parques e praças que atendam de forma equilibrada a área parcelada e ao bairro onde ele se insere, quando for o caso;
- IV. garantir a acessibilidade dentro do empreendimento;
- V. minimização das intervenções no meio físico;
- VI. largura média igual ou superior à da quadra projetada no parcelamento.



Art.33. Nos parcelamentos que contenham APP o empreendedor só poderá considerar como área verde de uso público um percentual máximo de 5% (cinco por cento) de toda a área de proteção permanente.

Art. 34. Não se enquadram como áreas verdes os cantos e fundos da quadra, bem como outra qualquer nesga de terra com largura inferior a 20m (vinte metros);

Subseção II

Do sistema viário

Art. 35. Para os efeitos desta Lei, as vias integrantes do sistema viário básico do município, classificam-se em:

- I. vias arteriais;
- II. vias coletoras;
- III. vias principais de bairro;
- IV. vias locais.

Art. 36. Os parâmetros para o sistema viário, aplicáveis no parcelamento do solo urbano, constam do Anexo II desta Lei e referem-se a:

- I. pistas de rolamento;
- II. largura de passeios;
- III. perfis, greides;
- IV. canteiros centrais.

§ 1º. Complementam os parâmetros definidos nesta Lei as normas técnicas brasileiras.

§ 2º. Quando houver o Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade, os parâmetros para o sistema viário deverão ser aqueles definidos no conteúdo do referido.



§ 3º. O percentual destinado ao sistema viário não poderá ser inferior a 12% (doze por cento) do total da gleba, exceto os casos previstos no art. 30 e 31, parágrafo 1º.

§ 4º. A articulação das novas vias ao sistema viário existente ou projetado será indicada na fase de diretrizes municipais, com o parecer do órgão municipal responsável pelo tráfego urbano.

Art. 37. Nos parcelamentos do solo urbano, o sistema viário deverá harmonizar-se com o relevo e a hidrografia do terreno, bem como integrar-se à malha viária dos loteamentos vizinhos e dos planos urbanísticos para a área, devendo ainda adequar-se às redes de infraestrutura, observando-se planos urbanísticos e de transporte e circulação, no âmbito regional e metropolitano.

§ 1º. Nos casos de loteamentos, o empreendedor deverá fazer coincidir as ruas dos loteamentos vizinhos, ou em projeto aprovados com as do loteamento em questão, garantindo a continuidade da malha viária.

§ 2º. A inclinação máxima permitida para as vias integrantes do sistema viário dos parcelamentos será de 15% (quinze por cento).

Art. 38. O acesso de veículos aos lotes lindeiras à faixa de domínio das vias arteriais dar-se-á, obrigatoriamente, por vias locais.

Art. 39. As áreas que fazem parte do sistema viário, como rótulas e canteiros centrais, para efeito do cálculo das áreas públicas decorrente de parcelamento, deverão ser consideradas como áreas destinadas à implantação do sistema viário.

Art. 40. As faixas livres dos passeios públicos deverão ter caimento máximo de 3% (três por cento) no sentido do logradouro público.

Art. 41. A arborização das vias deverá seguir os critérios estabelecidos pelo setor municipal competente, observando os princípios da mobilidade urbana.

Art. 42. No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação das novas vias ao sistema viário adjacente, poderá ser adotada a praça de retorno ou girador para arremate das vias locais que permita o retorno de veículos.



Parágrafo Único. A praça de retorno ou girador de que trata o artigo terá raio mínimo de 9m (nove metros) conforme consta do Anexo II desta Lei.

Art. 43. No caso de parcelamentos em zonas de transição urbano-rural e áreas de vazios urbanos deverá ser assegurada a abertura de eixos viários e o acesso às outras zonas urbanas lindeiras.

Art. 44. Deverão ser garantidas as vias públicas externas aos loteamentos fechados nos casos onde estes forem contíguos aos empreendimentos já implantados sem a reserva das respectivas vias.

Art. 45. No parcelamento de glebas com frente para o mar, lagunas e demais corpos d'água, serão previstas, obrigatoriamente, vias de acesso público às margens, às praias e às áreas de recreação e lazer nelas implantadas, com espaçamento de, no máximo, 250m (duzentos e cinquenta metros) entre elas, com áreas reservadas a estacionamento público nos pontos terminais.

Art. 46. No centro histórico e nas zonas de especial interesse do Patrimônio Histórico e Cultural definidas, a abertura de vias e as melhorias urbanas deverão observar as recomendações de projeto específico, a ser analisado e aprovado pelo órgão competente.

Seção IV

Dos Parâmetros para Faixas de Proteção

Art. 47. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15m (quinze metros) de cada lado da via, respeitando o estabelecido nas normas técnicas pertinentes e observando critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente.

Art. 48. Ao longo das faixas de domínio das dutovias e linhas de transmissão de energia elétrica será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de no mínimo, 15m (quinze metros) de cada lado, respeitado a legislação sobre a matéria e conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.



Parágrafo Único. Por determinação do órgão público competente, por ocasião do licenciamento ambiental poderá ser exigida faixa non aedificandi com largura superior à prevista neste artigo.

Art. 49. A reserva de faixas non aedificandi das Áreas de Preservação Permanente (APP) a serem observadas nos parcelamentos do solo urbano guardará equivalência às respectivas áreas de preservação permanente estabelecidas na Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, modificada pela Lei Federal nº 7.803/89 e seus regulamentos, as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA e por esta Lei.

Parágrafo único. A faixa de preservação ambiental de que trata este artigo integrará a área pública de loteamento, quando assim for definido no projeto ou poderá constar como faixa non aedificandi de área privativa do lote.

Seção V

Dos Parâmetros para Preservação do Relevo

Art. 50. Os projetos de parcelamento deverão buscar uma solução integrada ao meio ambiente, visando à preservação das características da área relativas ao relevo e à vegetação, observada a legislação ambiental vigente.

Art. 51. As glebas que contenham áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) somente poderão ser parceladas desde que:

I. o total destas áreas correspondam no máximo a 30% (trinta por cento) da superfície total da gleba;

II. a superfície média dos lotes projetados para estas áreas seja igual ou superior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º. Nas glebas mencionadas neste artigo, as obras de terraplenagem não poderão exceder 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total do imóvel, incluído neste percentual as áreas reservadas ao sistema viário.



§ 2º. As obras de terraplenagem referidas no parágrafo anterior serão objeto de projeto especial a ser submetido à análise do órgão municipal competente.

Capítulo III

Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 52. O empreendedor do parcelamento deverá seguir as diretrizes urbanísticas a serem expedidas pelo órgão municipal competente, quando se tratar das seguintes modalidades de parcelamento:

- I. desmembramento;
- II. desdobramento;
- III. loteamento e loteamento fechado;

Art.53. Os documentos para aprovação de loteamentos, desmembramentos bem como o processo administrativo para emissão de alvarás, serão regulamentados por ato do chefe do poder executivo.

Parágrafo único. Para emissão dos pareceres, os órgãos municipais competentes deverão vistoriar os locais pretendidos para implantação do parcelamento.

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Parcelamento

Art. 54. O projeto de parcelamento deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e das diretrizes urbanísticas formuladas pelo município, e considerando:

- I. a valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnológico ou espeleológico;
- II. a previsão da execução das obras necessárias em sequência que minimize a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;
- III. a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada, preferencialmente nativa.



Art. 55. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, é necessário que o empreendedor consulte as concessionárias de serviço público de saneamento e de energia elétrica, para uma avaliação quanto à viabilidade técnica de atendimento da gleba a ser parcelada.

Art. 56. Para solicitação de análise e aprovação do projeto de parcelamento, o interessado deverá apresentar ao órgão municipal competente, requerimento acompanhado dos respectivos projetos e documentos.

Parágrafo único. O requerimento referido neste artigo deverá estar assinado pelo proprietário da gleba ou terreno, ou por seu representante legal, e deverá conter:

- I. nome do proprietário e assinatura;
- II. natureza do parcelamento;
- III. endereço da obra;
- IV. certidão atualizada de propriedade do imóvel;
- V. certidão negativa de débitos municipais relativo ao imóvel.

Art. 57. Nos casos de terrenos de marinha e acrescidos de marinha, o empreendedor deverá apresentar planta autenticada pelo Serviço de Patrimônio da União (SPU) contendo as linhas demarcatórias de que trata esse artigo.

Art. 58. Para a Consulta Prévia de projeto de loteamento e loteamento fechado os processos deverão ser instruídos com:

- I. prova de propriedade da gleba ou lote;
- II. cópia da guia de recolhimento da taxa de expediente específica;
- III. planta de situação da gleba, em escala 1:10.000 (um para dez mil), contendo a malha viária do entorno e as vias principais de acesso, com indicação do norte magnético, sobre base cartográfica oficial da Prefeitura;
- IV. levantamento topográfico planialtimétrico da gleba, em escala de 1:1.000 (um para mil) contendo:

- a) curvas de nível de metro em metro;
- b) indicação do sistema viário do entorno;
- c) a localização de vertentes, cursos d'água, canais, valas, bacias de drenagem naturais, mangues, linhas de transmissão de alta tensão, aquedutos, dutovias, ferrovias, bosques e construções existentes;
- d) o fechamento da poligonal do terreno com todas as suas dimensões lineares e angulares, conforme certidão de registro;
- e) demarcação da linha da poligonal com declividade inferior a 30% (trinta por cento), a qual define a área loteável;
- f) as divisas da gleba a ser loteada;
- g) a referência de nível oficial;
- h) indicação do norte magnético;
- i) tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 59. Para a Aprovação do Projeto de Loteamento e Loteamento Fechado os processos deverão ser instruídos com:

I. planta na escala máxima de 1:1.000 (um por mil), assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado pelo CAU ou CREA, contendo:

- a. localização de áreas verdes e outras áreas de uso público;
- b. subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
- c. indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;
- d. indicação do arruamento, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto;
- e. nivelamento que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;

f. quadro de áreas dos lotes, quadras, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, com as devidas porcentagens, e os seus totais;

G. seções transversais e longitudinais de todas as vias do loteamento nas seguintes escalas: longitudinal: escala horizontal 1:1000 (um por mil), escala vertical 1:100 (um por cem); transversal: escala 1:100 (um por cem);

II. memorial descritivo apresentando nome do empreendimento, nome das ruas, a descrição dos lotes, das vias de circulação, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, das áreas verdes e de outras áreas de uso público, das áreas não edificantes, do terreno e remanescentes, se houver;

III. outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o previsto no artigo 11 desta Lei:

a. projeto de pavimentação de vias e definição de material a ser utilizado;

b. projeto de abastecimento de água potável e outros sistemas;

c. projeto de rede de escoamento das águas pluviais (drenagem), com indicação do local de lançamento;

d. projeto de abastecimento de energia elétrica e outro de fontes renováveis, iluminação pública das vias conforme especificação técnica apresentada no Anexo III;

e. projeto de paisagismo e cobertura verde de vias e logradouros públicos que preservem e/ou recomponha a vegetação nativa;

f. projeto de coleta seletiva e tratamento de esgotos domiciliares, sistemas adotados e seus fins;

IV. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica;

V. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de abastecimento de água potável e coleta de esgotos domiciliares;

VI. cronograma de obra com duração máxima de 02 anos (prorrogável por mais 01 ano) e, quando for o caso, indicação das diversas etapas de execução;

VII. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT do responsável técnico pela execução das obras, emitida pelo CREA ou CAU;

VIII. arquivo em mídia digital, compatível com a base da Prefeitura Municipal.

IX. cópia da guia de recolhimento da taxa específica;

Art. 60. A Análise para emissão de Alvará de Execução de Loteamento e Loteamento Fechado os processos deverão ser instruídos com:

I. planta na escala máxima de 1:1.000 (um por mil), assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado pelo CAU ou CREA, contendo:

a. localização de áreas verdes e outras áreas de uso público;

b. subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

c. indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;

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

e. nivelamento que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;

f. quadro de áreas dos lotes, quadras, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, com as devidas porcentagens, e os seus totais;

g. seções transversais e longitudinais de todas as vias do loteamento nas seguintes escalas: longitudinal: escala horizontal 1:1000 (um por mil), escala vertical 1:100 (um por cem); transversal: escala 1:100 (um por cem);



II. memorial descritivo apresentando nome do empreendimento, nome das ruas, a descrição dos lotes, das vias de circulação, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, das áreas verdes e de outras áreas de uso público, das áreas não edificantes, do terreno e remanescentes, se houver;

III. outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o previsto no artigo 11 desta Lei:

- a. projeto de pavimentação de vias e definição de material a ser utilizado;
- b. projeto de abastecimento de água potável e outros sistemas;
- c. projeto de rede de escoamento das águas pluviais (drenagem), com indicação do local de lançamento;
- d. projeto de abastecimento de energia elétrica ou outro de fontes renováveis, iluminação pública das vias conforme especificação técnica apresentada no Anexo III;
- e. projeto de paisagismo e cobertura verde de vias e logradouros públicos que preservem e/ou recomponha a vegetação nativa;
- f. projeto de coleta seletiva e tratamento de esgotos domiciliares, sistemas adotados e seus fins;

IV. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica;

V. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de abastecimento de água potável e coleta de esgotos domiciliares;

VI. cronograma de obra com duração máxima de 02 anos (prorrogável por mais 01 ano) e, quando for o caso, indicação das diversas etapas de execução;

VII. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT do responsável técnico pela execução das obras, emitida pelo CREA ou CAU;



VIII. arquivo em mídia digital, compatível com a base da Prefeitura Municipal.

IX. cópia da guia de recolhimento da taxa específica;

Art. 61. Para a aprovação do projeto de desmembramento os processos deverão ser instruídos com:

I. planta na escala máxima de 1:1.000 (um por mil), assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado pelo CAU ou CREA, contendo:

- a. localização de áreas verdes e outras áreas de uso público;
- b. subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
- c. indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;
- d. indicação do arruamento, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto;
- e. nivelamento que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;
- f. quadro de áreas dos lotes, quadras, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, com as devidas porcentagens, e os seus totais;
- g. seções transversais e longitudinais de todas as vias do loteamento nas seguintes escalas: longitudinal: escala horizontal 1:1000 (um por mil), escala vertical 1:100 (um por cem); transversal: escala 1:100 (um por cem);

II. memorial descritivo apresentando nome do empreendimento, nome das ruas, a descrição dos lotes, das vias de circulação, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, das áreas verdes e de outras áreas de uso público, das áreas não edificantes, do terreno e remanescentes, se houver;



III. outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o previsto no artigo 11 desta Lei:

IV. projeto de pavimentação de vias e definição de material a ser utilizado;

V. projeto de abastecimento de água potável e outros sistemas;

VI. projeto de rede de escoamento das águas pluviais (drenagem), com indicação do local de lançamento;

VII. projeto de abastecimento de energia elétrica ou outro de fontes renováveis, iluminação pública das vias conforme especificação técnica apresentada no Anexo III;

VIII. projeto de paisagismo e coberta verde de vias e logradouros públicos que preservem e/ou recomponha a vegetação nativa;

IX. projeto de coleta seletiva e tratamento de esgotos domiciliares, istemas adotados e seus fins;

X. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica:

XI. Carta de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de abastecimento de água potável e coleta de esgotos domiciliares;

XII. cronograma de obra com duração máxima de 02 anos (prorrogável por mais 01 ano) e, quando for o caso, indicação das diversas etapas de execução;

XIII. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT do responsável técnico pela execução das obras, emitida pelo CREA ou CAU;

XIV. arquivo em mídia digital, compatível com a base da Prefeitura Municipal.

XV. cópia da guia de recolhimento da taxa específica;

§ 1º. Os lotes resultantes de desmembramento deverão atender aos parâmetros urbanísticos para a zona urbana em que se situem, de acordo com a delimitação e às dimensões e áreas mínimas definidas nesta lei.

§2º. Aprovado o projeto, a Prefeitura Municipal emitirá a certidão de desmembramento.

Art. 62. Para a aprovação do projeto de desdobro ou desdobramento serão obedecidas seguintes instruções:

I. No caso da existência de uma ou mais edificações na área a ser desdobrada, a aprovação do desdobro ocorrerá simultaneamente à aprovação ou regularização das edificações na Prefeitura Municipal, o que deve ser feito concomitantemente à aprovação do desdobro.

II. Os lotes resultantes de desdobras deverão atender às dimensões e áreas mínimas definidas conforme às áreas mínimas de lotes estabelecidas nesta Lei.

III. Aprovado o projeto, a Prefeitura Municipal emitirá a certidão de desdobro.

Art. 63. Para a aprovação do projeto de remembramento serão obedecidas as seguintes instruções:

I. No caso da existência de uma ou mais edificações na área a ser lembrada, a aprovação do remembramento fica condicionada à aprovação anterior ou regularização das edificações na Prefeitura Municipal, o que deve ser feito concomitantemente, à aprovação do remembramento.

II. Os lotes resultantes de remembramento deverão atender às dimensões e áreas mínimas de lotes estabelecidas nesta lei.

III. Aprovado o projeto, a Prefeitura Municipal emitirá a certidão de remembramento.

Art. 64. Para a aprovação de projeto de parcelamento do solo nas áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas, citadas nos incisos I, III e VI, do artigo 10, deverá ser adotado o seguinte procedimento: O empreendedor



providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada, e apresentará, de acordo com estabelecido pela autoridade competente em âmbito municipal.

Art. 65. A identificação das vias e logradouros públicos deverá ser feita por meio de números e letras, antes de sua denominação oficial.

§ 1º. Após aprovado o projeto de loteamento, as vias e logradouros públicos receberão designação própria a ser determinada pelo órgão municipal competente.

§ 2º. Sempre que houver prolongamento de via existente, no novo loteamento, esta deverá receber o mesmo nome da via existente.

§ 3º. O Poder Executivo, por meio de seu órgão competente, dará denominação oficial a todos os loteamentos aprovados, sendo vedado divisões numéricas em sua unidade.

Art. 66. Constituem-se exigências de infraestrutura para os parcelamentos de chácaras:

I. demarcação dos lotes com a locação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e das quadras e logradouros;

II. abertura e terraplanagem dos logradouros públicos;

III. previsão de elementos de drenagem superficial que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;

IV. solução de abastecimento de água;

V. solução para implantação de sistema de esgotamento sanitário;

VI. instalação de sistema de distribuição de energia elétrica;

VII. construção de pontes e pontilhões que se fizerem necessários.

Parágrafo único. As soluções para abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica deverão atender as exigências das respectivas concessionárias.



Art. 67. O conjunto residencial deverá seguir as normas e parâmetros de parcelamento, notadamente no que se referem às modalidades de loteamento, estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. Deverão ser asseguradas as ligações viárias e as redes de infraestrutura do território municipal de modo a garantir a hierarquia viária, dando continuidade às vias existentes no entorno da área.

Art. 68. O órgão municipal competente aprovará ou recusará projeto de parcelamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de protocolo do projeto.

§ 1º. Na hipótese de documentação incompleta, ou quando houver necessidade de qualquer diligência, o prazo será contado a partir da data em que a documentação estiver completa ou a diligência concluída.

§ 2º. O órgão municipal competente somente aprovará o projeto de parcelamento mediante a comprovação de sua aprovação pelas entidades federais, estaduais e municipais competentes, conforme o caso.

Art. 69. Será admitida a modificação nos projetos já aprovados desde que o responsável submeta o novo projeto ao órgão municipal competente, de acordo com o estabelecido nesta Lei.

Art. 70. Aprovado o projeto de parcelamento, o órgão municipal competente emitirá licença para execução da obra.

Parágrafo único. É obrigatória a manutenção do projeto aprovado e da licença para a execução da obra no local do parcelamento, em área de fácil acesso.

Capítulo V

Das Garantias

Art. 71. Após a aprovação do projeto de parcelamento, o órgão municipal competente deverá efetuar os seguintes procedimentos:

I. cálculo das garantias hipotecárias, nos casos de loteamentos e dos desmembramentos e desdobramentos onde sejam exigidas obras de infraestrutura;

II. encaminhamento do projeto de parcelamento para a Procuradoria do Município, para que sejam avaliadas as garantias e as áreas públicas a serem doadas, quando for o caso;

Parágrafo único. O órgão municipal competente formulará planilha de custo da obra e avaliação prévia do valor venal dos lotes ou exigirá do responsável pelo parcelamento que apresente as análises para fins de averiguação.

Art. 72. Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços previstos nesta Lei, o empreendedor deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares, observadas cumulativamente as seguintes condições:

I. o valor total dos lotes caucionados deverá ser, na época de aprovação do projeto, superior a 20% (vinte por cento) do custo estimado para a realização da obra e serviços de infraestrutura;

II. a caução prevista dos lotes será registrada no Registro Geral de Imóveis simultaneamente ao ato de registro do parcelamento, antes do início das obras.

§ 1º. A caução prevista neste artigo será simultânea ao ato de registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. O disposto neste artigo quanto á garantia não se aplica aos casos de desdobramentos.

§ 3º. Os lotes caucionados serão liberados pelo município após a vistoria e a aceitação, pelo órgão municipal competente, das obras e serviços realizados, conforme definido no projeto de parcelamento.

Capítulo VI

Da Execução do Parcelamento

Seção I

Das Responsabilidades do Empreendedor e do Poder Público

Art. 73. Caberá ao empreendedor:

I. a demarcação:

- a) dos lotes, quadras e áreas destinadas a uso público dos loteamentos;
- b) das áreas destinadas a equipamentos comunitários dos desmembramentos;
- c) das unidades autónomas, das áreas destinadas a uso comum dos condóminos e das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;
- d) dos limites das Áreas de Preservação Permanente (APP);

II. a implantação:

- a) do sistema viário;
- b) da infraestrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;
- c) dos elementos da infraestrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação estadual ou municipal;
- d) das edificações nas modalidades de parcelamento integradas à edificação;
- e) das medidas necessárias à recuperação das Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas nas licenças urbanística e ambiental;

III. a manutenção da infraestrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público, até a expedição da licença final, ou até o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o requerimento para a sua expedição, desde que o empreendedor não tenha sido comunicado, ao longo desse período, da existência de vícios ou de irregularidades que devam por ele ser sanados ou corrigidos;

IV. a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum, das áreas destinadas a uso público e da infraestrutura básica e complementar interna dos loteamentos fechados.

§ 1º. O prazo máximo de 90 (noventa) dias estabelecido no inciso III deste artigo poderá ser estendido por no máximo 30 (trinta) dias mediante autorização do órgão municipal competente.

§ 2º. A transferência da responsabilidade pela manutenção não exime o empreendedor da obrigação de corrigir eventuais falhas constatadas posteriormente ao prazo de 90 (noventa) dias estabelecido no inciso III deste artigo.

Art. 74. Caberá ao Poder Público ou a seus concessionários e permissionários, a partir da expedição da licença final, a operação e manutenção da infraestrutura básica e das áreas destinadas a uso público nos casos de loteamento aberto.

§ 1º. Caberá aos concessionários ou permissionários de energia elétrica a implantação da rede de distribuição de energia elétrica nos parcelamentos de interesse social inseridos em programas habitacionais de iniciativa do Poder Público ou na regularização fundiária de interesse social.

§ 2º. A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários necessários a cargo do Poder Público deverão respeitar as diretrizes das respectivas políticas setoriais, bem como as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, quando couber.

§ 3º. Será responsabilidade do Poder Público, ou de seus concessionários ou permissionários, disponibilizar as redes externas e os seus respectivos pontos de conexão necessários à implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, de acordo com legislação e respectivas regulamentações existentes no setor.

§ 4º. Será assegurado o acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro interno dos loteamentos abertos para o cumprimento de suas obrigações relativas à operação e

manutenção da infraestrutura básica e à coleta de resíduos sólidos, já nos loteamentos fechados tais obrigações são do órgão gestor do loteamento.

§ 5º. A servidão de passagem de dutos ou de instalação de outros equipamentos públicos componentes da infraestrutura básica na área interna de loteamentos não gerará direito à indenização, se os equipamentos forem destinados a atender o próprio loteamento.

§ 6º. Lei municipal deverá regulamentar a prestação dos serviços de água e esgoto, garantida a medição individual de água por unidade autônoma.

§ 7º. A medição individual de energia elétrica por unidade autônoma será regulamentada pela concessionária de energia.

Art. 75. Caberá aos moradores ou órgão gestor do loteamento a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum e da infraestrutura complementar interna, a partir do registro do Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades ainda não alienadas.

Parágrafo único. A manutenção de que trata este artigo poderá ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os moradores.

Art. 76. Admitir-se-á a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas nesta seção.

§ 1º. Ficará sempre condicionada ao reembolso integral do custo da sua execução, na forma estabelecida no instrumento de parceria público-privada, a transferência para o Poder Público, ou quando for o caso para seus concessionários ou permissionários, das obras de sua responsabilidade que tenham sido realizadas pelo empreendedor privado.

§ 2º. No âmbito da parceria prevista neste artigo, deverão ser estabelecidos incentivos específicos para os agentes privados promotores de parcelamento do solo para fins urbanos em zonas especiais de interesse social.



Art. 77. O responsável pela execução e pela segurança da obra destinadas ao parcelamento do solo deverá observar, no que couber, as exigências previstas nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Seção II

Dos Prazos para Execução do Parcelamento

Art. 78. O prazo máximo para a execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra, quando for o caso, não poderá exceder de 2 (dois) anos, observando as seguintes condições:

- I. o prazo de 12 (doze) meses para início da execução da obra e/ou serviços, contado a partir da data da aprovação para execução do projeto;
- II. o prazo de 2 (dois) anos para conclusão da obra e/ou serviços.

§ 1º. Será admitida a prorrogação do prazo para conclusão da obra por mais 01 (um) ano, desde que requerido por processo administrativo, pagamento de taxas e submetido pelo empreendedor um novo cronograma de execução da obra a ser aprovado pelo órgão municipal competente, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência ao prazo máximo estabelecido nesta Lei

§ 2º. Caso não sejam observados os prazos previstos neste artigo, a contar da data de aprovação do parcelamento, o Poder Executivo Municipal decretará a caducidade do ato de aprovação do projeto de parcelamento, sendo necessária a abertura de novo processo e pagamentos de todas as taxas como se fosse uma nova licença.

§ 3º. No caso de o empreendedor não concluir a obra nos prazos acima elencados, por motivos de obras públicas e catástrofes naturais.

Art. 79. Em caso de execução incompleta do parcelamento, o município poderá realizar parcial ou integralmente as obras e serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento desde que:

- I. seja cobrando do proprietário os custos das obras acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de administração, por meios administrativos ou judiciais, ou;



II. sejam doados ao município, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.

Parágrafo único. Os lotes recebidos pelo município nos termos previstos neste artigo serão destinados a programas de habitação popular.

Art. 80. O parcelamento poderá ser executado em etapas, desde que:

1. o projeto contenha:

a) o detalhamento das etapas de execução da obra no seu memorial descritivo, com a respectiva identificação dos lotes e a descrição dos equipamentos urbanos e comunitários a serem executados em cada uma das etapas, quando for o caso;

b) desenhos com a demarcação das áreas referentes às etapas de execução da obra;

c) identificação dos lotes dados em garantia por cada etapa de execução da obra.

II. antes da conclusão de uma etapa da execução das obras seja iniciada outra;

III. seja garantida a independência de acessos e de funcionamento entre as etapas.

Parágrafo único. Para que a etapa seja considerada concluída, a mesma deverá assegurar o pleno funcionamento da etapa e sua segurança, e o perfeito uso dos equipamentos públicos implantados e a integração do parcelamento com a malha urbana existente.

SEÇÃO III

Da Execução do Parcelamento

Art. 81. É de responsabilidade do empreendedor executar nos parcelamentos, conforme o projeto aprovado e sem qualquer ônus para o município, as seguintes obras e serviços de urbanização e infraestrutura:

I. demarcação dos lotes com a locação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e das quadras e logradouros;

II. abertura e terraplanagem dos logradouros com pavimentação, colocação de meios-fios e sarjetas;

III. provisão de elementos de drenagem superficial, ou subterrânea que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;

IV. instalação de sistema de distribuição de água potável, através de tronco alimentador, em todas as vias, com derivações domiciliares demarcadas, quando for o caso, ou solução alternativa de abastecimento devidamente atestada pelos setores competentes;

V. instalação de sistema de esgotamento sanitário individual com respectivas derivações demarcadas;

VI. instalação dos sistemas de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;

VII. contenção de encostas, quando necessário;

VIII. arborização dos logradouros e da área verde comunitária, conforme previsto no artigo 41 desta Lei;

IX. construção de pontes e pontilhões que se fizerem necessários.

X. Pavimentação asfáltica em todas as ruas abertas em virtude do empreendimento;

§ 1º. Deverão ser informados ao órgão municipal competente os casos em que o movimento de terra necessário à implantação do parcelamento acarretar a necessidade de importar, ou exportar material, cuja área fonte ou área de depósito final do material localize-se fora dos limites do parcelamento, podendo ser exigida a adoção de medidas mitigadoras dos possíveis impactos.

§ 2º. Todas as disposições constantes deste artigo aplicam-se aos loteamentos, sendo que no caso do desdobramento, as exigências constantes dos incisos III, IV, V e VI, poderão ser dispensadas se os serviços já estiverem sido implantados e em perfeito funcionamento.

Art. 82. Concluída a demarcação dos lotes e dos logradouros públicos, quando for o caso, o proprietário, ou seu representante legal, deverá solicitar ao órgão municipal competente a vistoria do início das obras para verificação da correta definição dos marcos de alinhamento e nivelamento.

Seção IV

Da Aprovação do Parcelamento

Art. 83. Concluídos a obra e os serviços, o responsável pelo parcelamento deverá requerer a vistoria final, da qual será lavrado termo de verificação, analisando inclusive o estado de funcionamento dos equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º. Caso o termo de verificação da execução da obra conclua pela não aceitação do parcelamento, o requerente poderá promover a complementação da obra ou os ajustes necessários ou apresentar recurso à autoridade competente.

§ 2º. O prazo para apresentação do recurso, conforme disposto no § 1º deste artigo, será de 30 (trinta) dias contado a partir da data da comunicação da decisão administrativa.

§ 3º. Na hipótese de apresentação de recurso, a contagem do prazo para conclusão da execução da obra será suspensa.

Art. 84. A aprovação e o registro no cartório geral de imóveis do parcelamento do solo urbano é condição obrigatória para o licenciamento de uso e ocupação do solo nos lotes originados do parcelamento.

Art. 85. O município poderá conceder o aceite parcial no caso de execução em etapas, previsto no artigo 112 desta Lei, com extinção da caução sobre os lotes correspondentes àquela etapa, desde que observado o cronograma parcial.

Capítulo VII

Do Registro do Parcelamento

Art. 86. Com a aprovação do parcelamento, o empreendedor deverá promover sua inscrição no Registro Geral de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob



pena de caducidade da aprovação o que enseja cancelamento das licenças e autorizações, para o reinício das obras deverá ser aberto novo processo administrativo com pagamento de taxas como se fosse um novo empreendimento, de acordo com o estabelecido em Lei Federal que trata do parcelamento do solo urbano.

§ 1º. Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias previstos neste artigo, o proprietário deverá apresentar a comprovação do registro no cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

§ 2º. Nos casos de desmembramento, desdobramento e remembramento, o proprietário terá 60 (sessenta) dias para apresentação da comprovação do registro no cartório de imóveis.

Capítulo IX

Da Alteração de Loteamento Aberto para Loteamento Fechado

Art. 87. O loteamento aprovado pela prefeitura até a data de sanção desta lei que queira se tornar Loteamento Fechado, deverá seguir umas das alternativas abaixo:

I. Se ainda não iniciado ou em condições de alteração de projeto, pode pedir cancelamento da licença atual e reabrir processo administrativo para loteamento fechado, com a devida documentação e pagamento de taxas como um novo empreendimento;

II. Empreendimentos já concluídos poderão solicitar por meio de processo administrativo a alteração de Loteamento Aberto para Loteamento Fechado, mediante a adesão das compensações estabelecidas no art. 33, desta Lei.

Art. 88. Os loteamentos, por meio de suas associações de moradores, terão um prazo de 06 (seis) meses para solicitar a alteração da condição de loteamento aberto para loteamento fechado.

§ 1º. Conforme Lei Federal 6.766/79 no art. 8º diz: "Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público

Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados".

§ 2º. As áreas reservadas aos equipamentos públicos poderão ter destinação, mediante concessão de uso, deferida aos loteamentos fechados, desde que haja a contrapartida por meio da Associação de Moradores ao Poder Público Municipal como compensação pecuniária, de acordo com os critérios estabelecidos no art.33 desta Lei, sendo que o percentual nesse caso será 3% (três por cento).

§ 3º. No ato do deferimento do pedido administrativo, o loteamento requisitante receberá a Autorização Formal para a condição de Loteamento Fechado, termo este em que constará os direitos e deveres de cada parte.

§ 4º. A documentação necessária e o rito processual deste requerimento serão regulados por Decreto Municipal.

§ 5º. As associações de moradores poderão optar em realizar a contrapartida financeira em até 24 (vinte e quatro) meses. No caso de inadimplemento desta obrigação por 3 (três) meses consecutivos ou 5 (cinco) meses não consecutivos, a administração pública municipal poderá revogar a Autorização, e proceder à consequente abertura do Loteamento.

§ 6º. A partir da autorização formal concedida pelo ente público à Associação de Moradores, todas as responsabilidades e custos com: manutenção de vias, de áreas verdes, equipamentos, iluminação e demais serviços públicos passarão a ser da Associação de Moradores.

Título III

Das Disposições Gerais e Transitórias

Art. 89. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 89A. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito

Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta

Art. 89B. São considerados casos especiais para o efeito de análise e aprovação:

I. os parcelamentos de glebas situados nas Zonas de Especial Interesse Social e nas Zonas de Especial Interesse Ambiental;

II. os projetos de Regularização de Parcelamentos do Solo Urbano de interesse social;

III. os casos de parcelamentos não especificados por esta Lei;

IV. os de parcelamento em que se pretenda adotar o regime de compensação.

Parágrafo Único. No exame e aprovação dos casos especiais de parcelamentos mencionados neste artigo, serão utilizados como parâmetros:

I. a legislação específica ou geral aplicável;

II. a compatibilização do parcelamento com os princípios definidores da estruturação urbana municipal.

III. a analogia às situações reguladas por esta Lei.

Ar.t 90. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, do Governo Estadual ou da União, ou entidades nacionais, internacionais sem fins lucrativos, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

§ 1º. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.



§ 2º. À obra de interesse social, deverá preceder decreto declarador de tal condição, e os parâmetros urbanísticos a serem considerados serão os da entidade promotora, como Estado, União ou entidade.

§ 3º. Os parcelamentos promovidos pelo município, declarado de interesse social por decreto, terão seus parâmetros definidos em ato do Chefe do Poder Executivo que servirá exclusivamente para aquele projeto, inclusive, eventualmente, com parâmetros menos restritivos que os definidos nesta lei, ficando estabelecido que, em caso de conflito entre as normas municipais e as previsões estabelecidas pelo governo estadual e/ou federal, assim como de organizações nacionais ou internacionais sem fins lucrativos, prevalecerão as menos restritivas.

Art. 91. Fica autorizado o chefe do Poder Executivo Municipal, após o loteamento aprovado, alterar por Decreto a condição de Áreas Verdes ou de Equipamentos Comunitários/Urbanos, para qualquer outra finalidade desde que:

I. Haja compensação da área verde quando esta for maior que a área de equipamento urbano/comunitária, que poderá ser por aquisição ou desmembramento de outra área de equipamentos urbanos/comunitário que passará a ser área verde;

II. Haja compensação de área de equipamento urbano/comunitário quando esta for maior que a área verde que poderá ser por aquisição ou desmembramento de outra área verde que passará a ser equipamento urbano.

III. Compensação de forma a restabelecer o tamanho originário da área verde ou área de equipamento urbano, seja por aquisição ou desmembramentos de área públicas já existentes.

Art. 92. Os parcelamentos aprovados em data anterior à da vigência desta Lei ficam sujeitos às exigências da legislação anterior, desde que executada no prazo autorizado.

§ 1º. Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base nesta Lei.

§ 2º. Em casos justificados pelo requerente poderá ser concedido por ato do Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana, ouvida a equipe técnica, mais 1 (ano) de prazo para conclusão de parcelamento do solo aprovado antes do início desta lei.

Art. 93. Será admitida desde que requerida pelo interessado e durante a vigência, a prorrogação por mais 12 (doze) meses das licenças de loteamentos que tenham sido emitidas antes da publicação desta lei.

Art. 94. Os casos omissos serão objeto de análise e parecer técnico, sendo obrigatoriamente submetidos à apreciação do órgão municipal competente e, em seqüência, do Conselho Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana.

Parágrafo único. As resoluções definidas pelo Conselho Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana gerarão Súmulas que complementarão esta Lei.

Art. 95. Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições desta Lei serão exercidas por órgãos da Prefeitura Municipal, cuja competência estiver definida em legislação municipal.

Parágrafo Único. Para o exercício das funções a que se refere este artigo, o órgão municipal competente manterá contato com os demais órgãos interessados.

Art. 96. O município poderá celebrar convênios com entidades federais, estaduais, municipais e autárquicas, visando a fiel execução desta Lei.

Art. 97. Por infração às disposições desta Lei, serão aplicadas as penalidades previstas na legislação federal, estadual e municipal.

Art. 98. São partes integrantes desta Lei:

- a) Anexo I. Quadro de Parâmetros para Dimensionamento de Quadras e Lotes;
- b) Anexo II. Quadro de Parâmetros para o Sistema Viário;
- c) Anexo III. Especificações da Iluminação Pública das vias;
- d) Anexo IV. Glossário;



e) Anexo V. Tabela com parâmetros urbanísticos por Setor;

Art. 99. A política de ordenamento urbano do Município de Bom Conselho será definida com base nos seguintes princípios:

- I. compatibilização do uso e ocupação do solo com a disponibilidade do sistema viário;
- II. distribuição equilibrada de novas atividades econômicas;
- III. desenvolvimento e revitalização dos centros regionais;
- IV. preservação cultural, ambiental e histórica;
- V. sustentabilidade do espaço urbano;
- VI. respeito ao direito de vizinhança e à coexistência de usos.

Art.100. As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I. na concessão de licenças de construção e modificação de edificações;
- II. na concessão de licenças vinculadas à localização e funcionamento de atividades urbanas e rurais, com fins lucrativos ou não;
- III. na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes às intervenções urbanas de qualquer natureza;
- IV. na reformulação das legislações tributária e ambiental.

Título II

Da Divisão do Território

Art. 101. O território do Município de Bom Conselho, é dividido em Zonas.

Capítulo I

Do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



Art. 102. As Zonas ficam divididos em seis micro zonas de urbanização distintas, de acordo com a representação para efeito de aplicação de normas de uso e ocupação do solo:

I. Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPA;

II. Zona de Preservação Histórica – ZPH;

III. Zona de Centro – ZC;

IV. Zona de Consolidação Urbana – ZCU;

V. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

VI. Zona Expansão Urbana - ZEU

Art. 103. O terreno ou gleba, inserido em mais de uma Zona, deverá seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis em cada parte.

Parágrafo Único. Será admitida a opção por parâmetros de uso e ocupação dos Zonas mais permissivas, desde que elaborado e aprovado Estudo de Impacto de Vizinhança específico.

Título III

Da Ocupação do Solo

Capítulo I

Dos Parâmetros de Ocupação

Art. 104. Qualquer terreno situado dentro do Município de Bom Conselho poderá ser edificado conforme disposto neste capítulo e desde que atenda a uma das seguintes condições:

I. ser lote ou terreno integrante de parcelamento aprovado pela Prefeitura Municipal;

II. possuir matrícula junto ao Cartório de Imóveis.



Parágrafo único. O terreno de que trata o caput deverá possuir acesso para logradouro público, servidão ou direito de passagem.

Art. 105. Ficam vedadas:

I. a construção de edificações para atividades que não sejam permitidas na Zona ou via onde se pretenda sua implantação;

II. a realização de quaisquer obras de modificação de edificação existente destinada às atividades não permitidas na Zona ou via onde se situam.

Parágrafo único. Não se incluem na vedação prevista no inciso II, as obras necessárias à segurança e higiene, acessibilidade das edificações, bem como aquelas necessárias a minimização dos impactos gerados pelo uso corrente.

Seção I

Da Taxa de Ocupação

Art. 106. Taxa de Ocupação - TO - é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

§ 1º. As TO's máximas são as definidas no Anexo III.

§ 2º. Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as projeções de beirais e saliências desde que sua profundidade não exceda 1,20m (um metro e vinte centímetros), e das marquises em edificações comerciais desde que não exceda 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 107. As sobrelojas não poderão ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja e não deverão prejudicar os parâmetros previstos no Código de Obras.

Art. 108. A TO relativa ao subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos, poderá ser superior à máxima definida no Anexo III, desde que a laje de cobertura se situe em nível inferior ao ponto mais baixo do alinhamento e mantida a taxa de permeabilidade.



Seção II

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 109. Taxa de Permeabilidade – TP – é a relação entre a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total.

Parágrafo Único. As TP's mínimas são as definidas no Anexo III.

Art. 110. A TP mínima poderá sofrer redução, desde que a área permeável restante, não seja reduzida em mais de 60% (sessenta por cento) e seja adotado sistema integrado para coleta, armazenamento e infiltração de águas pluviais.

Parágrafo único. O sistema integrado para coleta, armazenamento e infiltração de águas pluviais deverá atender ao volume de 30l (trinta litros) por metro quadrado impermeabilizado além do máximo permitido.

Seção III

Dos Afastamentos Mínimos da Edificação

Art. 111. As edificações deverão manter afastamentos mínimos em relação aos alinhamentos e as divisas laterais e de fundos.

Parágrafo único. Podem avançar sobre as áreas de afastamentos as saliências, os brises, as jardineiras, os elementos decorativos e os estruturais, desde de que sua extensão máxima não ultrapasse:

I. 60 cm (sessenta centímetros) no afastamento frontal;

II. 30 cm (trinta centímetros) nos demais afastamentos.

Subseção I

Do Afastamento Frontal

Art. 112. O afastamento frontal das edificações define a distância mínima entre a edificação e o alinhamento.

§ 1º. O afastamento frontal mínimo das edificações é de 3,0m (três metros).



§ 2º. Exigência de faixa não edificante estabelecida por projeto ou legislação específica deve ser somada ao afastamento mínimo previsto.

§ 3º. Não será exigido o afastamento frontal dos imóveis em que a faixa não edificante comprometa mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área total ou em que a área remanescente tenha, em qualquer dimensão, mais de 10,0m (dez metros).

Art. 113. Serão admitidos no afastamento frontal os seguintes elementos construtivos, desde que descobertos e apoiados sobre terreno natural:

I. escadas e rampas;

II. muros e gradis;

III. quadras esportivas e piscinas.

Art. 114. As guaritas e passarelas, com área não superior a 6,0m² (seis metros quadrados), poderão localizar-se no afastamento frontal.

Subseção II

Dos Afastamentos Laterais e de Fundos

Art. 115. Os afastamentos laterais e de fundo definem a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais e de fundo, respectivamente.

Art. 116. Os afastamentos laterais e de fundo das edificações com até 2 (dois) pavimentos e altura máxima de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) serão de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º. Para edificações com número de pavimentos e altura superiores às definidas no caput, os afastamentos laterais e de fundo serão acrescidos em 25cm (vinte e cinco centímetros) a cada pavimento e a cada porção de 3,20m (três metros e vinte centímetros) de altura ou sua fração.



§ 2º. As edificações com aberturas voltadas para as divisas laterais ou as de fundo deverão respeitar, no mínimo, o afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º. Para edificações existentes a caixa de escada não sofrerá recuo para os pavimentos adicionais.

Art. 117. Os afastamentos laterais e de fundo das edificações com altura não superior a 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) e com paredes sem aberturas voltadas para as divisas laterais ou de fundo poderão ser de no mínimo 0,90m (noventa centímetros).

Art. 118. O afastamento mínimo entre edificações com mais de um pavimento será definido pela somatória dos afastamentos laterais exigidos para cada uma edificação, definidos no artigo 20.

Seção IV

Da Altura Máxima da Edificação na Divisa

Art. 119. As edificações poderão ser construídas sem afastamentos laterais e de fundo até as alturas máximas na divisa previstas no Anexo III, desde que sem aberturas.

Art. 120. A altura máxima da edificação na divisa é calculada considerando o nível de referência e o nível de alinhamento, conforme definidos:

I. terrenos com divisas laterais em níveis iguais ou inferiores ao do alinhamento, o nível de referência deverá ser o nível do alinhamento no seu encontro com cada divisa;

II. terrenos com divisas laterais em níveis superiores ao do alinhamento, o nível de referência deverá ser igual à média aritmética dos níveis do terreno correspondentes aos pontos extremos da edificação em cada divisa.



III. para a divisa de fundo, o nível de referência deverá ser igual à média aritmética dos níveis do terreno correspondentes aos pontos extremos da edificação nesta divisa.

Art. 121. Nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos, excetuando-se muros de divisa e platibandas com no máximo 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

Seção V

Da Área Construída Líquida

Art. 122. Para o cálculo da Área Construída Líquida de uma edificação no terreno, a fim de apurar seu potencial construtivo, são considerados os seguintes parâmetros:

I. nas edificações com uso residencial unifamiliar e comerciais com apenas uma unidade, a Área Construída Líquida será equivalente à área construída total;

II. nas demais edificações, a Área Construída Líquida será calculada descontando-se da área construída total, os seguintes itens:

a) caixa de escadas de uso coletivo, considerando paredes de contorno, lances, patamares intermediários e patamares de acesso até a largura da escada;

b) antecâmara, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndios previamente aprovado, incluindo paredes de contorno da mesma;

c) caixa de elevadores, incluindo paredes de contorno e sua área equivalente projetada no hall de acesso;

d) casa de máquinas, incluindo paredes de contorno da mesma;

e) subestação, incluindo paredes de contorno da mesma;

f) caixas d'água e barriletes incluindo paredes de contorno dos mesmos;

g) pavimentos e centros comunitários, desde que utilizados exclusivamente para lazer coletivo no uso residencial multifamiliar;



- h) áreas das lojas localizadas nos pavimentos térreos dos empreendimentos localizados nos Setores 2 e 3;
- i) áreas cobertas destinadas a estacionamento para o uso residencial e não residencial desde que não ultrapassem 2,0 vezes a área destinada ao número mínimo de vagas exigido pela legislação;
- j) guaritas e passarelas com área de até 6,0 m² (seis metros quadrados);
- k) os compartimentos destinados exclusivamente ao armazenamento temporário de resíduos sólidos, desde que o uso do imóvel não seja para este fim;
- l) instalação sanitária de uso comum que possua condições adequadas de acessibilidade e utilização por portadores de deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes;
- m) rampas que sejam adequadas aos portadores de deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes;
- n) áreas balanceadas de varandas ou sacadas, vedadas apenas por guarda corpo ou peitoril correspondente a no máximo 10% (dez por cento) do pavimento.

Capítulo II

Das Vagas de Estacionamento e Afins

Art. 123. As edificações deverão conter vagas de estacionamento para automóveis, respeitando-se, no mínimo, o seguinte:

I. Residencial – 1 (uma) vaga a cada 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, atendendo ao mínimo de uma vaga para cada unidade autônoma;

II. não residencial, exceto indústria – 1(uma) vaga a cada 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, atendendo ao mínimo de 1 (uma) vaga para cada unidade não residencial;

III – industrial – 1 (uma) vaga a cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída ou fração;

IV. exceto templos religiosos.

Seção I

Das Vagas de Estacionamento para Automóveis

Art. 124. O projeto de edificação deverá conter vagas de estacionamento para automóveis, respeitando o seguinte:

I. área livre com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), garantidas áreas de manobra.

§ 1º. Não serão admitidas vagas presas, exceto quando essas forem excedentes em relação ao número mínimo de vagas exigíveis.

§ 2º. As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 3º. Serão admitidas formas de estacionamento e circulação de veículos diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

Seção II

Das Vagas de Estacionamento para Motos

Art. 125. O projeto de edificação poderá conter vagas de estacionamento para motos, respeitando o seguinte:

I. área livre com dimensões mínimas de 1,00 m (um metro) por 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).

§ 1º. As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,00 (dois metros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 2º. Serão admitidas formas de estacionamento e circulação de motos diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.



Seção III

Da Pista de Acumulação Interna

Art. 126. O projeto de edificação deverá conter pista de acumulação interna, junto à entrada, anterior ao fechamento e no nível do logradouro, com as seguintes características:

- I. edificações de uso não residencial com mais de 75 (setenta e cinco) vagas de estacionamento;
- II. edificações de uso residencial com mais de 100 (cem) vagas de estacionamento;
- III. estacionamentos de veículos abertos ao público;
- IV. edifícios garagem;

Parágrafo único. As edificações de uso misto com vagas previstas para uso residencial e não residencial que se enquadrem no disposto nos incisos I ou II deverão atender às exigências do caput.

Art. 127. A pista de acumulação interna deverá possuir módulos de 2,30 x 4,50 metros, sendo:

- I. um módulo para cada 100 (cem) vagas, ou fração, destinadas ao uso residencial;
- II. um módulo para cada 75 (setenta e cinco) vagas, ou fração, destinadas aos demais usos.

Seção IV

Das Vagas para Carga e Descarga

Art. 128. O projeto de edificação deverá conter vagas de estacionamento para carga e descarga, respeitando o seguinte:

- I. 1 (uma) vaga de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 6,00m (seis metros) para veículos pequenos de carga, quando a área líquida da referida



edificação for maior que 252,00 m² (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados) e menor que 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados);

II. 1 (uma) vaga de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 10,00m (dez metros) para veículos médios de carga, quando a área líquida da referida edificação for maior que 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.000,00 (três mil metros quadrados); I

III. 1 (uma) vaga de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 10,00m (dez metros) para veículos médios de carga para cada 3.000,00 m² ou fração, quando a área líquida da referida edificação for maior que 3.000,00 (três mil metros quadrados).

§ 1º. Deve ser reservada área que garanta, para cada vaga, acesso, circulação e espaço para manobras.

§ 2º. As rampas de acesso devem ter largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 15% (quinze por cento).

§ 3º. Serão admitidas formas de carga e descarga diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

Título IV

Do Uso do Solo

Capítulo I

Das Categorias de Uso

Art. 129. As categorias de uso no Município classificam-se em:

I. residenciais

II. não residenciais, exceto indústrias;

III. industriais;



IV. misto.

Parágrafo único. O uso misto compreende o exercício de mais de uma categoria, em um mesmo imóvel, desde que, compatíveis com esta Lei.

Capítulo II

Da Localização dos Usos e do Funcionamento das Atividades

Art. 130. Para efeito desta lei, o desempenho de atividades somente será permitido se compatível com o uso, a Zona, a área utilizada e a classificação das vias lindeiras.

§ 1º. A definição das atividades de acordo com a regra estabelecida no caput será objeto de regulamento, através de Decreto;

§ 2º. As alterações no regulamento deverão observar o procedimento traçado no parágrafo anterior.

§ 3º. A incompatibilidade das atividades, conforme previsto no caput, por localizar em terrenos inseridos em mais de um Setor, ou lindeiros a vias com classificações distintas, poderá ser superada, desde que Estudo de Impacto de Vizinhança aponte soluções mitigadoras dos impactos a serem gerados.

Art. 131. Para efeito desta lei, a classificação das vias públicas será a indicada por lei específica.

Capítulo III

Do Alvará de Localização e Funcionamento

Art. 132. O estabelecimento de atividade não residencial na propriedade pública ou privada dependerá de prévio licenciamento, devendo estar o uso em conformidade com o estabelecido nesta Lei.

Parágrafo Único. O documento de licenciamento deverá prever a atividade, as condições, a área ocupada e as restrições específicas.



Capítulo IV

Do Direito de Permanência

Art. 133. Poderá permanecer no local a atividade implantada, desde que atenda às normas ambientais, de posturas, sanitárias e às seguintes condições:

I. possuir Alvará de Localização e Funcionamento desde que emitido em data anterior à da publicação desta Lei;

II. ser desenvolvida por empresa regularmente constituída e comprovadamente instalada em data anterior à da publicação desta Lei.

§ 1º. Podem continuar a ser exploradas as atividades agropecuárias comprovadamente existentes, desenvolvidas em áreas classificadas como zonas urbanas até a data da publicação desta Lei, vedada a expansão da área ocupada.

§ 2º. Para efeito de localização, podem também permanecer as atividades industriais, comerciais e de serviços desenvolvidas em áreas classificadas como zonas rurais até a data de publicação desta Lei.

§ 3º. A área utilizada pela atividade é passível de modificação dentro dos parâmetros urbanísticos fixados por esta Lei, desde que o Estudo de Impacto de Vizinhança aponte soluções mitigadoras para minimização dos incômodos por ela causados.

Art. 134. Poderão permanecer no local as atividades desenvolvidas por pessoas jurídicas de direito público, implantadas até a data de publicação desta Lei.

Título V

Do Impacto de Vizinhança

Art. 135. Para efeito desta lei, haverá necessidade de avaliação prévia do impacto na vizinhança, nos casos previstos em lei, e ainda para as seguintes atividades:

a) salão de festas;

b) escolas;



- c) clubes;
- d) centro de convenções;
- e) teatros;
- f) shopping centers;
- g) cinemas.

Parágrafo único. Para análise do impacto de implantação de empreendimentos ou atividades serão solicitados do empreendedor Estudos de Impacto na Vizinhança – EIV e Relatórios de Impacto na Circulação – RIC, com finalidade de indicação de medidas mitigadoras e compensatórias dos efeitos negativos causados pelo empreendimento ou atividade.

Art. 136. A análise do Estudo de Impacto na Vizinhança e do Relatório de Impacto na Circulação será de responsabilidade da Secretaria de Meio Ambiente do Município, que poderá solicitar parecer técnico específico relativo a cada EIV ou RIC, junto aos demais órgãos do Poder Executivo, com a finalidade de verificação das informações e conclusões apresentadas.

§ 1º. Em decorrência dos estudos e relatórios apresentados que apontem o impacto da atividade na vizinhança poderão ser definidas medidas mitigadoras que estabeleçam parâmetros mais rigorosos que os padrões estabelecidos no Título III desta Lei.

§ 2º. No caso dos empreendimentos de impacto, as vagas adicionais exigidas no licenciamento não serão computadas no cálculo da área construída.

Título VI

Dos Instrumentos da Política Urbana

Capítulo I

Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo



Art. 137. A outorga onerosa de alteração do uso do solo ocorrerá em todo e qualquer Zona do território do Município de Bom Conselho mediante a requisição, por parte do interessado, do direito de localização e funcionamento de atividade ou empreendimento não conforme.

Parágrafo Único. a outorga onerosa de alteração de uso do solo altera os limites das Zonas urbanas, zona de expansão urbana e zona rural.

Art. 138. O requerimento de outorga onerosa de alteração de uso do solo poderá ser formulado nos processos de solicitação de Alvará de Localização e Funcionamento, ou de solicitação de Análise de Empreendimento de Impacto, e deverá ser acompanhado de estudo de impacto de vizinhança e de relatório de impacto na circulação.

§ 1º. A análise do pedido de outorga onerosa de alteração do uso do solo será de competência do Município, nos termos do art. 39 desta Lei, que poderá determinar adoção de medidas mitigadoras apontadas pelo Estudo de Impacto na Vizinhança e pelo Relatório de Impacto na Circulação.

§ 2º. Após análise e parecer, o pedido de outorga onerosa de alteração de uso do solo será apreciado pelo Secretaria de Infraestrutura e Mobilidade Urbana, que decidirá pela sua aprovação.

Art. 139. Analisada e aprovada a outorga onerosa de alteração do uso do solo, o interessado deverá implantar as soluções mitigadoras determinadas pelo Município, e recolher a respectiva contrapartida de 10% (dez por cento) do valor

do imóvel de acordo com os critérios utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis – ITBI.

Título VII

Das Infrações e Penalidades

Capítulo I

Das Penalidades por Infrações às Normas de Localização de Atividades



Art. 140. As infrações à presente lei darão ensejo a notificação, cassação de alvarás, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Parágrafo único. Estão sujeitos à aplicação de penalidades, o proprietário do imóvel e o empreendedor.

Art.141. A Prefeitura Municipal de Bom Conselho, através do órgão responsável pela emissão dos alvarás de localização, de acordo com sua competência, expedirá notificação aos infratores, ficando esses obrigados a apresentar documentos que comprovem a regularidade do empreendimento ou da atividade, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da data de recebimento da notificação.

§ 1º. A notificação será feita primeiramente pessoalmente ou por via postal, com confirmação de recebimento.

§ 2º. Caso sejam frustradas 3 (três) tentativas de notificação pessoal ou por via postal, à notificação será por edital, para que os infratores apresentem os documentos referidos no caput deste artigo no prazo previsto.

Art. 142. Caso os infratores após decurso do prazo não comprovem a regularidade do empreendimento ou da atividade, será lavrado auto de infração e aplicadas as penalidades cabíveis:

- I. notificação para encerramento imediato das atividades não licenciadas;
- II. multa no valor de R\$100,00 (cem reais) por metro quadrado de área utilizada no referido estabelecimento ou atividade;
- III. interdição do estabelecimento ou atividade irregular, se descumprida a notificação descrita no inciso I deste artigo;
- IV. cassação do Alvará de Localização e Funcionamento irregular, no caso de sua existência.

Art. 143. Para as atividades em que haja perigo iminente poderá se dar interdição, de imediato, com estabelecimento de multa diária no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), no caso de descumprimento.



Parágrafo Único. Para os fins desta lei, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.

Art. 144. O pagamento da multa não implica regularização da situação, nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art. 145. Os valores relativos às contrapartidas, bem como às penalidades aplicadas aos infratores, deverão ser recolhidos através de guia emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda, Setor de Tributos.

Título VIII

Das Disposições Finais

Art. 146. As disposições previstas no capítulo I do Título VII não se aplicam às microempresas e empresas de pequeno porte que terão tratamento diferenciado, devendo ser adotado o critério da dupla visita, sendo a primeira orientadora e a segunda punitiva, caso não tenha sido sanada a irregularidade verificada no empreendimento.

Parágrafo único. O tratamento diferenciado de que trata o caput desse artigo não se aplica aos casos de infração que implique em perigo iminente tratado no artigo 48 desta Lei.

Art. 147. Os casos omissos desta lei serão resolvidos pela Comissão Executiva da SEMIFRA, com amparo em parecer técnico prévio elaborado pelo analista do respectivo processo administrativo, respeitadas as diretrizes da lei vigente.

Art. 148. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Bom Conselho/PE, em 15 de Dezembro de 2021.

João Lucas da Silva Cavalcante

Prefeito do Município de Bom Conselho.