



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO ATOS OFICIAIS

Em.17 de junho de 2010.

GABINETE DA PREFEITA

LEI COMPLEMENTAR Nº 006 DE 2010.

ESTABELECE NORMAS GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E SOBRE CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Prefeita de São Gonçalo, no uso das atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei Complementar:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DA FINALIDADE

Art. 1º. Esta Lei estabelece as normas gerais para o parcelamento do solo urbano e aprovação de projetos de condomínios urbanísticos no Município de São Gonçalo.

Art. 2º. A aplicação desta Lei far-se-á em consonância com o estabelecido na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, modificada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999; na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que trata de condomínios em edificações, em especial seu art. 8º, e demais legislações federais, considerados, ainda, os dispositivos pertinentes do Plano Diretor do Município de São Gonçalo.

Art. 3º. As normas sobre uso e ocupação do solo urbano, bem como o estabelecimento dos índices urbanísticos para parcelamentos do solo, serão as constantes do Plano Diretor do Município de São Gonçalo, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e das demais leis específicas.

Art. 4º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação do território do Município de São Gonçalo, expressas no seu Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas nesta Lei, no art. 2º do Estatuto da Cidade, na Lei Federal nº 6.766/79, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e os seguintes requisitos:

I - Compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

II - Compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

III - Distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º. Para os efeitos desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Áreas de interesse social: são aquelas destinadas preponderantemente às habitações de interesse social, nos termos constantes do Plano Diretor do Município de São Gonçalo e destinadas ao atendimento da população de baixa renda, aí incluídas as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

II - Concessão de direito real de uso: é a forma de outorga, pelo poder público, mediante contrato, da utilização de determinado bem imóvel de sua propriedade, por particulares, e que deverá ser objeto de registro no Ofício de Imóveis competente;

III - Condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condomínios, admitida a abertura de vias de domínio privado e

vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

IV - Desmembramento: a subdivisão de gleba 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;

V - Empreendedor: o responsável, pessoa física ou jurídica, de natureza pública ou privada, pela implantação de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, sendo considerados empreendedores:

a) o proprietário do imóvel objeto do empreendimento;

b) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel para executar o projeto de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;

c) as cooperativas habitacionais, as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do empreendimento e tenham título de propriedade do imóvel ou executem o projeto de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;

VI - Equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, assistência social, cultura, saúde, esporte, lazer, segurança, administração, serviços de utilidade pública e similares;

VII - Equipamentos urbanos: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem de águas pluviais, coleta e disposição de resíduos sólidos, rede telefônica, gás canalizado, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação;

VIII - Loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes;

IX - Gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

X - Infra-estrutura básica: aquela consistente dos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, coleta e disposição de resíduos sólidos e de vias de circulação pavimentadas;

XI - Infra-estrutura básica dos parcelamentos em áreas correspondentes às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS: aquela consistente dos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, rede para abastecimento de água potável, soluções para esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar e vias de circulação, pavimentadas ou não;

XII - Infra-estrutura complementar: é aquela que excede a infra-estrutura básica, tal como, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, de gás canalizado, vias metroviárias e outros elementos não contemplados na infra-estrutura obrigatória para a aprovação de parcelamentos;

XIII - Licença urbanística: ato administrativo pelo qual o poder público aprova os projetos urbanísticos e de infra-estrutura do loteamento ou condomínio urbanístico, compreendendo, inclusive, o cronograma físico-financeiro de execução das obras de infra-estrutura, caso ainda não recebidas;

XIV - Lote: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de loteamento ou desmembramento;

XV - Poder público: o órgão ou órgãos do Município de São Gonçalo e entidades de sua administração indireta, incumbidos de promover as ações tendentes à emissão de diretrizes, ao exame, aprovação e acompanhamento dos parcelamentos do solo e condomínios urbanísticos, bem como, que sejam responsáveis pelas demais atividades estatais decorrentes desta Lei;

XVI - Projeto para condomínio urbanístico: o projeto a ser devidamente aprovado pelo Município de São Gonçalo para determinada gleba ou lote, regido pelas diretrizes especiais constantes desta Lei e integrado por unidades autônomas e áreas comuns condominiais;

XVII – Remembramento: a união de dois ou mais lotes, para formar um único lote;

XVIII – Reparcelamento: a subdivisão ou alteração de um parcelamento já aprovado, mediante a criação de novos lotes, podendo haver abertura de vias;

XIX – Unidade autônoma: a unidade privativa que compuser condomínio urbanístico, conforme disposto nesta Lei Complementar.

TÍTULO II

DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 6º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 1º Serão admitidas, ainda, as seguintes derivações do parcelamento: remembramento e reparcelamento.

§ 2º O reparcelamento, quando se tratar de alteração de loteamento, será autorizado em razão da ocorrência de licenciamento ambiental e urbanístico, obedecidas as exigências da Lei nº 6.766/79 e na forma da regulamentação desta Lei.

Art. 7º A iniciativa para o reparcelamento de áreas pode ser pública ou privada.

§ 1º A iniciativa é pública quando o poder público, verificando a existência de áreas vazias, subutilizadas, ou deterioradas ou cujos usos ou traçados são inadequados, elaborar novo plano de loteamento específico para a área.

§ 2º A iniciativa pública pode ocorrer pelas seguintes formas:

a) pela desapropriação efetiva da área atingida pelo plano de reparcelamento;

b) mediante acordo firmado entre os proprietários e o órgão competente da Prefeitura;

§ 3º A iniciativa é privada quando o proprietário do terreno se dirigir ao poder público, apresentando um projeto de sua iniciativa, solicitando que seja aprovado.

Art. 8º. Em todo plano de reparcelamento de áreas, deverão ser observados, para os logradouros públicos, as áreas mínimas exigidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, não podendo em nenhum caso ser inferior às já existentes ou aprovadas para a área a reparcelar.

Art. 9º. Os parcelamentos do solo urbano podem, ainda, assumir as seguintes modalidades específicas, e serão definidas conforme Capítulos I, II e III deste Título:

I – Parcelamentos de interesse social;

II – Parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico;

III – Parcelamentos para sítios de recreio.

Parágrafo único - Os projetos de parcelamentos referentes às modalidades citadas neste artigo estão sujeitos ao licenciamento, na forma definida nesta Lei.

CAPÍTULO I

DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

SEÇÃO I

Da Concessão de Plantas Populares

Art. 10. O Poder Executivo, mediante autorização do Poder Legislativo, firmará convênios com a União, Estado, Associações de Classe, Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e empresas municipais de economia mista para a elaboração de projetos e a prestação de assistência na construção de moradia econômica, responsabilizando-se tecnicamente perante o CREA.

Parágrafo Único – A concessão de plantas populares por parte do Poder Executivo Municipal não obsta a iniciativa do particular em elaborar planta do empreendimento para posterior avaliação.

Art. 11. A concessão de plantas populares será prestada às construções que sejam residências unifamiliares ou ampliações, com área total máxima de 70 m² (setenta metros quadrados).

Art. 12. Somente serão prestados os serviços aos interessados que possuírem somente o imóvel objeto da planta popular, além da renda mensal não ultrapassar o valor de 5 (cinco) salários mínimos.

SEÇÃO II

Da Divisão das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 13. Para fins de parcelamento, as zonas especiais de interesse social ZEIS serão divididas em:

I - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS I: compreendem áreas vazias a serem destinadas à produção de novos núcleos habitacionais populares;

II - Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS II: compreendem áreas ocupadas por favelas que serão objeto de reurbanização.

Art. 14. Consideram-se parcelamentos de interesse social, para os efeitos desta Lei, aqueles implantados em Áreas de Interesse Social, aí incluídas as Zonas Especiais de Interesse Social, criadas por lei, para atendimento à população de baixa renda.

Parágrafo único. Os parcelamentos de interesse social poderão ser empreendidos pelo Poder Público ou por particulares.

Art. 15. As Áreas de Interesse Social terão normas diferenciadas de ocupação e uso do solo.

§ 1º A manutenção e complementação da infraestrutura básica nos parcelamentos habitacionais em Áreas de Interesse Social cabem ao poder público.

§ 2º A infraestrutura básica dos parcelamentos de interesse social obedecerá ao constante no art. 5º, inciso XI, desta Lei.

Art. 16. São regulados de forma específica:

I - Os loteamentos e conjuntos habitacionais de interesse social;

II - O parcelamento e o uso do solo em Zonas Especiais de Interesse Social, para fins de implantação de lotes urbanizados ou recuperação de áreas de sub-habitações;

III - Os padrões urbanísticos e construtivos mínimos e as condições sanitárias dos loteamentos, habitações e outras construções, em áreas de interesse social;

IV - Os procedimentos administrativos necessários à recuperação e regularização das áreas de sub-habitações.

Art.17. A Prefeitura Municipal exigirá a realização de intervenções nas áreas de sub-habitações ou, quando da aprovação dos loteamentos em Zonas Especiais de Interesse Social, a reserva de terrenos para implantação de equipamentos comunitários ou de áreas livres, para uso público.

Art. 18. As vias de circulação deverão se articular com os planos viários adjacentes, existentes ou aprovados, harmonizar-se com a topografia local e obedecer às normas específicas.

CAPÍTULO II

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 19. Consideram-se parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico aqueles com o objetivo de promover o desenvolvimento econômico integrado e sustentável do Município de São Gonçalo, mediante a implantação, expansão, modernização e reativação de empreendimentos produtivos dos setores econômicos, a serem instalados nestes parcelamentos e que atendam aos critérios estabelecidos nesta Lei e em seu regulamento.

Parágrafo único. Os parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico poderão ser empreendidos pelo poder público ou por particulares.

Art. 20. Os índices para equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário e áreas livres de uso público serão diferenciados para os parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico, a serem definidos em legislação específica.

CAPÍTULO III

DOS PARCELAMENTOS PARA SÍTIOS DE RECREIO

Art. 21. Esta modalidade de parcelamento poderá ser admitida para fins de lazer e recreação, obedecido o fracionamento mínimo das parcelas estabelecido no Plano Diretor ou na Lei de Uso e Ocupação do solo.

Parágrafo único. Os parcelamentos para sítios de recreio poderão ser empreendidos pelo poder público ou por particulares.

Art. 22. A transformação do uso rural para o destinado a atividades de lazer deverá ser objeto de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e da aprovação do poder público do Município de São Gonçalo, nos termos do que determina o art. 53 da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 23. Nos locais destinados a sítios de recreio poderão ser exercidas atividades de hotelaria, clubes, serviços de alimentação e outras correlatas ao uso principal.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 23. O parcelamento do solo contemplará, em suas diversas formas, segundo normas da legislação federal, o seguinte:

Parágrafo Único – Nos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e reparcelamentos, haverá percentual de áreas afetadas à municipalidade para instalação de equipamentos comunitários, áreas de espaço livre de uso público e áreas destinadas ao sistema de circulação viária.

TÍTULO III

DOS PROJETOS PARA CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 24. Consideram-se, para os efeitos desta Lei, projetos para condomínios urbanísticos, aqueles desenvolvidos dentro de uma gleba ou lote, que abriguem unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos, aprovados pelo poder público, obedecidas as diretrizes especiais de urbanização constantes desta Lei.

Art. 25. Quando o projeto para condomínio urbanístico for previsto em gleba, o projeto de parcelamento, para constituição do lote onde será implantado, poderá tramitar concomitantemente com o projeto do condomínio urbanístico.

§ 1º Os projetos de parcelamento que abrigarem projetos de condomínio urbanístico deverão observar o seguinte:

I – A garantia a ser oferecida para execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana do parcelamento deverá considerar os serviços a serem executados dentro do lote;

II – O licenciamento ambiental deverá considerar a população prevista para o condomínio.

§ 2º O percentual de áreas de que trata o inciso I do art. 4º da Lei Federal nº 6.766/79 será definido pelo Poder Executivo, em função das características do projeto urbanístico, da existência de equipamentos comunitários e urbanos no entorno do projeto, bem como do sistema viário existente e a ser implantado no interior do lote.

Art. 26. Todos os projetos para condomínios urbanísticos deverão respeitar os índices urbanísticos fixados para a área, que devem incluir:

I – A densidade bruta;

II – As áreas mínimas das unidades autônomas;

III – Os percentuais mínimos de áreas destinadas ao uso comum dos condôminos.

Art. 27. Nos condomínios urbanísticos, fica sob ônus do empreendedor a adoção das seguintes providências no interior da gleba:

I – Demarcação das unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos;

II – Implantação:

a) do sistema viário pavimentado;

b) da infra-estrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação das áreas condominiais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica.

Parágrafo único. Quando existente a rede pública, o poder público, ou os seus concessionários, disponibilizará os pontos de conexão necessários para a implantação dos equipamentos urbanos pelo empreendedor.

Art. 28. Nos condomínios urbanísticos, ficam sob a responsabilidade do condomínio:

I – A manutenção das redes de infra-estrutura instaladas nas áreas do projeto;

II – A manutenção e limpeza das vias e outras áreas de uso comum dos condôminos.

III – O custo com a energia elétrica consumida nas áreas do projeto, sejam nas unidades autônomas, bem como nas áreas de uso comum dos condôminos.

IV – O custo com os serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais;

V – A coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado ou o tratamento e deposição dos mesmos, conforme indicado pelo poder público.

§ 1º Para garantia do estabelecido neste artigo e conhecimento de futuros adquirentes de unidades autônomas, a Convenção de Condomínio, que será registrada no Ofício de

Registro de Imóveis competente, deverá conter as obrigações de que trata este artigo.

§ 2º Caso a concessionária de serviços públicos concorde, poderá ser feita a leitura individualizada do consumo das unidades autônomas, ficando seus proprietários responsáveis pelo respectivo pagamento.

Art. 29. O projeto deverá ser apresentado e acompanhado, pelo menos, da seguinte documentação:

I – Certidão atualizada da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente;

II – Certidão negativa de tributos do Município de São Gonçalo, relativa à gleba ou lote;

III – Declaração do órgão municipal competente de que a terra não foi objeto de desapropriação, quando não empreendido pelo poder público;

IV – Instrumento de garantia de execução das obras de infra-estrutura básica a cargo do empreendedor.

Art. 30. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes especiais para os condomínios urbanísticos:

I – Permissão de cercamento dos limites externos do empreendimento, de acordo com a regulamentação a ser expedida;

II – Permissão de colocação de guarita, na via principal de entrada do empreendimento, para controle do acesso, desde que não haja qualquer impedimento à entrada de policiamento, fiscalização e servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados.

Art. 31. As demais exigências, bem como o conteúdo dos projetos dos condomínios urbanísticos serão definidos na regulamentação desta Lei.

Art. 32. Nos projetos dos condomínios urbanísticos, as áreas a serem destinadas a equipamentos comunitários, sistema viário e espaços livres de uso público, definidas pelo poder público de acordo com os índices urbanísticos, ficarão localizadas em área externa ao perímetro do condomínio urbanístico e deverão ser transferidas ao Município de São Gonçalo por meio de escritura pública de doação, registrada no Ofício de Registro de Imóveis e sem quaisquer ônus para o mesmo.

Parágrafo único. A critério do poder público, as áreas referidas na *caput* deste artigo poderão ser localizadas em terras contíguas ao perímetro do condomínio urbanístico ou em outras áreas do Município de São Gonçalo, onde sejam necessários tais equipamentos.

Art. 33. Aplicam-se aos condomínios urbanísticos, no que couber, as disposições desta Lei referentes à aprovação dos projetos de parcelamento.

TÍTULO IV

DOS REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 34. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades, privadas ou públicas, em área urbana, que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do poder público municipal.

Art. 35. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – Adensamento populacional;

II – Equipamentos urbanos, comunitários e institucionais;

III – Uso e ocupação do solo;

IV – Valorização ou desvalorização imobiliária;

V – Geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – Ventilação e iluminação;

VII – Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico ou ambiental;

VIII – Serviços públicos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como a geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes, assim como drenagem de águas pluviais;

IX – Sistemas de circulação e transporte, incluindo, dentre outros: tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento

de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de pessoas;

X - Poluição sonora ou do ar;

XI - O impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Parágrafo Único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis, para consulta, no órgão competente do poder público municipal, por qualquer interessado.

Art. 36. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 37. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos e implantação de condomínios urbanísticos em zonas urbanas, assim definidas pelo Plano Diretor do Município de São Gonçalo ou pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 38. Não serão objeto de aprovação os parcelamentos do solo urbano ou condomínios urbanísticos inseridos em locais:

I - Alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, conforme aprovação da Prefeitura;

II - Que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Cujo terreno tenha declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão;

IV - Onde as condições geológicas comprovadamente não aconselhem a edificação;

V - Onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;

VI - Que integrem categoria de Unidade de Conservação da Natureza que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, não admita utilização para fins urbanos;

VII - Onde houver proibição para esses tipos de empreendimentos, em virtude do Plano Diretor do Município de São Gonçalo ou da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

VIII - Onde houver proibição para esses tipos de empreendimentos, em virtude de leis de proteção do meio ambiente, ou do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou espeleológico;

IX - Onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

§ 1º A autoridade licenciadora deverá especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.

§ 2º Na análise de projetos para parcelamento do solo ou condomínios urbanísticos, o poder público poderá exigir a realização de estudos que tratem da avaliação de impactos de vizinhança.

Art. 39. Os projetos de parcelamentos ou de condomínios urbanísticos deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - Os lotes terão a dimensão mínima estabelecida na Lei de Uso e Ocupação do Solo, que definirá os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, sendo que os lotes com finalidade habitacional não poderão ser inferiores a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros), com exceção dos parcelamentos em Áreas de Interesse Social, que poderão ter dimensões diferenciadas;

II - As áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público ou condominial serão proporcionais à densidade de ocupação estabelecida pelo poder público, devendo ser reservada uma área de lazer não inferior a 5% (cinco por cento);

III - Poderá ser exigida, pelo poder público, complementarmente ao contido no inciso II, a reserva de faixa de terra, destinada a outros equipamentos urbanos;

IV - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, metrorvias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação;

V - Será obedecido o afastamento previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente de que trata a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal;

VI - O sistema viário deve se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e se harmonizar com a topografia local.

Art. 40. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo dos loteamentos, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor, desde a aprovação do empreendimento, salvo nas hipóteses de caducidade da licença ou de desistência do empreendedor.

TÍTULO V

DO LICENCIAMENTO PARA PARCELAMENTO DO SOLO OU CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 41. A implantação de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico no território do Município de São Gonçalo dependerá de prévia emissão de licenciamento ambiental e urbanístico, na forma e nas condições referidas nesta Lei, sem prejuízo do constante nas leis de hierarquia superior.

Art. 42. Para fins de licenciamento ambiental, os projetos de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico no Município de São Gonçalo terão sua aprovação condicionada à apresentação de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório ou outro instrumento para avaliação de impacto ambiental, conforme exigido pelo órgão ambiental do Município.

Parágrafo único. Na hipótese do empreendimento se localizar em Áreas de Interesse Especial do Estado do Rio de Janeiro, nos termos definidos pela Lei Estadual nº 1.130, de 12 de fevereiro de 1987, e sua regulamentação, ou em áreas limítrofes com outros Municípios, ou ainda abrangendo imóveis com área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados), o licenciamento ambiental estará sujeito ao exame e anuência prévia do Estado.

Art. 43. O Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, ou outro instrumento de avaliação de impacto ambiental, poderão ser solicitados pelo poder público para área maior do que a circunscrita pelo perímetro do projeto.

§ 1º Na hipótese de empreendimentos próximos ou contíguos, poderá ser realizado pelos respectivos empreendedores um único estudo ambiental, obedecidas as exigências do Termo de Referência.

§ 2º Dependerão da elaboração de Estudos de Impacto Ambiental e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, a serem submetidos à aprovação do órgão estadual competente, os licenciamentos para loteamentos ou condomínios urbanísticos a serem implantados em áreas acima de 50 (cinquenta) hectares, ou menores, quando confrontantes com unidades de conservação da natureza ou em áreas de interesse especial ou ambiental, conforme definidas pela legislação em vigor.

§ 3º As seguintes áreas, menores que 50 (cinquenta) hectares serão submetidas à aprovação do órgão municipal competente para apreciação do estudo de impacto ambiental e do respectivo relatório de impacto ambiental - EIA-RIMA:

I - Supermercados;

II - Shopping centers;

III - Centrais de carga;

IV - Centrais de abastecimento;

V - Estações de tratamento;

VI - Terminais de transporte;

VII - Centros de diversões;

VIII - Cemitérios;

IX - Presídios;

X - Áreas condominiais com construção acima de 1.000 (mil) unidades habitacionais;

XI - Demais estabelecimentos comerciais que causem impactos de ordem ambiental e sócio-econômica.

Art. 44. Considera-se aprovado o projeto de parcelamento ou condomínio urbanístico que possua Licenças Ambientais Prévias e de Instalação e Licença Urbanística expedidas pelo poder público, na forma do disposto nesta Lei e em sua regulamentação.

Parágrafo Único. O projeto de parcelamento ou do condomínio urbanístico poderá ser aprovado por etapas de implantação, desde que os índices mínimos estejam atendidos em cada etapa.

Art. 45. Os novos empreendimentos, comerciais ou residenciais, com área acima de 1.000 m² (mil metros quadrados), ficam obrigados a disporem de sistema de captação de água de chuva.

Art. 46. Os empreendimentos condominiais com mais de 500 (quinhentas) unidades ficam obrigados ao disposto no artigo anterior, bem como à instalação de estação de tratamento de esgoto.

TÍTULO VI

DA CONTRAPRESTAÇÃO PELOS IMPACTOS GERADOS PELO EMPREENDIMENTO

Art. 47. Lei específica disporá sobre indicadores de impacto ambiental e sócio-econômico, que serão traduzidos em benefícios para a comunidade local, sendo de responsabilidade do empreendedor.

Parágrafo Único. Os benefícios gerados, a partir dos empreendimentos que acarretem algum tipo de impacto ambiental e sócio-econômico, serão estabelecidos por meio de consulta, em audiências públicas, além de critérios estabelecidos pela Administração Pública Municipal.

TÍTULO VII

DO PROCESSO DE PARCELAMENTO DO SOLO E DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 48. O processo de parcelamento do solo e de condomínio urbanístico no Município de São Gonçalo obedecerá à tramitação e aos prazos a seguir estabelecidos:

I – Requerimento para licenciamento urbanístico e ambiental do parcelamento ou do condomínio urbanístico, a ser protocolizado pelo empreendedor junto à Prefeitura Municipal;

II – Apresentação, pelo poder público, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do protocolo do requerimento, das diretrizes para a elaboração do plano de ocupação e para as concepções dos sistemas de infra-estrutura ou do documento de indeferimento da solicitação;

III – Análise, pelo poder público, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do protocolo de entrega da documentação exigida, do plano de ocupação e das concepções dos sistemas de infra-estrutura apresentados pelo empreendedor;

IV – Apresentação, pelo poder público, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de aprovação do plano de ocupação e das concepções dos sistemas de infra-estrutura do parcelamento ou do condomínio urbanístico, dos termos de referência para elaboração dos estudos urbanísticos e ambientais;

V – Apresentação, pelo empreendedor, dos estudos ambientais e urbanísticos exigidos, no prazo a ser estabelecido pelo poder público;

VI – Realização da audiência pública, no caso de EIA/RIMA, para avaliação dos estudos exigidos, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da publicação de sua convocação pelo poder público;

VII – Emissão do parecer técnico pelo poder público sobre os estudos ambientais e urbanísticos realizados, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de entrega dos estudos;

VIII – Apreciação conjunta do parecer técnico pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, no prazo de 15 (quinze) dias, a partir do recebimento do processo;

IX – Concessão, pelo poder público, da Licença Prévia - LP, ou emissão de documento que justifique o seu indeferimento, no prazo de 10 (dez) dias, após a emissão do parecer técnico pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU;

X – Após a emissão da LP o empreendedor terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias para apresentação do projeto de urbanismo e infra-estrutura e para apresentação do cronograma físico-financeiro para a execução das obras de infra-estrutura, sob pena de caducidade da LP;

XI – Análise, pelo poder público, dos projetos de urbanismo e de infra-estrutura e do cronograma físico-

financeiro para execução das obras de infra-estrutura, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do protocolo de sua entrega pelo empreendedor;

XII – Apresentação, pelo empreendedor, ao poder público, do instrumento de garantia referente às obras de infra-estrutura, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da aprovação do cronograma físico-financeiro referente à execução das obras de infra-estrutura.

XIII – Requerimento da Licença de Instalação – LI, pelo empreendedor, no prazo a ser estabelecido pelo órgão ambiental competente, nos termos do artigo 14 da Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997;

XIV – Análise, pelo poder público, do instrumento de garantia referente às obras de infra-estrutura, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de entrega dos referidos instrumentos pelo empreendedor;

XV – Emissão, pelo Poder Público, da Licença de Instalação – LI, no prazo a ser estabelecido pelo órgão ambiental competente, nos termos do artigo 14 da Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997;

XVI – Emissão, pelo poder público, da Licença Urbanística – LU, no prazo de 10 (dez) dias da data de emissão da LI;

XVII - Aprovação do parcelamento ou do condomínio urbanístico por Decreto do Prefeito;

XVIII – Registro, pelo empreendedor, em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação do Decreto de que trata o inciso anterior, do projeto de parcelamento aprovado, sendo que, no caso de condomínio urbanístico, o empreendedor deverá providenciar, no mesmo prazo, a anotação da aprovação do condomínio, no Ofício de Imóveis, junto ao registro da Convenção de Condomínio;

XIX – Comunicação, pelo empreendedor, à Prefeitura Municipal, do registro do parcelamento e da anotação junto à Convenção de Condomínio, para recebimento de termo de autorização para a realização das obras de infra-estrutura;

XX – Execução, pelo empreendedor, da infra-estrutura, de acordo com o prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro aprovado pelo poder público;

XXI – Emissão, pelo poder público, do Termo de Vistoria e Conclusão das Obras de Infra-Estrutura, no prazo de 15 (quinze) dias, após a entrega da notificação da conclusão das obras pelo interessado;

XXII – Requerimento da Licença de Operação – LO, pelo empreendedor, no prazo a ser estabelecido pelo órgão ambiental competente, nos termos do artigo 14 da Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997;

XXIII – Concessão, pelo poder público, da Licença de Operação - LO, ou emissão de documento que justifique o seu indeferimento, no prazo a ser estabelecido pelo órgão ambiental competente, nos termos do artigo 14 da Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997.

§ 1º A documentação a ser apresentada pelo empreendedor, juntamente com o plano de ocupação e as concepções dos sistemas de infra-estrutura, serão discriminadas na regulamentação desta Lei.

§ 2º Todas as eventuais exigências oriundas da análise de cada etapa de entrega da documentação e dos estudos exigidos deverão ser comunicadas pelo poder público, de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para a aprovação.

§ 3º Na hipótese de necessidade de complementação da documentação apresentada, o poder público deverá se pronunciar dentro dos primeiros 15 (quinze) dias de prazo.

§ 4º A notificação de exigências pelo poder público interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a fluir depois do respectivo cumprimento pelo empreendedor.

§ 5º Quando o licenciamento ambiental for de competência estadual, o poder público adotará as gestões cabíveis para a sua obtenção, incidindo sobre tais licenciamentos os prazos estabelecidos por normas federais.

§ 6º Decorridos 90 (noventa) dias para que o empreendedor apresente a documentação exigida que seja de sua responsabilidade, sem sua manifestação expressa por escrito, o poder público determinará o arquivamento do processo.

§ 7º Os estudos ambientais e urbanísticos serão elaborados por empresa idônea e tecnicamente capaz, que será indicada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

§ 8º As empresas indicadas para realização dos estudos constantes neste artigo serão fiscalizadas periodicamente pelo Poder Legislativo.

Art. 49. O interessado em lotear um terreno deve, inicialmente, requerer à Prefeitura Municipal, licença para esse fim, caracterizando qual a função do loteamento e juntando prova de domínio e planta de propriedade, em escala de 1:500, que inclua, além dos dados de medição, as confrontações, a localização das vias públicas limítrofes e a topografia do terreno, com curvas de nível de metro em metro.

Art. 50. A Prefeitura Municipal, no caso de julgar conveniente e oportuno o loteamento pretendido, indicará a orientação que deverá obedecer ao respectivo plano estabelecido:

a) Tipo e traçado das ruas e vias públicas a serem projetadas, as quais deverão sempre se coordenar com as existentes, ou que estejam ou devam ser projetadas para o setor;

b) As obras que, desde logo, sejam consideradas necessárias a tornar o terreno adequado a edificação, tais como a de saneamento do solo e proteção contra inundação; erosão e desmoronamento de terras, água, luz, pavimentação, meios-fios, pontes, pontilhões, bueiros, galerias de águas pluviais potáveis e de esgotos sanitários, muralhas, escadas escoramentos de taludes, correção de cursos d'água e valas, posteação, assentamento de marcos e outras julgadas necessárias;

c) As áreas a serem reservadas para uso e utilidade pública;

d) As dimensões mínimas dos lotes;

e) Percentagem da área total do terreno destinada a ruas, praças e demais logradouros públicos, a qual será sempre cedida gratuitamente ao município;

f) Outras exigências decorrentes do interesse público.

Art. 51. Obtida a aprovação preliminar do plano, o loteador apresentará, em requerimento a parte, o projeto de arruamento, na escala de 1:250, em quatro vias, com traçado das ruas, acompanhado do que se segue:

a) Projeto completo da rede de distribuição de água devidamente aprovado pelo serviço competente;

b) Projeto completo da rede pluvial com a diâmetragem, canalização, materiais empregados e demais pormenores;

c) Projeto de rede de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

d) Projeto das obras de arte.

Art. 52. A execução de obras de urbanização poderá ser feita parceladamente, a critério da Prefeitura Municipal, de acordo com a programação previamente aceita.

Art. 53. Na aprovação do projeto de arruamento, será fixado o prazo máximo de 36 meses para a execução de todas as obras, somente prorrogável, a critério do Prefeito, mediante requerimento fundamentado do interessado, por tempo não superior a 24 meses, contados a partir do dia imediatamente seguinte ao do término do inicialmente concedido.

Parágrafo único – O loteador que não concluir as obrigações no seu loteamento, no prazo inicialmente concedido ou na prorrogação que requerer e obtiver, terá caducada a aprovação preliminar do prazo de loteamento.

TÍTULO VIII

DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Art. 54. Fica criada a Comissão de Controle Urbanístico (CCU), que deverá ser regulamentada pelo Poder Executivo no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação desta Lei.

Art. 55. Compete à CCU:

I - Propor à Secretaria Municipal de Infra-Estrutura e Urbanismo normas e instruções sobre procedimentos decorrentes da legislação urbanística;

II - Solicitar estudos e pesquisas de avaliação sobre a aplicação dos instrumentos de gestão urbana e submeter;

III - Propor modificações na legislação urbanística, bem como nos procedimentos administrativos visando à aplicação desta Lei;

IV - Analisar e dar parecer sobre a implantação de empreendimentos de impacto, geradores de interferência no tráfego e atividades potencialmente geradores de incômodo à vizinhança;

V - Analisar e dar parecer sobre as questões relativas à lei de edificações e instalações, às posturas municipais e ao

parcelamento do solo, que lhe forem submetidas pelos órgãos municipais, na forma prevista em lei ou regulamento;

VI - Analisar e dar parecer sobre casos omissos e os não perfeitamente definidos nesta Lei;

VII - Outras atribuições que lhe forem conferidas pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura e Urbanismo, na forma prevista em lei ou regulamento

TÍTULO IX

DAS GARANTIAS, DO REGISTRO E DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

CAPÍTULO I

DAS GARANTIAS E DO REGISTRO DO PARCELAMENTO OU DO CONDOMÍNIO

Art. 56. Para fins de garantia de execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana, exigidos para parcelamento do solo ou condomínio, o empreendedor apresentará garantia, mediante instrumento público, que será averbada no competente Registro de Imóveis, nos termos do disposto na regulamentação desta Lei.

§ 1º A garantia poderá ser apresentada mediante fiança bancária, seguro garantia ou depósito de valor monetário, em conta corrente indicada pelo poder público.

§ 2º O valor da garantia obrigatoriamente deverá cobrir o custo total da infra-estrutura a ser implantada.

§ 3º Poderão ser oferecidos como caução lotes do parcelamento ou outros imóveis no Município de São Gonçalo, não sendo aceitas como caução, as áreas a que se referem os incisos de I a VIII do artigo 38 desta Lei.

§ 4º Na hipótese de empreendimentos promovidos pelo poder público, este ficará dispensado da apresentação das garantias referidas neste Capítulo, devendo apresentar, porém, Termos de Compromisso de Execução das Obras de Infra-Estrutura, subscritos, individualmente, pelo empreendedor e pelas concessionárias de serviço público responsáveis pela execução das obras, que ficarão averbados no Ofício de Imóveis.

Art. 57. A liberação da garantia estabelecida poderá ocorrer total ou parcialmente, desde que todos os serviços de cada etapa prevista no cronograma físico-financeiro aprovado sejam concluídos e recebidos pelo poder público.

Parágrafo único. Para a liberação parcial da garantia, a caução deverá ser estabelecida separadamente para cada etapa e prevista no cronograma físico-financeiro.

Art. 58. Após o registro do parcelamento, o oficial de registro deverá comunicar, por certidão, ao Município de São Gonçalo, conforme § 5º do art. 19 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º O proprietário também poderá comunicar à Prefeitura o registro do parcelamento.

§ 2º O empreendedor somente poderá vender ou prometer vender lote em parcelamento após o seu efetivo registro, conforme disposto neste artigo.

§ 3º Após o registro do parcelamento, o adquirente do lote poderá requerer a licença para construção, ficando, porém, o respectivo “habite-se” condicionado à expedição do Termo de Recebimento de Obras de Infra-Estrutura.

Art. 59. Desde a data de registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do Município de São Gonçalo as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

CAPÍTULO II

DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

Art. 60. As obras de infra-estrutura deverão ser executadas nos prazos constantes do cronograma físico-financeiro, integrante da Licença Urbanística, após o registro cartorial do parcelamento, mediante termo de autorização a ser expedido pelo órgão competente.

§ 1º O prazo máximo para execução das obras de infra-estrutura é de quatro anos.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no cronograma físico-financeiro sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infra-estrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele:

I – Sujeito às penalidades e multas estabelecidas neste diploma legal;

II – Impedido de obter a aprovação de diretrizes para novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos, por si ou por meio de empresas das quais faça parte.

§ 3º Havendo a ocorrência de fatores que obriguem o empreendedor a promover a paralisação das obras, sem que esse tenha concorrido direta ou indiretamente para o fato, o poder público poderá prorrogar o prazo estabelecido, mediante solicitação formal do empreendedor, estabelecendo na regulamentação desta Lei os fatos que podem ensejá-la e as condições para a prorrogação.

Art. 61. Após o término das obras de infra-estrutura do empreendimento, o poder público deverá vistoriá-las e, se for o caso, recebê-las, mediante a expedição de Termo de Vistoria e Recebimento de Obras, emitido no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da comunicação oficial pelo responsável.

Art. 62. O poder público fará intervenção no empreendimento, sempre que constatar paralisação das obras por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias corridos, sem comunicação formal do empreendedor.

§ 1º A título de aplicação do disposto no *caput* deste artigo, o poder público notificará o empreendedor, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras, sob pena de intervenção do próprio poder público.

§ 2º Verificada a paralisação, conforme os termos do *caput* deste artigo, cumpre ao poder público atestar, por laudo técnico, a inércia do empreendedor, providenciando para que sejam adotados os encaminhamentos legais visando à intervenção.

Art. 63. Decorridos os 30 (trinta) dias estabelecidos no § 1º do artigo anterior, sem que tenha sido constatada a retomada plena da execução do empreendimento, o poder público dará continuidade às obras faltantes e executará, na forma da lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos realizados a maior.

CAPÍTULO III DA FISCALIZAÇÃO

Art. 64. Quando da execução das obras e serviços da infra-estrutura urbana, o empreendimento será submetido à fiscalização dos órgãos competentes.

§ 1º Deverá ser comunicada, por escrito ao poder público, a data de início de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.

§ 2º A execução das obras em desacordo com o projeto aprovado acarretará o embargo do empreendimento, que poderá ser levantado somente após a sua adequação ou demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§ 3º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito, implicará a aplicação de multa e demais sanções previstas nesta Lei.

TÍTULO X

DAS RESPONSABILIDADES DOS EMPREENDEDORES E DO PODER PÚBLICO

Art. 65. Cabe ao empreendedor dos parcelamentos:

I – A demarcação:

a) nos loteamentos: dos lotes, quadras, conjuntos e áreas destinadas ao uso público.

b) nos desmembramentos: dos lotes e, se houver, das áreas destinadas a equipamentos comunitários.

II – A implantação:

a) do sistema viário, áreas verdes e praças;

b) da infra-estrutura exigida na forma desta Lei;

III – A manutenção das áreas destinadas ao uso público e dos equipamentos urbanos.

Art. 66. O poder público, seus concessionários, ou permissionários, são responsáveis, a partir da expedição do Termo de Vistoria e Recebimento das Obras de Infra-estrutura, pela operação e manutenção:

a) da infra-estrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos;

b) das áreas destinadas a uso público e equipamentos urbanos, nos loteamentos.

Parágrafo único. A implantação, operação e manutenção dos equipamentos públicos urbanos e comunitários, a cargo do poder público, devem respeitar as orientações es-

pecíficas das licenças urbanística e ambiental, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

Art. 67. Na hipótese de condomínios urbanísticos, os equipamentos condominiais de infra-estrutura permanecem sob a responsabilidade do empreendedor até o registro da convenção de condomínio aprovada no Ofício de Registro de Imóveis, quando passam à responsabilidade do condomínio.

TÍTULO XI

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 68. O Poder Executivo poderá regularizar loteamento ou desmembramento ou condomínio urbanístico não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas, adotando as providências pertinentes quanto à responsabilização dos infratores e aplicação de sanções administrativas e penais cabíveis.

Art. 69. São metas, princípios, critérios e ações para a regularização fundiária:

I - Assegurar nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social, ambiental e de salubridade ambiental da área ocupada;

II - Realizar a regularização fundiária em etapas, de acordo com as peculiaridades dos empreendimentos, viabilizando soluções concomitantes, seqüenciais ou alternadas para questões urbanísticas, ambientais, fundiárias e cartorárias;

III - Viabilizar diferentes formas de parceria entre o poder público e os interessados, favorecendo a maior integração dos órgãos do Município de São Gonçalo e tornando mais ágil e eficaz o processo de regularização fundiária;

IV - Priorizar a regularização fundiária de assentamentos informais de baixa renda consolidados;

V - Adotar medidas de compensação por eventuais danos ambientais e prejuízos à ordem urbanística, diante da irreversibilidade das ocupações e constatada a possibilidade de sua permanência;

VI - Promover a intervenção do poder público no processo de regularização fundiária sempre que os responsáveis não atendam às exigências e restrições estabelecidas;

VII - Adotar medidas de fiscalização, prevenção, combate e repressão à implantação de novos parcelamentos irregulares do solo;

VIII - Viabilizar a regularização fundiária dos assentamentos informais consolidados na forma de loteamento fechado ou condomínios urbanísticos;

IX - Promover articulação do processo de regularização dos assentamentos informais com a política habitacional;

X - Aprimorar os instrumentos e medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais voltados à regularização de assentamentos informais, visando a aumentar a agilidade do processo e a facilitar as eventuais intervenções do poder público;

Art. 70. Deverão ser atendidos os requisitos urbanísticos e ambientais constantes desta Lei Complementar, admitindo-se a redução do percentual de áreas destinadas a uso público ou uso comum dos condôminos, a critério da autoridade licenciadora, nas hipóteses em que não seja possível tal atendimento, podendo haver compensação com outras áreas que se situarem fora do empreendimento.

Art. 71. Na fixação dos índices urbanísticos das áreas a serem regularizadas, será considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, atendidos os seguintes aspectos:

I - Tipologia das edificações existentes;

II - Características sócio-econômicas da população residente;

III - Usos predominantes.

§ 1º Os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais e comerciais, assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo dos lotes de cada área a ser regularizada deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos no Plano Diretor, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e em legislação específica.

§ 2º O percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem

como de espaços livres de uso público, incluindo as áreas verdes, será estabelecido para os casos específicos.

§ 3º O dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as relocações, desde que seja garantida a acessibilidade dos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população.

§ 4º O percentual mínimo de permeabilidade, onde couber, deverá ser definido após estudos ambientais para a área objeto de regularização.

Art. 72. Na concessão de uso especial de imóvel urbano, instituída coletivamente, na forma da lei, nos locais cuja ocupação possa acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o poder público deverá assegurar o exercício do direito à moradia em outro local.

§ 1º O exercício do direito à moradia no caso de que trata o *caput* poderá ser garantido em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

- I – De uso comum do povo;
- II – Destinado a projeto de urbanização;
- III – De interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV – Reservado à construção de represas e obras congêneres;
- V – Situado em via de comunicação.

§ 2º No caso de usucapião especial de imóvel urbano instituído coletivamente, na forma da lei, aplica-se também o disposto neste artigo.

Art. 73. O Poder Executivo, obtida a regularização, na forma do art. 40 da Lei nº 6.766/79, promoverá judicialmente a autorização para levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, a título de ressarcimento das importâncias dispendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

Art. 74. No caso de regularização fundiária promovida pelo Poder Executivo, ou por órgão ou entidade de qualquer nível de governo, caberá ao poder público as providências para a realização ou implantação, no mínimo:

- I – De estudos urbanísticos e ambientais necessários;
- II – Do sistema viário;
- III – De sistema de drenagem de águas pluviais;
- IV – De rede de abastecimento de água potável;
- V – De sistema de disposição adequada do esgoto sanitário.

§ 1º Os encargos previstos decorrentes deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do poder público, com base na análise de pelo menos dois aspectos:

- I – se os equipamentos urbanos e comunitários já foram implantados parcial ou totalmente;
- II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Além do previsto no parágrafo anterior, o poder público poderá exigir dos beneficiários a implantação de todos os equipamentos urbanos e comunitários exigidos nesta Lei.

§ 3º No caso de regularização de parcelamento cujo empreendedor for identificável, o poder público deverá ser por este ressarcido, em relação a todas as despesas efetivadas com a regularização.

Art. 75. A regularização urbanística e ambiental não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e ao domínio.

Parágrafo único. A ausência do registro cartorial da área onde o poder público promover a regularização dos assentamentos informais de interesse social com características urbanas não impedirá a realização de obras de implantação de infra-estrutura e de equipamentos públicos comunitários.

Art. 76. A Prefeitura impedirá ou fará demolir pelos meios legais as edificações ou construções em lotes que contravenham esta Lei, promovendo judicialmente a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

Art. 77. Para efeito da regularização junto ao Município e sua consequente inclusão à carta cadastral da Cidade, os parcelamentos que até a presente data se encontrem em situação clandestina poderão ser aprovados, desde que os

seus proprietários o requeiram, dentro do prazo de noventa (90) dias, contado da publicação da presente Lei, mediante a apresentação de documentação constante do Regulamento desta Lei.

TÍTULO XII

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 78. A execução de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação do projeto respectivo pelo poder público e a execução de obras correlatas em desacordo com esse mesmo projeto, acarretará a aplicação das seguintes penalidades administrativas, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal:

- I - Multas;
- II - Embargo;
- III - Interdição;
- IV - Demolição.

Art. 79. A ninguém, pessoa física ou jurídica, sob as penas previstas na legislação federal e nesta Lei, é lícito efetuar, sem prévio consentimento da autoridade competente, o loteamento, o desmembramento e o remembramento ou ainda o condomínio urbanístico em áreas de sua propriedade.

§ 1º Estende-se a proibição deste artigo aos concessionários de serviços públicos.

§ 2º Embora satisfazendo as exigências desta Lei, qualquer projeto poderá ser recusado ou determinada sua alteração total ou parcialmente, pelo órgão competente, tendo em vista.

- a) o Plano Diretor do Município e a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- b) o desenvolvimento urbano e econômico da região;
- c) a defesa do meio ambiente, das reservas turísticas ou naturais;
- d) localização, configuração topográfica e características físicas do solo e subsolo;
- e) interesse histórico, artístico ou paisagístico.

Art. 80. Toda obra ou edificação, a qualquer tempo, será vistoriada pelo poder público e, para esse fim, o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso ao local, mediante apresentação de sua identificação funcional.

Art. 81. Verificada qualquer infração às disposições desta Lei, será lavrado o competente Auto de Infração e Multa para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, o infrator pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

Parágrafo Único. Simultaneamente à imposição de multa, serão lavrados:

- a) auto de embargo da obra, se for o caso;
- b) intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.

Art. 82. Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 83. As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

Art. 84. O embargo, sem prejuízo das multas e outras penalidades, determina a paralisação imediata de uma obra inserida em parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados.

Parágrafo único - O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.

Art. 85. O parcelamento ou condomínio urbanístico poderá ser interdito, no todo ou em parte, bem como a edificação inserida em seu interior, acarretando o impedimento de sua ocupação ou o funcionamento de atividade aí instalada, quando:

I - O parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, ou a edificação em seu interior, não tenha sido objeto de aprovação pelo poder público;

II - Houver utilização para fim diverso do considerado no projeto;

III - Houver utilização para fim proibido, em razão do que estabelecem as normas de uso e ocupação para a zona em que se encontra.

Parágrafo único - Serão instaladas placas nos empreendimentos irregulares informando a interdição pelo poder público.

Art. 86. A obra ou edificação será demolida, total ou parcialmente, quando não atendidos o embargo ou interdição realizados.

Art. 87. Constitui infração administrativa, independente da aplicação de sanções penais ou cíveis:

I - Iniciar, dar continuidade, ou efetuar loteamento ou condomínio urbanístico no solo do Município de São Gonçalo sem autorização do poder público, ficando o infrator sujeito a multa de 10% (dez por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Planta de Valores Imobiliários, utilizada para a fixação do Imposto Predial Territorial e Urbano - IPTU.

II - Executar obras no parcelamento ou condomínio urbanístico em desacordo com as licenças, com o projeto ou com o cronograma aprovados.

§ 1º Incidem, na mesma sanção administrativa, os co-responsáveis, o agrimensor, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que, de qualquer modo, contribuir para a concretização do empreendimento no Município de São Gonçalo sem autorização do poder público ou em desacordo com as licenças emitidas.

§ 2º Em caso de reincidência, será cominada ao infrator multa de 15% (quinze por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Planta de Valores Imobiliários, utilizada para a fixação do Imposto Predial Territorial e Urbano - IPTU.

§ 3º Na hipótese do inciso I deste artigo, sendo o imóvel de propriedade do poder público, a multa cominada ao infrator será de 20% (vinte por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Planta de Valores Imobiliários, utilizada para a fixação do Imposto Predial Territorial e Urbano - IPTU.

§ 4º Além da pena de multa, os infratores ficarão impedidos de participar de licitações públicas e de transacionar com entes da Administração Pública Direta e Indireta do Município de São Gonçalo, pelo prazo de 2 (dois) anos, bem como de requerer a aprovação de parcelamentos do solo em todas as suas modalidades, enquanto não sanada a irregularidade constatada.

§ 5º Se o infrator for servidor público da Administração Direta ou Indireta do Município de São Gonçalo, a ação constitui falta grave, sujeitando o infrator à demissão a bem do serviço público.

Art. 88. Incorre nas mesmas penas previstas no artigo anterior a autoridade do Município de São Gonçalo que:

I - Autorizar o parcelamento do solo ou condomínio urbanístico sem a observância das exigências legais ou em desacordo com as recomendações técnicas pertinentes;

II - Deixar de aplicar as sanções previstas nesta Lei;

III - Deixar de adotar as providências cabíveis previstas na legislação para impedir a continuidade do empreendimento com indícios de irregularidades;

IV - Não promover a interdição do empreendimento, quando constatada a irregularidade;

V - Dificultar, impedir, retardar ou inibir, por qualquer meio, a ação fiscalizatória dos agentes públicos competentes;

VI - Relevar sanção aplicável por descumprimento aos preceitos desta Lei.

Art. 89. As sanções serão aplicadas:

I - Nos casos do caput do art. 87, seus §§ 1º, 2º e 3º e do art. 88, pelos agentes públicos encarregados da fiscalização;

II - No caso do art. 88, V, pelo Secretário de Estado a cuja pasta esteja vinculado o agente público, órgão ou entidade que tenha aplicado a sanção;

III - No caso do art. 87, § 5º, pela autoridade competente prevista no Regime Jurídico aplicável aos Servidores Públicos do Município de São Gonçalo.

Art. 90. Comprovada a omissão das autoridades competentes na observância dos preceitos desta Lei e sem prejuízo da iniciativa popular, o agente público encarregado da fiscalização tem o dever de representar à autoridade superior integrante da Administração do Município de São Gonçalo.

§ 1º É nulo, por desvio de finalidade, o ato administrativo que, motivado exclusivamente pela subscrição da representação prevista neste artigo, afastar o servidor público de suas funções fiscalizadoras ou removê-lo para órgão diverso de onde exerce suas funções.

§ 2º A representação manifestamente infundada sujeita o servidor responsável às sanções previstas no Regime Jurídico a ele aplicável.

Art. 91. Havendo indícios de irregularidade no empreendimento veiculado pela imprensa, contidos em representação ou comunicados formalmente, a autoridade pública abrirá procedimento específico para acompanhamento e verificação do cumprimento das disposições desta Lei.

Art. 92. O valor da arrecadação das multas aplicadas será recolhido ao Fundo de Urbanização do Município de São Gonçalo.

Art. 93. Este Título XII será objeto de regulamentação, que inclusive estabelecerá as normas referentes ao processo administrativo decorrente da aplicação do Auto de Infração.

TÍTULO XIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 94. O poder público deverá criar as condições necessárias para:

I - Entrada de documentação e demais contatos do empreendedor com o poder público em um único local, de forma a facilitar o acesso pelo interessado;

II - Acompanhamento do andamento do processo pelo interessado, preferencialmente por meio informatizado.

III - Exame e aprovação dos projetos de forma integrada para agilizar a tramitação dos processos bem como o suporte técnico, administrativo e logístico necessário.

Art. 95. O poder público poderá criar comissão composta por representantes das diversas secretarias, empresas públicas e concessionárias de serviços públicos envolvidas, para coordenar as ações tendentes à emissão de diretrizes, ao exame, aprovação e acompanhamento dos parcelamentos do solo.

Art. 96. Serão obrigatoriamente publicados no Diário Oficial do Município de São Gonçalo os atos administrativos que reconhecerem a existência de empreendimento irregular, em face dos termos desta Lei.

Parágrafo único - O ato administrativo a ser publicado no Diário Oficial do Município de São Gonçalo deverá conter, pelo menos, os elementos necessários à identificação e localização do empreendimento irregular, os motivos da declaração de irregularidade e as medidas adotadas pelas autoridades competentes.

Art. 97. O poder público promoverá campanhas publicitárias e periódicas de caráter educativo, com o objetivo de orientar a população sobre aquisição, destinação, ocupação e dominialidade dos imóveis localizados no Município de São Gonçalo.

Art. 98. Nos casos de parcelamentos a serem implantados em áreas iguais ou inferiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) será exigida documentação simplificada, a ser indicada na regulamentação desta Lei.

Art. 99. Além das disposições desta Lei, aplicam-se às edificações, obras e serviços públicos e particulares, inseridos nos parcelamentos do solo, o disposto no Código de Edificações do Município de São Gonçalo.

Art. 100. Os processos para análise de projetos de parcelamento do solo, em tramitação na data de publicação desta Lei, serão adequados nas fases subseqüentes aos procedimentos nela definidos, respeitadas as etapas já cumpridas.

Art. 101. Esta Lei será regulamentada no prazo de 90 (noventa) noventa dias.

Art. 102. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 103. Ficam revogadas as disposições em contrário e, em especial, os artigos 92 a 121 do Código de Urbanismo, aprovado pela Deliberação nº 683/73, publicada em 08 de dezembro de 1973, e o Decreto nº 022, de 09 de março de 1999, que regulamenta os procedimentos para a aprovação de projetos e licenciamento para o parcelamento do solo sob a forma de condomínios residenciais unifamiliares horizontais no Município de São Gonçalo.

APARECIDA PANISSET

PREFEITA

LEI COMPLEMENTAR Nº 007 DE 2010
DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO.

Prefeita de São Gonçalo, no uso das atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Art. 1ºA presente Lei Complementar dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de São Gonçalo, observadas as disposições contidas na legislação federal e estadual relativas à matéria e no Plano Diretor do Município de São Gonçalo.

Art. 2ºEsta Lei Complementar tem por objetivo:

I -promover a implementação das diretrizes de desenvolvimento sustentável e de ordenamento territorial urbano, em especial as relativas à função social da propriedade urbana, constantes do Plano Diretor do Município de São Gonçalo;

II -adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e a proteção ao patrimônio ambiental e cultural;

III -evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços urbanos, potencializando o uso da infra-estrutura urbana;

IV -promover a distribuição das atividades no território urbano.

Art. 3ºPara os fins desta Lei Complementar, entende-se como:

I -alinhamento do lote: a linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II -área construída ou área de construção: a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes, na qual não são computados: pátio interno sem cobertura, sacada aberta do pavimento-tipo, área de estacionamento ou garagem;

III -atividades turísticas e recreativas: atividades de uso comercial e de prestação de serviços das categorias de serviços de hospedagem e alimentação, serviços culturais, cinemas, salas de projeção e galerias, comércio de consumo local, comércio varejista, clubes noturnos, discotecas, bares com música e lojas de conveniência;

IV -estacionamento: local descoberto destinado à guarda de veículos;

V -empreendimento: toda e qualquer ação ou conjunto de ações públicas ou privadas que importem em modificação, separação, delimitação ou aproveitamento de qualquer parte do território municipal;

VI -frente do lote: dimensão medida na testada do lote;

VII -gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VIII -habitação: edificação destinada à moradia;

a)pluri-habitacional: quando constituída de mais de uma unidade habitacional construída horizontalmente ou verticalmente;

b)uni-habitacional: quando constituída de uma única unidade habitacional no lote;

IX -largura do lote: dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser, no mínimo, igual à medida da frente;

X -lote: parcela de terreno, unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de loteamento ou desmembramento, definida por limites geométricos e com pelo menos uma das divisas voltadas para a área pública;

XI -profundidade: cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;

XII -profundidade do lote: distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;

XIII -testada do lote: divisa do lote com frente para a via oficial de circulação pública;

XIV -zona: área definida por esta lei onde prevalece o mesmo parâmetro de uso e ocupação.

Art. 4ºIntegram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

I - Anexo I – Mapa do Município de São Gonçalo: definição das Macrozonas;

II - Anexo II – Mapa do Município de São Gonçalo: definição das Zonas de Uso;

III - Anexo III - Quadro de Índices Urbanísticos;

IV - Anexo IV – Mapa do Município de São Gonçalo: sistema viário;

V - Anexo V – Quadro de Vias de Circulação para parcelamentos e arruamentos;

VI - Anexo VI – Quadro de Condição de Instalação/ usos permitidos nas vias.

CAPÍTULO II

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 5ºO controle de uso e ocupação do solo será feito por meio dos seguintes critérios:

I -disciplina de usos por porções do território definidas como:

a)Macrozonas;

b)Zonas;

II -disciplina do coeficiente de aproveitamento, inclusive do coeficiente máximo passível de ser atingido mediante outorga onerosa ou transferência do direito de construir por porções do território;

III -função e características físicas das vias que dão acesso ao imóvel;

IV -implantação da edificação no lote;

V -parâmetros de incomodidade, por zona de uso e por categoria de vias, que serão definidos em Decreto posterior.

VI -características físicas e ambientais do imóvel, tais como localização, declividade, permeabilidade, cobertura vegetal, suscetibilidade a processos erosivos, riscos de deslizamento, etc.

DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

CAPÍTULO I

DAS ZONAS

SEÇÃO I

DAS MACROZONAS E ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

Art. 6ºO território municipal de São Gonçalo é dividido em duas Macrozonas complementares, a Macro zona de Preservação Ambiental e a Macro zona de Estruturação e Qualificação Urbana, descritas no Plano Diretor do Município:

I -Macrozona de Preservação Ambiental é dedicada à proteção dos ecossistemas e dos recursos naturais. É onde atividades urbanas e econômicas estão subordinadas à necessidade de preservação e recuperação do ambiente natural.

II - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana é dedicada efetivamente à ocupação urbana, correspondendo às porções do território nas quais os componentes ambientais, em função da urbanização, foram modificados ou suprimidos.

§1ºNa Macrozona de Preservação Ambiental os núcleos urbanizados, as edificações, os usos, a intensidade dos usos e a regularização de assentamentos estarão subordinados à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos seus terrenos.

§2ºNa Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, as edificações, usos e intensidade de usos estarão subordinados às estratégias de desenvolvimento urbano definidas na Lei do Plano Diretor, às características específicas das zonas de uso e às funções e características das vias de acesso.

Art. 7ºAs Áreas de Diretrizes Especiais são consideradas porções específicas do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e edificações, em qualquer Macrozona do Município, nos termos do Plano Diretor, compreendendo:

I - Áreas de Risco,

II - Áreas de Interesse Paisagístico.

Parágrafo único. As áreas de Diretrizes Especiais serão objeto de estudos específicos.

SEÇÃO II

DAS MACROZONAS

SUBSEÇÃO I

DA MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 8ºA Macrozona de Preservação Ambiental, em conformidade com seus diferentes graus de proteção ambiental, bem como para aplicação dos instrumentos ambientais, urbanísticos e jurídicos estabelecidos no Plano Diretor, subdivide-se em duas zonas:

I -Zona de Uso Restrito;

II -Zona de Uso Sustentável.

§1ºA Macrozona de Preservação Ambiental inclui as Áreas de Proteção Ambiental criadas ou por criar, conforme dispõe a legislação federal.

Art. 9º Para a disciplina de uso e ocupação do solo, a Macrozona de Preservação Ambiental subdivide-se nas seguintes zonas de uso:

I – Zona Especial de Preservação – ZEP: zona coincidente com a Zona de Uso Restrito, corresponde a porções do território destinadas às reservas florestais, parques estaduais, parques naturais municipais, reservas biológicas e outras Unidades de Conservação que tenham por objetivo básico a preservação da natureza e atividades temporárias voltadas à pesquisa, ao eco turismo e à educação ambiental, de densidade construtiva muito baixa.

II – Zona Residencial e de Proteção Ambiental – ZREp: zona coincidente com a Zona de Uso Sustentável, corresponde a porções do território destinadas predominantemente ao uso habitacional, de densidade demográfica e construtiva baixa, com lotes de dimensões maiores e edificações mais espaçadas, mantendo um maior percentual de solo livre.

Art. 10. Na Zona Residencial e de Proteção Ambiental – ZREp, são permitidas apenas as categorias de uso residencial H1 e H2h.

§1º Na Zona Residencial e de Proteção Ambiental – ZREp, são permitidas atividades de uso rural, devendo o Poder Público fomentar as atividades com essa finalidade.

Art. 11. Na Zona Especial de Preservação – ZEP são permitidos usos compatíveis com o desenvolvimento sustentável, sendo atividades de pesquisa e educação ambiental, bem como outras relacionadas no Plano de Manejo das Unidades de Conservação.

Art. 12. Na Macrozona de Preservação Ambiental não é permitido ultrapassar o potencial construtivo básico, não se aplicando para os imóveis contidos na mesma a outorga onerosa.

Parágrafo único: As zonas de uso da Macrozona de Preservação Ambiental estão indicadas no Anexo I de que trata o art. 4º desta Lei Complementar.

SUBSEÇÃO II

Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. 13. A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana é subdividida em Zona de Urbanização Controlada, Zona de Urbanização em Consolidação, Zona de Urbanização Consolidada, Zona de Dinamização e Zona Industrial.

Parágrafo único: As zonas de uso da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana estão indicadas no Anexo II de que trata o art. 4º desta Lei Complementar.

Art. 14. Para a disciplina de uso e ocupação do solo, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana subdivide-se nas seguintes zonas de uso:

I – Zona Residencial – ZRE: zona coincidente com a Zona de Urbanização Controlada, corresponde a porções do território para uso misto predominantemente habitacional, de densidade demográfica baixa, com número máximo de habitações/m² igual a 0,0040, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1 e gabarito máximo de até 10 metros. Possui usos complementares de características locais, ligados ao atendimento imediato e cotidiano, onde a paisagem urbana é marcada por lotes de dimensões grandes e com edificações espaçadas, a serem estabelecidos em Decreto posterior, mantendo percentual de solo livre a ser definido;

II – Zona Mista – ZM: corresponde a porções do território destinadas à implantação de usos habitacionais e não habitacionais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que serão estabelecidos em Decreto posterior, tendo como referência o uso habitacional. A zona mista possui densidade demográfica e construtiva média, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,2, básico igual a 1,0 e máximo igual a 3,0; e gabarito máximo de até 30m para uso nH3;

III – Zona Axial – ZA: lotes com frente aos corredores de transporte público e às rodovias RJ-104 e RJ-106, destinados à localização de atividades de comércio, industriais dos tipos Ind-1a e Ind-2b, de baixo impacto no meio ambiente, de serviços e de sub centros regionais, onde se concentram atividades urbanas diversas. Têm ocupação e usos relacionados à posição hierárquica da via, capacidade de transportes e

características dos bairros onde se inserem. São caracterizados pela coexistência entre os usos não habitacionais e a habitação, porém com predominância de usos não habitacionais, classificadas como:

a) Zona Axial 1 – ZA1: zona axial com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,2, básico igual a 1,0 e máximo igual a 4,0;

b) Zona Axial 2 – ZA2: zona axial com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,2, básico igual a 2,0 e máximo 10,0.

Parágrafo único: Os limites das Zonas Axiais obedecerão às linhas de divisas dos fundos dos lotes lindeiros às vias que determinam essas zonas.

IV – Zona Centralidade Linear – ZCL: porções do território da zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de sub centros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não habitacionais e a habitação, porém com predominância de usos não habitacionais. A zona de centralidade linear possui coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,5; básico igual a 1,0 e máximo igual a 9,0.

V – Zona Predominantemente Industrial – ZPI: porções do território destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas, classificadas como:

a) Zona Predominantemente Industrial 1: coeficiente de aproveitamento mínimo 0,1, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,5;

b) Zona Predominantemente Industrial 2: coeficiente de aproveitamento mínimo 0,1, básico igual a 1,0 e máximo igual a 2,0.

VI – Zona Ocupação Especial – ZOE: porções do território do município destinadas a abrigar atividades de comércio, negócios e eventos:

a) ZOE 1: coeficiente de aproveitamento mínimo 0,2, básico igual a 1,0 e máximo igual a 2,0;

b) ZOE 2: coeficiente de aproveitamento mínimo 0,2, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,5.

Parágrafo único: Os parâmetros estabelecidos para as zonas de uso da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana estão indicados no Anexo III, de que trata o art. 4º desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DAS CATEGORIAS DE VIA E DO USO DO SOLO NAS ZONAS MISTAS

Art. 15. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, as vias que constituem o Sistema Viário do Município classificam-se nas seguintes categorias:

I – Vias Estruturais N1;

II – Vias Estruturais N2;

III – Vias Estruturais N3;

IV – Vias coletoras;

V – Vias locais.

§1º O Sistema Viário municipal está indicado no Anexo IV, de que trata o art. 4º desta Lei Complementar.

§2º As características dimensionais das vias de circulação encontram-se discriminadas no Anexo V, de que trata o art. 4º desta Lei Complementar, denominado Vias de Circulação para parcelamentos e arruamentos.

Art. 16. Projetos de novas vias deverão integrar-se com as vias existentes nas vizinhanças, garantindo sua continuidade.

Parágrafo único: O prolongamento de vias existentes ou projetadas deverá ser feito de forma a atender aos índices de dimensões fixados por esta Lei Complementar para cada classe de vias, conforme Anexo VI a que se refere o art. 4º da presente Lei Complementar.

CAPÍTULO III

DOS USOS E ATIVIDADES

SEÇÃO I

Das Categorias de Uso

Art. 17. As categorias de uso do solo no Município são as seguintes:

I – Habitacional;

II – Não habitacional.

SUBSEÇÃO I Da Categoria de Uso Habitacional – H

Art. 18. A categoria de uso habitacional divide-se nas seguintes subcategorias:

I -H1: uma unidade habitacional por lote;
II -H2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, dispostas em grupos horizontais, todas com entrada independente com frente para via oficial de acesso ou em condomínio (casas geminadas e conjunto residencial de condomínio);

III -H2v: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, dispostas em grupos verticais (edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínios).

Art. 19. As subcategorias de uso habitacional são permitidas nas seguintes zonas:

I -ZERp: as categorias de uso H1 e H2h;
II -ZRE: a categoria de uso H1 e H2h com densidade baixa estipulada em 100 hab/ha;
III -ZM: a categoria de uso H1, H2h e H2v com densidade estipulada em 150 hab/ha;
IV -ZCL: a categoria de uso H1, H2h e H2v com densidade estipulada em 350 hab/ha;
V -ZA: a categoria de uso H2v, com densidade estipulada em 350 hab/ha;
VI -ZOE: a categoria de uso H1, H2h e H2v, com densidade estipulada em 100 hab/ha;
VII -ZPI: a categoria de uso H1 e H2v, com densidade estipulada em 50 hab/há.

SUBSEÇÃO II

Da Categoria de Uso Não Habitacional – nH

Art. 20. A categoria de uso não habitacional compreende atividades de comércio e serviços, industriais, institucionais, de interesse ambiental e de saneamento; que são regidos conforme parâmetros de incomodidade dividindo-se nas seguintes subcategorias:

I - Usos não habitacionais conciliáveis: nH1, atividades compatíveis com a vizinhança residencial;
II - Usos não habitacionais toleráveis: nH2, atividades que não impactam a vizinhança residencial;
III - Usos não habitacionais especiais ou incômodos: nH3, atividades potencialmente impactantes urbanisticamente e ambientalmente;
IV - Usos não habitacionais ambientalmente conciliáveis com o desenvolvimento sustentável: nH4, atividades para serem implementadas em áreas de preservação e conservação ambiental ou em áreas de interesse paisagístico.

Art. 21. Classificam-se como usos não habitacionais conciliáveis – nH1, atividades de comércio varejista, prestação de serviços, institucionais, compostos pelos seguintes grupos:

I - Comércio local de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios, a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, frutarias, panificadoras, restaurantes, bares, lanchonetes, bazares, confeitarias, sorveterias;

II - Serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local a exemplo de associações comunitárias, culturais esportivas e de vizinhança;

III - Comércio varejista diversificado associado à diversão, tais como choperias, restaurantes, dentre outros estabelecimentos sem música;

IV - Serviços de escritório e negócios, tais como administradoras, bancos, corretoras e empresas de seguro;

V - Serviços pessoais e domiciliares, a exemplo de chaveiros, eletricitistas, encanadores, lavanderias e sapateiros;

VI - Serviços de educação, de natureza pública ou privada, tais como escolas de ensino fundamental e médio, creches, maternais e de recreação infantil;

VII - Serviços culturais; estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social, como serviços culturais, locais de culto religioso, cinemas;

VIII - Serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória tais como pensões, hotéis, albergues e casas de repouso;

IX - Serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas;

X - atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, salões de festas, academias de ginástica e esportes e balneários;

XI - Serviços de administração e serviços públicos;

XII - Usos industriais compatíveis – Ind 1a, a serem estabelecido em Decreto posterior.

Parágrafo único: A subcategoria de usos não habitacionais conciliáveis – nH1 é permitida nas seguintes zonas de uso e ocupação: ZEP, ZREp, ZRE, ZM, ZCL, ZOE e ZPI.

Art. 22. Classificam-se como usos não habitacionais toleráveis – nH2, atividades de comércio varejista ou atacadista, prestação de serviços, institucionais, compostos pelos seguintes grupos de atividades:

I - Comércio de alimentação ou associado a diversões: estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, com ou sem consumo no local tais como supermercados, ou ao desenvolvimento de atividades de lazer e diversão;

II - Oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;

III - Comércio e depósito de materiais em geral, lojas de tintas e resinas;

IV - Serviços de saúde, de natureza privada, como hospitais, ambulatórios, clínicas dentárias e médicas;

V - Estabelecimentos de ensino: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental, médio, profissionalizante ou de aperfeiçoamento, educação informal;

VI - Serviços de lazer, cultura e esportes: espaços destinados às atividades de lazer e à prática de esportes;

VII - Locais de reuniões e eventos ou prédios exclusivamente comerciais ou prestadores de serviço;

VIII - Serviços de armazenamento e guarda de bem móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de veículos, móveis ou animais e estacionamentos de veículos;

IX - Comércio especializado: estabelecimentos destinados à venda de produtos específicos a exemplo de revenda de automóveis, serralherias, madeireiras e marcenarias, materiais de construção;

X - Usos industriais toleráveis – Ind - 1b, a serem estabelecidos em Decreto posterior;

XI - usos industriais incômodos – Ind - 2, a serem estabelecidos em Decreto posterior.

§1º Os estacionamentos de veículos com no máximo 40 (quarenta) vagas serão classificadas como nH1 e serão permitidos nas zonas e categorias de vias onde esta categoria de uso é permitida.

§2º A subcategoria de usos não habitacionais toleráveis – nH2 é permitida nas seguintes zonas de uso e ocupação: ZRE, ZM, ZA, ZCL, ZOE e ZPI.

Art. 23. Classificam-se como usos não habitacionais especiais ou incômodos – nH3, as indústrias e atividades de comércio (varejista e atacadista), de prestação de serviços e institucionais compostas pelos seguintes grupos de atividades:

I - Usos especiais como instalações universitárias de grande porte;

II - Empreendimentos geradores de impacto ambiental: aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:

a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

b) as atividades sociais e econômicas;

c) a biota;

d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;

e) a qualidade dos recursos ambientais;

III - Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança: aqueles que pelo seu porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura;

IV - Usos industriais especiais – Ind3.

§1º A subcategoria de usos não habitacionais especiais e incômodos – nH3 é permitida nas seguintes zonas de uso e ocupação: ZM, ZOE e ZPI.

§ 2º Fica vedada a instalação dos usos não habitacionais nH3:

I - Na Zona Especial de Preservação – ZEP e na Zona Residencial e de Proteção Ambiental – ZREp;

II - Nas vias locais de trânsito das zonas da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

§ 3º Com o objetivo de compatibilizar a instalação dos usos não habitacionais nH3 com o entorno, para instalação e funcionamento dessas atividades, poderão ser exigidas condições superiores às estabelecidas no Código de Edificação, para cada zona de uso ou categoria de via, relativa a:

I - recuos;

II - gabarito;

III - permeabilidade e cobertura vegetal;

IV - espaço de estacionamento, carga e descarga.

§ 4º Além das condições estabelecidas no parágrafo anterior, serão exigidos, para instalação e funcionamento das atividades classificadas como nH3, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto Ambiental (EIA) que viabilizem a aprovação de projeto e licenciamento do empreendimento. A análise do empreendimento e do impacto previsto ficará a cargo da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Saneamento, que deverá emitir o respectivo Termo de Referência.

Art. 24. Classificam-se como usos não habitacionais ambientalmente conciliáveis com o desenvolvimento sustentável: nH4, as atividades de comércio (varejista e atacadista), de prestação de serviços e institucionais compostas pelos seguintes grupos de atividades:

I - Atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações específicas tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;

II - Atividades de manejo sustentável: aquelas ligadas à atividade rural tais como: agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, dentre outras;

III - Eco turismo: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais, viabilizando também o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem-estar e a qualidade de vida, tais como eco turismo, pousadas, dentre outras;

IV - Uso institucional: atividades relacionadas com instituições públicas ou privadas, tais como cooperativas de produtores, parques, núcleos universitários de pesquisa;

V - Comércio de alimentação associado a diversões: atividades cujo desenvolvimento envolvem instalações e ambientes relacionados ao preparo ou conservação de alimentos, bem como a diversões associadas aos usos de lazer e turismo;

VI - Hospedagem e moradia: estabelecimentos destinados a prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social.

Parágrafo único: A subcategoria de usos não ambientalmente conciliáveis com o desenvolvimento sustentável: nH4 é permitida nas seguintes zonas: ZEP, ZREp.

Art. 25. São admitidos usos mistos em lotes e edificações localizadas em qualquer zona de uso, desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 1º Os usos industriais Ind-1b e Ind-2 não poderão ter uso misto com usos residenciais.

§ 2º Nas edificações ou lotes ocupados por usos mistos será admitido o uso comum de instalações complementares às atividades instaladas.

§ 3º A licença de instalação e funcionamento poderá ser expedida para as unidades individualmente ou para o conjunto das atividades.

SUBSEÇÃO III

Dos Usos Industriais – Ind

Art. 26. Uso industrial – Ind, para fins desta legislação, compreende as atividades destinadas à produção, transformação, montagem e acondicionamento de bens intermediários, de capital e de consumo.

Parágrafo único. Considerando-se o processo produtivo utilizado e os parâmetros de incomodidade estabelecidos

nesta Lei Complementar, a categoria de uso industrial pode ser dividida nas seguintes subcategorias:

I - usos industriais compatíveis – Ind-1a: atividades que podem adequar-se aos mesmos padrões dos demais usos não habitacionais nH1 por gerarem baixa poluição ambiental, não produzirem efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas, emanações odoríferas e resíduos sólidos;

II - usos industriais toleráveis – Ind-1b: atividades que podem adequar-se aos mesmos padrões dos demais usos não habitacionais nH2 por gerarem baixa poluição ambiental, não produzirem efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas e resíduos sólidos; cujos processos e operações utilizados possam causar possíveis ruídos e emanações odoríferas passíveis de tratamento e medidas mitigadoras;

III - usos industriais incômodos – Ind-2: atividades que envolvam processos que impliquem determinação de padrões específicos de localização, grau de incomodidade e de poluição ambiental, caracterizados pelo alto potencial poluidor do meio ambiente ao emitir: ruídos, gases, vapores, odores, efluentes líquidos e resíduos sólidos, cujos incômodos possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para seu tratamento.

IV - usos industriais especiais – Ind-3: atividades que cuja implantação pode causar prejuízos à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da natureza; envolvem atividades poluidoras, de alta periculosidade, riscos de incêndio e explosões, exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas.

Art. 27. Os usos industriais compatíveis – Ind-1a são compostos dos seguintes grupos de atividades:

I - Confecção e tecelagem de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras e tecidos;

II - Fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais, tais como pintura;

III - Fabricação de máquinas de escritório e equipamentos de informática: indústrias que operam nos processos de montagem, sem qualquer operação de transformação desses materiais;

IV - Equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação desses materiais.

Art. 28. Os usos industriais toleráveis – Ind-1b são compostos dos seguintes grupos de atividades:

I - Fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, *rotisserie*;

II - Fabricação de produtos têxteis: indústrias sem operações de fiação, tecelagem ou pintura, preparação e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados, sem operações de curtimento e subprodutos;

III - Fabricação de produtos de plástico: estabelecimentos destinados à fabricação de laminados plásticos, artefatos diversos de material plástico, potencialmente geradoras de emissão de odores, ruídos e efluentes líquidos;

IV - Fabricação de peças de acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem, que não envolvem transformação de matéria-prima.

Art. 29. Os usos industriais incômodos – Ind-2 são compostos dos seguintes grupos de atividades:

I - Fabricação de produtos de madeira: marcenarias e carpintaria com emissão de ruído e poeira passíveis de tratamento;

II - fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à preparação de conservas, concentrados alimentícios, produtos de cereais, bebidas,

III - Fabricação de produtos de fumo: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores;

IV - Fabricação de derivados do leite e sorvete;

V - Fabricação de produtos têxteis que desenvolvam a produção de fibras têxteis, estamparia e texturização, alveijamento e tingimento de tecidos;

VI - Fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartões;

VII - Fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos que envolvem processos de e operações com potencial de insalubridade, periculosidade, e incomodidade;

VIII - Fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque para uso na construção civil;

IX - Metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais, fundição;

X - Fabricação de produtos de metal: estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais;

XI - Fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas; e máquinas, aparelhos e materiais elétricos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos;

XII - Fabricação e montagem de veículos automotores, reboques, carrocerias: indústrias incômodas pela natureza e pelo porte do empreendimento;

XIII - Indústria extrativista;

XIV - indústrias de produtos alimentares: destinadas ao abate e frigorificação de animais, aves e pescados ou para beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares de origem vegetal;

Parágrafo único. Ficam enquadrados na categoria de uso industrial Ind-2 os estabelecimentos industriais nos quais houver processo de fundição de metais, ferrosos ou não, necessário ou não ao desempenho da atividade na qual está classificado o estabelecimento.

Art. 30. Os usos industriais especiais – Ind-3 são compostos dos seguintes grupos de atividades:

I - Fabricação de produtos alimentícios destinados à produção de óleos, gorduras, beneficiamento de arroz, fabricação de rações, dentre outros, que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento;

II - Curtimento e outras preparações de couro;

III - Fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis em geral: indústrias com alto potencial de poluição das águas e do ar, gerando resíduos sólidos, que exigem tratamento e/ou disposição final complexa e onerosa, além de possuírem alta periculosidade, riscos de incêndios, e explosões;

IV - Fabricação de produtos químicos industriais, com processos e operações com potencial de insalubridade periculosidades e incomodidade, podendo gerar emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos altamente nocivos para a saúde pública e meio ambiente;

V - Indústrias de processamento de borracha, tais como vulcanização e recauchutagem de pneumáticos;

VI - Metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de gusa, ferro e aço, metalurgia de metais não ferrosos, com alto potencial de poluição do ar, emitindo gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações.

§1º Ficam enquadrados na categoria de uso industrial Ind-3, os estabelecimentos industriais nos quais houver processos de:

I - redução de minério de ferro;

II - beneficiamento e preparação de minerais não metálicos não associados em sua localização às jazidas minerais;

III - regeneração da borracha;

§2º Ficam também enquadrados na categoria de uso industrial Ind-3, os estabelecimentos que realizem tratamento e/ou disposição final de resíduos, além de indústrias que liberem ou utilizem gases ou vapores que possa, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde pública, o qual será verificado em função da toxicidade da substância disposta ou armazenada, da quantidade de gases ou vapores que possa ser liberados e da localização do estabelecimento.

Art. 31. Os usos industriais especiais – Ind-3 determinados pela fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis em geral, são permitidos apenas na zona de uso ZPI-2, ficando expressamente proibida a instalação

dessas indústrias em qualquer porção do território municipal que não na referida zona.

Art. 32. São considerados desconformes os usos regularmente licenciados, antes da vigência desta Lei Complementar, que não se enquadrem nas categorias de uso estabelecidas por ela.

§1º Não serão concedidas licenças para a ampliação de edificações, instalações ou equipamentos utilizados para usos desconformes.

§2º O uso desconforme deverá adequar-se aos critérios de discriminação de uso exigíveis para a zona em que a edificação esteja localizada, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

CAPÍTULO IV DA CONSTRUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E DA INSTALAÇÃO DOS USOS SEÇÃO I

Dos Parâmetros Gerais

Art. 33. As condições de ocupação do solo são definidas segundo o uso a que se destina a edificação e às características de cada zona e atividades nelas permitidas, ficando condicionadas à observância dos seguintes índices urbanísticos:

I – Em relação ao lote:

a) coeficiente de aproveitamento;

b) taxa de permeabilidade;

c) área mínima;

d) frente mínima

II - Em relação à edificação:

a) taxa de ocupação máxima;

b) altura máxima;

c) afastamentos mínimos

SUBSEÇÃO I

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 34. O coeficiente de aproveitamento é a razão entre o somatório de toda a área construída de uma edificação e a área do terreno ou gleba de lote a edificar, sendo resultante da fórmula a seguir:

I - $IA = ATC / AT$ (expresso em números ordinários),

onde:

IA = índice de aproveitamento; ATC = área total construída e AT = área do terreno.

II - O coeficiente de aproveitamento pode ser:

a) básico – que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

b) máximo - que não pode ser ultrapassado;

c) mínimo – abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado sub-utilizado.

§1º Os coeficientes de aproveitamento de um lote de terreno urbano está definido na descrição das zonas de uso e ocupação do solo no Capítulo I, Seção II desta Lei Complementar.

§2º Os coeficientes de aproveitamento máximo estão definidos para cada Macrozona na Lei do Plano Diretor de São Gonçalo.

SUBSEÇÃO II

Da Taxa de Permeabilização

Art. 35. A taxa de permeabilização se constitui na reserva, em todos os lotes urbanos, de áreas livres para cobertura vegetal sobre solo natural.

Parágrafo único: A taxa de permeabilização mínima em todos os lotes urbanos de São Gonçalo é de 20% (vinte por cento), sendo regulamentada em Decreto posterior, excetuando-se os casos previstos nesta Lei Complementar.

SUBSEÇÃO III

Dos Demais Índices Urbanísticos

Art. 36. Os demais índices urbanísticos são definidos por uso e pelas características das zonas urbanas, conforme art. 4º, Anexo III – Quadro de Índices Urbanísticos Específicos, desta Lei Complementar.

SUBSEÇÃO IV

Da Taxa de Ocupação Máxima

Art. 37. A taxa de ocupação máxima é o percentual previsto na legislação de uso e ocupação do solo que determina a superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo; sendo resultante da fórmula a seguir:

I - TO = APO / AT x 100 = ____% (expresso em percentual), onde:

TO = taxa de ocupação; APO = área do terreno onde existe construção; AT = área do terreno;

II - Não são computados para efeito de cálculo da taxa de ocupação:

- a) área de construção no subsolo;
- b) pergulados;
- c) marquises e toldos;
- d) beirais.

Art. 38.A taxa de ocupação máxima está definida por uso e pelas características das zonas urbanas, conforme anexo III – Quadro de índices Urbanísticos.

SUBSEÇÃO V

Dos Afastamentos Mínimos

Art. 39.As edificações deverão obedecer aos afastamentos em relação às divisas do terreno: Frontal; Lateral e Fundos.

§1ºOs afastamentos frontal, lateral e de fundos são definidos pelas distâncias mínimas que a edificação deve manter de todas as divisas do lote ou gleba de terreno urbano, sendo que o afastamento frontal é medido a partir do alinhamento existente ou projetado dos lotes de terreno na quadra em relação à via ou logradouro público.

§2ºNos casos de lotes ou glebas de terreno com mais de uma frente, existirão tantos afastamentos frontais, quantas forem as frentes do lote para os logradouros, sendo os demais afastamento considerados laterais.

Art. 40.Os afastamentos mínimos estão definidos por uso e pelas características das zonas urbanas, Anexo III – Quadro de índices Urbanísticos, nos termos do art. 4º desta Lei.

SUBSEÇÃO VI

Da Altura máxima

Art. 41. A altura máxima das edificações está definida por uso e pelas características das zonas urbanas, Anexo III – Quadro de índices Urbanísticos nos termos do art. 4º desta Lei Complementar.

Art. 42. As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo a zona a que pertencem, o tipo de empreendimento e as atividades permitidas.

§1ºA taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e os afastamentos serão estabelecidos com base nas dimensões dos lotes;

§2ºFica o Poder Executivo Municipal obrigado a elaborar levantamento cadastral dos imóveis urbanos de forma a permitir o conhecimento das dimensões dos lotes existentes e suas ocupações;

§3ºOs índices urbanísticos e a delimitação topográfica das zonas serão estabelecidos após o levantamento topográfico cadastral, respeitando o disposto nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO V

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 43.O descumprimento do disposto nesta Lei Complementar sujeitará os infratores às seguintes sanções:

I -Advertência, com fixação de prazo para a regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal, mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras;

II -Multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e à área construída da edificação, durante o período que exceder os prazos do inciso anterior ou durante a prorrogação do prazo concedido de ofício, a critério do Poder Executivo, para a regularização da situação;

III -embargo das obras ou demolição, nos casos de edificação iniciada ou executada sem o necessário licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado.

Parágrafo único. A aplicação das penalidades previstas neste artigo será regulamentada por Decreto.

Art. 44.Todas as atividades realizadas nas Zonas Urbanas serão obrigatoriamente objeto de licenciamento.

§1ºA licença para exercício de atividade somente será expedida quando a edificação onde ela deverá ser exercida estiver de acordo com a legislação em vigor;

§2ºA licença para o exercício de atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolada ou conjuntamente com o projeto da edificação onde ela se realizará;

§3ºA aprovação de projeto de edificação, submetido ao exame do órgão competente, sem referência expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo;

§4ºUma vez aprovada a atividade a ser realizada em determinada edificação, não será admitida qualquer alteração de uso, salvo se a substituição de atividade houver sido aprovada previamente pelo órgão competente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45.As atividades já implantadas e não legalizadas, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da publicação desta Lei, para providenciarem a regularização, observados os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor do Município de São Gonçalo, nesta Lei Complementar e nas demais legislações específicas.

Art. 46.No caso de mudança de uso em edificações existentes, em que comprovadamente ocorra dificuldade no atendimento à exigência do número mínimo de vagas de estacionamento previsto nesta Lei Complementar, fica facultado ao órgão responsável pelo Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial da Prefeitura Municipal, mediante relevante interesse, elaborar proposta a ser submetida à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano que autorizará a adequação do número de vagas.

Art. 47.As condições específicas para aprovação dos usos tolerados serão estabelecidas pelo Poder Executivo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação desta Lei.

Art. 48.Qualquer alteração no conteúdo desta Lei Complementar deverá ser submetida à aprovação da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Saneamento, antes de ser encaminhada à Câmara Municipal.

Art. 49.Os casos omissos nesta Lei Complementar serão estudados pelo órgão responsável pelo Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial e submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 50.Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 51.Revogam-se as disposições em contrário.

APARECIDA PANISSET

PREFEITA

ANEXO III – INDICES URBANISTICOS

X

Exonera:

a contar de 01 de junho de 2010, ROBERTO CARLOS PEREIRA TORRES – MAT.: 106005, do cargo em comissão de Coordenador – Símbolo DAS-10, da Secretaria Municipal de Administração

Port. nº 1492/2010

Nomeia:

contar de 01 de junho de 2010, SERGIO AUGUSTO PEREIRA DE OLIVEIRA – MAT.: 106189, para exercer o cargo em comissão de Coordenador – Símbolo DAS-10, na Secretaria Municipal de Administração, em substituição a Roberto Carlos Pereira Torres – mat.: 106005.

Port. nº 1493/2010

CORRIGENDA DA PORTARIA Nº. 1375/2010

Publicado no “*Jornal O São Gonçalo*” em 05 de junho de 2010.

Onde se lê: ... FABIANO MARIANO DA COSTA,...

Leia-se: ... FABIANO MARIANO COSTA,...

CORRIGENDA DA PORTARIA Nº. 1434/2010

Publicado no “*Jornal O São Gonçalo*” em 11 de junho de 2010.

Onde se lê: ... ROSIANE COSTA EMERICK,...

Leia-se: ... ROSEANE COSTA EMERICK,...

CORRIGENDA DA PORTARIA Nº. 1474/2010

Publicado no “*Jornal O São Gonçalo*” em 12 de junho de 2010.

Onde se lê: ...

MAT.	NOME	CARGO	SIMB.
-	TIAGO CONCEIÇÃO CUNHA FREITAS	CHEFE DE SETOR	DAS-3

Leia-se: ...

MAT.	NOME	CARGO	SIMB.
-	TIAGO CONCEIÇÃO DA CUNHA FREITAS	CHEFE DE SETOR	DAS-3

SEMAD

PORTARIA Nº 108/2010

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, usando de atribuições de seu cargo, e tendo em vista a delegação de competência determinada pelo Decreto nº 03/2009, de 05 de janeiro de 2009.

RESOLVE:

conceder de acordo com a Lei nº 020/95, regulamentada pelo Decreto nº 117/96, 02 (dois) anos de redução de 40% (quarenta por cento) da carga horária a servidora MARIA REGINA COELHO CONCEIÇÃO, matrícula. 19.488, cargo de Professor Docente II, à partir de 18 de maio de 2010, conforme Processo nº12133/2010.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, em 07 de junho de 2010.

MARCO RODRIGUES

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO -

PORTARIA Nº 109/2010

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, usando de atribuições de seu cargo, e tendo em vista a delegação de competência determinada pelo Decreto nº 03/2009, de 05 de janeiro de 2009.

RESOLVE:

conceder de acordo com a Lei nº 020/95, regulamentada pelo Decreto nº 117/96, 02 (dois) anos de redução de 50% (cinquenta por cento) da carga horária a servidora MARIA JOSÉ MARTINS DE ALMEIDA, matrícula. 15.281, cargo de Professor Docente II, à partir de 25 de maio de 2010, conforme Processo nº13314/2010.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, em 08 de junho de 2010.

MARCO RODRIGUES

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO -

DESPACHO DO SECRETÁRIO

Defiro os processos abaixo relacionados:

Processos Nºs.36129/05, 22209/07, 30361/07, 35211/07, 35935/07, 36057/07, 31408/08, 32191/08, 34408/08, 34501/08, 34640/08, 35101/08, 35284/08, 35425/08, 17688/09, 20618/09, 20788/09, 20850/09, 21089/09, 21413/09, 21628/09, 22121/09, 30163/09, 30346/09, 30359/09, 30577/09, 30780/09, 30978/09, 31034/09, 31166/09, , 31320/09, 31618/09, , 32324/09, 33483/09, 33636/09, ,33669/09, 33746/09, 33787/09, 33815/09, 33971/09, 33973/09, 33966/09, 34000/09, 34011/09, 34029/09, 34064/09, 34086/09, 34105/09, 34199/09, 34322/09, 34211/09, 34304/09, 34381/09, 34394/09, 34431/09, 36136/09, 36293/09, 37027/09, 37072/09, 37203/09, 37883/09, , 37650/09, 44350/09, 12764/10, 13364/10, 14188/10, 14219/10, 15084/10, 18858/10.

DESPACHO DO SECRETÁRIO

Defiro os processos abaixo relacionados:

Processos Nºs.30838/06, 18819/08, 22407/08, 17747/09, 18328/09, 19044/09, 19063/09, 19263/09, 19307/09, 19514/09, 19833/09, 20152/09, 20262/09, 20328/09, 20810/09, 20812/09, 21006/09, 21008/09, 21043/09, 21065/09, 21081/09, 21139/09, 21143/09, 21226/09, 21331/09, 21335/09, 21376/09, 21382/09, 21472/09, 21479/09, 21525/09, 21530/09, 21547/09, 21560/09, 21598/09, 21615/09, 21625/09, 21662/09, 21666/09, 21701/09, 21708/09, 21769/09, 21789/09, 22102/09, 4759/10, 8630/10, 12288/10, 13789/10, 17437/10, 17451/10, 17455/10, 18197/10, 18198/10, 18200/10

DESPACHO DO SECRETÁRIO

Indefiro os processos abaixo relacionados:

Processos Nºs., 18766/09, 18779/09, 19757/09, 19758/09, 19905/09, 20061/09, 20480/09, 20723/09, 20769/09, 21090/09, 21092/09, 21359/09, 21574/09, 21599/09, 21797/09, 22240/09, 22260/09, 31660/09, 37670/09.

SEMFA

RESOLUÇÃO SEMFA Nº.06/2010.

DISPÕE sobre o estabelecimento de rotina administrativa para desapropriação de imóveis pela Prefeitura Municipal de São Gonçalo.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO, no uso de suas atribuições,

RESOLVE:

Art.1º - Estabelecer a seguinte rotina administrativa para desapropriação de imóveis pela Prefeitura Municipal de São Gonçalo, que deverá ser seguida nos processos de desapropriação de imóveis:

1 – Abertura de Processo administrativo pelo setor ou órgão interessado, com justificativa, objetivo e endereço do imóvel;

2 – Em caso de área particular, verificar a dotação orçamentária do órgão requerente;

3 – Encaminhamento à Superintendência de Patrimônio Imobiliário para verificação de titularidade. O custo da certidão do RGI é de R\$ 49,55 (quarenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos);

4 – Elaboração da minuta do Decreto de Declaração de Utilidade Pública para fins de Desapropriação pela Procuradoria;

5 – Deferimento do Processo pelo Gabinete da Prefeitura;

6 – Publicação do Decreto pela Secretaria Municipal de Administração. A validade do ato é de 2 (dois) anos;

7 – Averbação do Ato publicado no Cartório de Registro de Imóveis respectivo. O custo de registro de averbação é de R\$78,00 (setenta e oito reais);

8 – Início da ação de desapropriação, amigável ou judicial, pela Procuradoria Geral do Município;

9 – Em caso de desapropriação amigável pagamento do valor, concomitantemente com a lavratura da escritura em cartório;

10 – Em caso de desapropriação judicial início do Processo Judicial de Desapropriação;

11 – Efetuar o registro da transferência de titularidade do imóvel para a Prefeitura Municipal de São Gonçalo no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, custo deste registro é variável entre R\$600,00 e R\$1.000,00.

Art.2º - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

São Gonçalo, 10 de junho de 2010.

Antonio Domingues Moreno Filho
Secretário Municipal de Fazenda

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO Nº 39/SSPPP/2010

O Subsecretário de Posturas, Publicidade e Patrimônio, com base na lei 041/03, artigo 296 parágrafo 1º, CONVOCA OS COMERCIANTES VAREJISTAS AUTÔNOMOS DO MUNICÍPIO que não solicitaram renovação para o exercício de 2010, para comparecerem à Subsecretaria de Posturas, Publicidade e Patrimônio, situada na Rua Feliciano Sodré nº 100, Centro – São Gonçalo, de 2ª a 6ª feira no horário das 09:00 às 16:00 hs, munidos dos documentos necessários, para solicitar a Renovação para o exercício de 2010, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data de publicação deste Edital. O não comparecimento acarretará no CANCELAMENTO da autorização.

São Gonçalo, 10 de junho de 2010.

ANTONIO CARLOS A. PAIVA
Subsecretário de Posturas, Publicidade e Patrimônio

FIASG

PRESTAÇÃO DE CONTAS DAS SUBVENÇÕES CONFORME DELIBERAÇÃO 200/96

Processo de Prestação de Contas	Instituição	Valor	Mês referente	Data da Aprovação
028/09	AMAS	16.878,84	Junho à outubro / 09	30/12/2009
035/09	Adonai	7.500,00	Janeiro à maio / 09	30/12/2009
012/09	Adonai	2.250,00	Junho / 09	08/08/2009
031/09	Adonai	2.625,00	Julho / 09	30/12/2009
024/09	Adonai	3.750,00	Agosto e setembro / 09	30/12/2009
032/09	Adonai	1.875,00	Outubro / 09	30/12/2009
033/09	Adonai	1.500,00	Novembro / 09	30/12/2009
001/09	Instituto Imaculada	13.237,92	Setembro e outubro / 08	04/02/2009
007/09	Instituto Imaculada	12.840,84	Janeiro e fevereiro / 09	05/05/2009
006/09	Instituto Imaculada	6.662,70	Março / 09	05/05/2009
008/09	Instituto Imaculada	12.416,85	Abril e maio / 09	08/08/2009
009/09	Instituto Imaculada	6.662,70	Junho / 09	08/08/2009
013/09	Instituto Imaculada	7.571,25	Julho / 09	02/09/2009
015/09	Instituto Imaculada	5.148,25	Agosto / 09	08/10/2009
020/09	Instituto Imaculada	6.395,85	Setembro / 09	12/11/2009
025/09	Instituto Imaculada	6.021,00	Outubro / 09	27/12/2009
029/09	Instituto Imaculada	5.754,15	Novembro / 09	27/12/2009

018/09	Organização Pró-Cidadania	3.000,00	Agosto / 09	08/10/2009
022/09	Organização Pró-Cidadania	3.000,00	Setembro / 09	26/11/2009
026/09	Organização Pró-Cidadania	3.000,00	Outubro / 09	09/12/2009
030/09	Organização Pró-Cidadania	3.000,00	Novembro / 09	26/12/2009
027/09	Sociedade Evangélica do Amparo Social	30.285,00	Janeiro a maio / 09	10/12/2009
017/09	Sociedade Evangélica do Amparo Social	7.874,00	Agosto / 09	08/10/2009
021/09	Sociedade Evangélica do Amparo Social	7.874,10	Setembro / 09	08/10/2009
058/08	Sociedade Evangélica do Amparo Social	5.706,00	Outubro / 08	10/09/2009
002/09	Associação Espaço Pequeno Cidadão	8.673,70	Agosto e setembro / 08	14/02/2009
003/09	Assembleia de Deus em Bela Vista	12.000,00	Maior e junho / 08	04/02/2009
005/09	Patriarca Assistência Social	20.000,00	Abril a julho / 08	10/02/2009
004/09	Pestalozzi	12.000,00	Novembro / 08	04/03/2009
019/09	AMAS	17.646,06	Janeiro a maio / 09	23/10/2009
010/09	REMAE	7.988,40	Julho a dezembro/08	08/08/2009
011/09	REAME	17.802,72	Julho a outubro/08	08/08/2009
016/09	REAME	19.140,12	Janeiro a março/09	01/10/2009
023/09	REAME	8.677,96	Parte – abril e maio/09	05/12/2009

Cláudio Lemos
Presidente da FIASG
