

LEI Nº 5.541, DE 17 DE MARÇO DE 2020

Projeto de Lei de autoria do Prefeito Municipal

Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para empreendimento de habitação de interesse social.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TAUBATÉ

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Ficam regulamentados os parâmetros para Habitação de Interesse Social (HIS), e a regulação urbanística específica para urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo, no município de Taubaté.

Art. 2º São objetivos desta Lei:

I - garantir o direito fundamental à moradia digna, compreendida como a fruição de condições de habitabilidade, mobilidade, acessibilidade e sustentabilidade econômica, social e ambiental;

II - reduzir o déficit habitacional;

III - ampliar a oferta de áreas urbanizadas para a produção habitacional de interesse social;

IV - estimular a produção, por parte de associações populares, cooperativas habitacionais e iniciativa privada, de HIS, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura;

V - viabilizar a sustentabilidade econômico-social baseada em políticas e projetos de geração de trabalho e renda;

VI - promover a inclusão da população de baixa renda e de grupos sociais vulneráveis, com especial atenção para crianças e adolescentes, idosos, mulheres e pessoas com deficiências; e

VII - estabelecer mecanismos que efetivem o planejamento e a gestão participativos.

TÍTULO II

DA CONCEITUAÇÃO DAS ZONAS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 3º As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas HIS a serem dotadas de

equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

Art. 4º Para efeito da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às ZEIS prevalecem sobre aquelas de uso incidente sobre lote ou gleba.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos, no que tange a taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade deverão seguir os já estabelecidos pela Lei Complementar nº 412, de 12 de julho de 2017 - Plano Diretor, de acordo com o zoneamento original do empreendimento, conforme Anexo III - Zoneamento - 1:125.000 e o Anexo IV - Zoneamento 1:70.000.

Art. 5º As áreas a serem consideradas como ZEIS podem estar situadas em toda a Macrozona Urbana, conforme as seguintes definições:

I - áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse do poder público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de HIS;

II - áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizadas, adequadas à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS);

III - áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados, localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover EHIS;

IV - lotes ou conjuntos de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana, onde haja interesse privado em produzir EHIS.

Art. 6º Não poderão ser consideradas ZEIS:

I - áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, salvo quando saneadas, e em terrenos onde as condições físicas e ambientais não recomendem a construção;

II - áreas totalmente ocupadas por vegetação remanescente de Mata Atlântica ou inseridas em Áreas de Preservação Permanente (APP) e Áreas de Preservação Ambiental (APA), inclusive em zonas de amortecimento;

III - áreas inseridas na Zona de Desenvolvimento Econômico, conforme classificação prevista na Lei Complementar nº 412, de 2017;

IV - áreas inseridas na Macrozona de Uso Regulamentado e Interesse Ambiental e na Macrozona Rural conforme classificação prevista na Lei Complementar nº 412, de 2017.

Art. 7º As áreas objeto de aprovação de EHIS serão classificadas como ZEIS, mediante a publicação de Decreto de Aprovação do Empreendimento.

Parágrafo único. O empreendimento já deverá ser caracterizado como EHIS no pedido e emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas.

Art. 8º A regulamentação de que trata esta Lei incidirá sobre os novos EHIS, sendo que os casos de regularização fundiária, urbanística e ocorrência de imóveis ociosos, referidos no art. 5º incisos I e III desta Lei, serão regulamentados posteriormente.

TÍTULO III

DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 9º Para a disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias considera-se:

I - Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS): empreendimento de promoção pública ou privada, constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HIS, podendo conter outros usos complementares;

II - Habitação de Interesse Social (HIS): unidade habitacional destinada ao atendimento de famílias de baixa renda, bem como morador de assentamentos habitacionais irregulares e precários;

III - Conjuntos Habitacionais de Interesse Social: conjunto formado por mais de uma unidade habitacional de interesse social.

Art. 10. Os EHIS podem ser produzidos nas seguintes modalidades:

I - unidade habitacional de interesse social;

II - conjuntos habitacionais de interesse social, na forma de condomínio horizontal ou vertical;

III - bairros planejados destinados à HIS;

IV - loteamentos destinados à HIS.

Art. 11. As unidades habitacionais de interesse social poderão ser configuradas como:

I - unidade unifamiliar: produção de uma unidade habitacional por lote com, no máximo dois pavimentos;

II - unidade multifamiliar: produção de duas ou mais unidades habitacionais por lote, podendo ser: conjunto vertical ou conjunto horizontal.

Art. 12. Ficam estabelecidas as regras de renda familiar mensal aplicadas no programa federal Minha Casa Minha Vida, os quais deverão seguir os critérios constantes nos incisos abaixo para EHIS:

I - os empreendimentos de Faixa 1 deverão atender ao limite máximo de trezentas unidades habitacionais;

II - os empreendimentos de Faixa 1,5 ou superior deverão atender ao limite máximo de quinhentas unidades habitacionais;

III - poderá um único empreendimento contemplar mais de uma faixa salarial, desde que atenda ao limite máximo de trezentas unidades para a Faixa 1, nos termos do inciso I, e não ultrapasse o máximo de quinhentas unidades habitacionais de interesse social;

IV - poderá um único empreendimento contemplar HIS e habitações de mercado, desde que atenda aos critérios dos incisos anteriores.

Parágrafo único. Em casos excepcionais, poderão ser aceitos empreendimentos superiores a quinhentas unidades habitacionais, em áreas servidas de infraestrutura urbana, desde que analisados pelas secretarias competentes, pela Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (CAEHIS) e deliberados pelos conselhos municipais pertinentes, como o de Habitação, Desenvolvimento Urbano, Segurança Pública.

Art. 13. Considera-se família, para os efeitos desta Lei, a unidade nuclear, eventualmente ampliada por outros indivíduos que com ela possuam laços de parentesco ou de afinidade, que forme um grupo doméstico, vivendo sob o mesmo teto, que se mantém pela contribuição de seus membros.

Art. 14. São agentes públicos e privados habilitados para produzir EHIS:

I - órgãos da administração direta;

II - empresas de controle acionário público;

III - entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;

IV - entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público para essa finalidade;

V - empresas privadas ou entidades sem fins lucrativos, quando atuando como executoras ou organizadoras de EHIS, no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município.

CAPÍTULO II

DAS DEMANDAS PARA HIS

Art. 15. O atendimento do déficit habitacional da municipalidade no tocante às HIS, independente da faixa contemplada, será realizado desde que atendidos os critérios definidos pelo Departamento de Habitação.

§1º Os beneficiários de HIS terão seus nomes incluídos em Cadastro Único de Beneficiários Municipal, não podendo ser novamente contemplados em projetos da mesma natureza.

§2º Os empreendimentos habitacionais que possuam a conotação de HIS deverão ser oferecidos, primeiramente e preferencialmente, ao atendimento da demanda do Departamento de Habitação.

§3º Deverá o Departamento de Habitação, em um prazo de sessenta dias a contar do recebimento do comunicado de oferecimento supracitado, manifestar quanto ao interesse da Municipalidade em oferecer os munícipes cadastrados e que atendam aos requisitos de admissibilidade das unidades habitacionais oferecidas.

§4º Passado o prazo de sessenta dias de que fala o §3º, estará o empreendedor liberado para oferecer seu produto para o “mercado aberto”, aplicando-se o presente para o caso de não manifestação de interesse por parte do Departamento de Habitação, ou ainda para as unidades habitacionais que não tenham sido preenchidas pela sua demanda.

§5º No caso de HIS produzida por associações habitacionais ou cooperativas habitacionais populares, em parceria com agentes da iniciativa privada ou não, para a população de baixa renda, a demanda poderá ser indicada pela entidade responsável pela sua produção, com aprovação do Poder Público, observadas as situações previstas nesta Lei.

CAPÍTULO III

DA UNIDADE HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

Art. 16. A unidade habitacional de interesse social deverá atender aos seguintes parâmetros construtivos:

I - possuir área construída mínima de 42m² para empreendimentos horizontais em unidades isoladas e 45m² para empreendimentos horizontais com unidades habitacionais em bloco e para empreendimentos verticais;

II - possuir área de serviço coletiva ou individual, coberta ou não;

III - possuir dormitórios, cozinha e sala, nas dimensões e áreas mínimas já estabelecidas pelo Código Sanitário do Estado de São Paulo, para HIS;

IV - possuir pé direito mínimo de 2,40m para sanitário e área de serviço e pé-direito mínimo de 2,60m para demais compartimentos.

Parágrafo único. Os compartimentos internos deverão ser projetados e executados em conformidade com o Código Sanitário do Estado de São Paulo, de modo que garantam as condições mínimas de habitabilidade e conforto, aferíveis pelo órgão municipal competente para aprovação do projeto.

Art. 17. Deverá ser reservado um percentual mínimo para a implantação de unidades adaptáveis às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida (PNE), de acordo com a Lei Estadual nº 12.907, de 15 de abril de 2008.

§1º A adaptação das unidades destinadas às PNE e mobilidade reduzida deverá atender aos parâmetros estabelecidos na NBR 9050 e suas alterações ou outra norma técnica que a substitua.

§2º Será admitida a instalação de plataforma elevatória para garantir condições de acessibilidade.

CAPÍTULO IV

DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, NA FORMA DE CONDOMÍNIO

Seção I

Conjunto Multifamiliar Horizontal

Art. 18. Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o Conjunto Multifamiliar Horizontal de uso residencial ou misto destinado à HIS:

I - gabarito máximo de dois pavimentos, podendo ser na forma de residência assobradada ou sobreposta;

II - recuo de frente de 4m;

III - recuo lateral de 1,50m em uma das laterais;

IV - blocos habitacionais com, no máximo, seis unidades habitacionais, desde que mantenham um afastamento de, no mínimo, 3m entre blocos;

V - cota mínima de terreno por unidade habitacional de 70m², com a testada mínima de frente de 4m;

VI - reserva de área para estacionamento de veículos, na proporção de uma vaga para cada unidade habitacional;

VII - prever reservatórios para acumulação das águas pluviais, de acordo com a Lei Estadual nº 12.526, de 2 de janeiro de 2007.

Parágrafo único. Quando a propriedade estiver desprovida de vegetação, a área permeável deverá ser arborizada e, para tanto, disposta em bloco único ou, na impossibilidade, distribuída em parcelas com dimensões mínimas para o recebimento de plantio.

Art. 19. O acesso, por via oficial de circulação ou via interna do empreendimento, às unidades habitacionais do conjunto multifamiliar horizontal deverá possuir:

I - pista de rolamento com largura mínima de 8m para vias locais;

II - pista de rolamento com largura mínima de 14m para vias coletoras;

III - pista de rolamento com largura mínima de 20m e canteiro central de 1,50m para vias arteriais;

IV - a calçada deverá ter largura mínima de 2m;

V - as quadras deverão ter no máximo 250m de extensão.

Parágrafo único. Em todas as vias devem ser observadas as condições de acessibilidade para as pessoas com deficiência motora e visual, tais como rebaixamento de guias com seus correspondentes conforme estabelecidos pela Secretaria de Mobilidade Urbana, e nas unidades habitacionais destinadas às pessoas com deficiência.

Art. 20. Para o sistema viário, no que tange às dimensões das vias, deverão ser observadas as disposições da Lei Complementar nº 412, de 2017, em especial o Anexo XVI.

Art. 21. As vias sem saídas destinadas à circulação de veículos devem garantir a manobra de retorno, com raio de giro de, no mínimo, 9m na pista de rolamento e as demais vias um raio de curva de concordância horizontal entre alinhamentos de lotes nas interseções entre vias de 9m.

Art. 22. O projeto das vias deverá prever condições para posteamento, de acordo com as normas da concessionária, e para arborização em pelo menos um dos lados das vias de circulação de veículos.

Art. 23. O conjunto multifamiliar horizontal deve prever espaço de uso comum destinado a lazer, com condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, equivalente a:

I - espaço descoberto para lazer, entregue equipado, com área equivalente ao mínimo de 2m² por unidade;

II - espaço coberto para uso comunitário, com área equivalente ao mínimo de 0,50m² por unidade habitacional, observada a área mínima de 40m²;

III - os espaços cobertos e descobertos deverão perfazer o mínimo 10% da área total do terreno.

§1º Deverá ser garantida a acessibilidade às pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida em todas as áreas comuns previstas no condomínio, observada a legislação aplicável.

§2º Em casos devidamente justificados, poderá ser substituído o espaço descoberto de lazer por área coberta.

§3º No caso de empreendimentos de programas habitacionais da esfera federal, aplicam-se disposições específicas.

Art. 24. Para a emissão de diretrizes, aprovação e recebimento do conjunto multifamiliar horizontal deverão ser observadas as disposições previstas na Lei Complementar nº 412, de 2017, em especial, o Anexo XV - Condomínios Horizontais - Residenciais, Comerciais, Industriais e de Serviços.

Seção II

Conjunto Multifamiliar Vertical

Art. 25. Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o conjunto multifamiliar vertical de uso residencial ou misto destinado à HIS:

I - recuo de frente de 4m e 2m nas demais vias;

II - reserva de áreas para estacionamento de veículos, com vagas na proporção mínima de uma vaga para cada unidade, e bicicletário.

Parágrafo único. Os subsolos e sobressolos destinados a estacionamento deverão obedecer ao mesmo recuo frontal definido para a edificação.

Art. 26. A localização e a disposição da área permeável deverão priorizar a conservação da vegetação nativa existente na propriedade e a conectividade com fragmentos no entorno.

Parágrafo único. Quando a propriedade estiver desprovida de vegetação, a área permeável deverá ser arborizada e, para tanto, disposta em bloco único ou, na impossibilidade, distribuída em parcelas com dimensões mínimas para o recebimento de plantio.

Art. 27. O acesso, por via oficial de circulação ou via interna do empreendimento, às unidades habitacionais do conjunto multifamiliar vertical deverá atender ao Anexo XVI da Lei Complementar nº 412, de 2017.

§1º Em todas as vias de que trata este artigo deverão ser observadas as condições de acessibilidade para as pessoas com deficiência motora e visual, tais como rebaixamento de guias com seus correspondentes em todas as esquinas e nas unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência.

§2º O percentual de área destinado ao sistema viário será determinado pelo projeto, observadas as disposições da certidão de diretrizes e deste artigo.

§3º Para o sistema viário, no que tange às dimensões das vias, deverão ser observadas as disposições da Lei Complementar nº 412, de 2017, em especial, o Anexo XVI.

§4º As vias sem saídas destinadas à circulação de veículos deverão garantir a manobra de retorno, com raio de giro de, no mínimo, 9m na pista de rolamento e as demais vias um raio de curva de concordância horizontal entre alinhamentos de lotes nas interseções entre vias deverá ser de 9m.

§5º O projeto das vias deverá prever condições para posteamento, de acordo com as normas da concessionária, e para arborização, em pelo menos um dos lados das vias de circulação de veículos.

Art. 28. O conjunto multifamiliar vertical deverá prever espaço de uso comum destinado ao lazer, com condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, equivalente a:

I - espaço descoberto para lazer, entregue equipado, com área equivalente ao mínimo de 2m² por unidade habitacional;

II - espaço coberto para uso comunitário, com área equivalente ao mínimo de 0,50m² por unidade habitacional, observada a área mínima de 40m².

§1º Deverá ser garantida a acessibilidade às pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida em todas as áreas comuns previstas no condomínio, observada a legislação aplicável.

§2º Em casos devidamente justificados, poderá ser substituído o espaço descoberto de lazer por área coberta.

Art. 29. As edificações na tipologia conjunto vertical deverão observar as seguintes condições:

I - instalação de elevador, de acordo com as condições previstas no art. 209 do Código Sanitário do Estado de São Paulo - Decreto nº 12.342, de 27 de setembro de 1978;

II - instalação, de no mínimo, um dos elevadores, quando houver, acessível à pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida;

III - atender às disposições quanto à segurança de uso e distância entre os blocos;

IV - garantir condições de acessibilidade à pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida:

a) de acordo com a NBR 9050 e suas alterações ou outra norma técnica que a substitua;

b) no acesso externo, interno e às áreas comuns do condomínio.

V - prever reservatórios para reserva das águas pluviais, de acordo com a Lei Estadual nº 12.526, de 2007.

Art. 30. Para a emissão de diretrizes, aprovação de projetos complementares do conjunto multifamiliar vertical deverão ser observadas as disposições previstas na Lei Complementar nº 412, de 2017, em especial, Anexo XIV - Regulamentação de Condomínios Verticalizados.

CAPÍTULO V

DA IMPLANTAÇÃO DE BAIRROS PLANEJADOS DESTINADOS A HIS

Art. 31. Consideram-se bairros planejados os novos empreendimentos que formem uma nova centralidade autossustentável, diminuindo a necessidade de deslocamento diária, reunindo em um só lugar áreas residenciais, comerciais e empresariais, além de espaços de convivência, priorizando as seguintes características:

I - unidades com mais de uma categoria de uso, residencial, comercial, de serviços e institucional;

II - paisagismo e arborização viária;

III - equipamentos públicos voltados à área da educação, saúde e lazer;

IV - infraestrutura próxima, bem como transporte coletivo;

V - aplicação de soluções sustentáveis, tais como iluminação pública com o uso de energias limpas, captação e reuso de água da chuva, estações de tratamento de água, aquecimento solar, entre outros;

VI - mobilidade urbana que priorize o pedestre, ciclista e a acessibilidade universal.

Art. 32. O desenvolvimento de bairros planejados com tipologia e perfis de renda variados visa:

I - estimular a inclusão social e a diversidade cultural, evitando a segregação de classes;

II - desenvolver a sustentabilidade das cidades viabilizando novos bairros que promovam um espaço urbano socialmente justo, economicamente viável e ecologicamente correto;

III - combinar a implantação de casas, apartamentos, lojas, comércios, escritórios, prédios públicos e áreas de convivência social ou lazer.

Art. 33. Para os empreendimentos na forma de bairros planejados não se aplicam os limites de unidades habitacionais estabelecidos para as demais modalidades de empreendimentos. O projeto deverá ser devidamente analisado pelas secretarias competentes e estar em conformidade com as normas e legislação vigente e aplicável.

Art. 34. Para os empreendimentos na forma de bairros planejados deverão ser observadas as disposições previstas na Lei Complementar nº 412, de 2017, referentes à aprovação de loteamento, quanto a:

I - solicitação de certidão de diretrizes;

II - pré-aprovação;

III - elaboração do projeto definitivo;

IV - aprovação do projeto;

V - garantias para a execução de obras de infraestrutura básica;

VI - eventual fechamento;

VII - fiscalização, infrações e penalidades.

Art. 35. Deverão ser atendidas todas as exigências referentes à aprovação de loteamento no que se refere à infraestrutura, terraplanagem e paisagismo, características das áreas verdes e institucionais públicas, sistema viário, e garantias de execução, conforme previstas na Lei Complementar nº 412, de 2017.

CAPÍTULO VI

DOS LOTEAMENTOS DESTINADOS À HIS

Art. 36. A produção de HIS poderá utilizar as seguintes formas de parcelamento do solo:

I - desmembramento: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

II - loteamento: subdivisão de glebas em lotes destinados ao uso urbano, que deverá ocorrer concomitantemente às edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

III - desdobro: parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento; e

IV - remembramento de glebas ou lotes: englobamento das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação do loteamento.

§1º O parcelamento do solo resultará, para efeitos do disposto nesta Lei, em lotes urbanizados, dotados de infraestrutura mínima e destinados a HIS e suas respectivas edificações.

§2º Os lotes resultantes de parcelamento destinados a HIS não poderão ser desmembrados.

Art. 37. Não será permitido o parcelamento do solo em áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações;

II - em terrenos aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública;

III - em terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

IV - em terrenos em que as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação;

V - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo aqueles objetos de intervenção que assegurem a contenção das encostas e a viabilidade da urbanização, excetuados os ambientes naturais de relevante interesse paisagístico e com forte instabilidade do substrato geológico;

VII - nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;

VIII - nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;

IX - nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde;

X - nas áreas de preservação histórica, cultural e ambiental.

Art. 38. Os lotes decorrentes do parcelamento do solo, para empreendimentos de HIS de uso residencial ou misto, deverão atender aos seguintes parâmetros urbanísticos:

I - o lote deverá apresentar no mínimo 7m de frente por 20m de comprimento, com área mínima de 140m²;

II - gabarito máximo será de dois pavimentos;

III - o recuo de frente para as edificações deverá ser de 4m;

IV - o recuo lateral para as edificações deverá ser de um 1,50m em apenas um dos lados.

Seção I

Das Áreas a Serem Doadas

Art. 39. No que se refere às áreas verdes, institucionais e não edificáveis, deve-se considerar:

I - a reserva e a doação ao município de 20% do total da área a ser loteada, acrescidos da diferença percentual estabelecida pelos órgãos licenciadores, distribuídos e definidos em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo órgão responsável, sendo que:

a) para as áreas verdes livres e de uso público, devem ser destinados 15% do total de área do loteamento. Se a área não for livre e de uso público, como nos casos de APP, mata nativa e/ou reservas, serão acrescidos 5% para área de lazer livre, de uso público e urbanizada;

b) para as áreas institucionais, para equipamentos comunitários devem ser destinados 5% do total de área do loteamento.

II - no caso das áreas verdes, deve-se considerar:

a) a obrigatoriedade da recomposição da flora nativa, quando a área apresentar degradação em qualquer nível;

b) não serão computadas como áreas verdes as áreas de reentrância, concordância de alinhamentos, calçadas e canteiros e praças de retomo;

c) a seleção das áreas verdes deverá priorizar os espaços que permitam conectividade com APPS, APAS, UCS e manchas de vegetação nativa;

d) parte da área verde poderá, a critério da municipalidade, ser utilizada para implantação de equipamentos de recreação descobertos e permeabilizados;

e) do total da área verde será possível a utilização de 30% para equipamentos urbanos e ajardinamento, conforme a SMA nº 31, de 19 maio de 2009, ou as que sucederem;

f) as calçadas das áreas verdes e as que dão acesso às áreas ambientais existentes na área de abrangência do empreendimento, tais como APP ou Reserva Legal, deverão ser executadas pelo empreendedor, em conformidade a orientação das secretarias competentes.

III - no caso das áreas institucionais reservadas, estas deverão ser determinadas a critério da municipalidade e entregues ao Poder Público, anteriormente ao recebimento do parcelamento, com a infraestrutura implantada (terraplanagem, iluminação, pavimentação, arborização, esgoto, galerias de águas pluviais e calçamento), com declividade máxima de 15%, não podendo ser área de fundo de vale ou área sujeita a enchentes;

IV - faixas não edificáveis: os projetos dos loteamentos deverão contemplar a necessidade de reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos, como os necessários ao abastecimento de água, de serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, telefonia, gás canalizado e similares:

a) ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser atendidas as legislações ambientais estaduais e federais;

b) nas faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linha de alta tensão será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m em cada margem, salvo maiores exigências de legislação específica, podendo tais áreas, a critério das diretrizes determinadas pela Administração Municipal, ser utilizadas para áreas verdes, de lazer e recreação, o que implicará na preservação da vegetação original ou sua recomposição, em caso de necessidade;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, será obrigatória reserva de área não edificável de raio mínimo de 50m e a sua recuperação ambiental, salvo maiores exigências de legislação específica.

§ 1º Não será permitida a utilização de APP nem de APA para a locação de equipamentos urbanos.

§ 2º Com relação à área institucional, conforme inciso I, item b do caput, havendo justificado interesse público e urbanístico, e comprovada existência de equipamentos públicos que atendam a demanda populacional local, poderá ser requisitada pelo empreendedor a permuta da área institucional, mediante as seguintes condições:

I - por área com destinação institucional, alocada em local diverso, dando prioridade a áreas localizadas nas proximidades do empreendimento;

II - por indenização compensatória para fim exclusivo de pagamento de desapropriação de área em local diverso com destinação institucional;

III - por construção de equipamento público, alocado em área institucional já pertencente à municipalidade ou em parte da área institucional devida, prioritariamente em áreas localizadas nas proximidades do empreendimento;

IV - por obras de intervenções urbanas de grande relevância ao município, com valor comprovadamente equivalente ou superior ao da área institucional devida, prioritariamente localizada nas proximidades do empreendimento.

Art. 40. As áreas verdes, institucionais e sistema viário externo a lotes, passarão ao domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento no competente Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 41. No caso de parcelamento do solo na espécie de desmembramento e desdobro de terrenos, (em terrenos não resultantes de parcelamento anteriormente), ou glebas entre 10.000m² e 20.000m², para fins de implantação de empreendimentos de interesse social, as áreas que deverão ser reservadas e transferidas ao patrimônio público municipal, conforme já previsto na Lei Complementar nº 412, de 2017, nos termos dos arts. 344 e 345, havendo justificado interesse público e urbanístico, e comprovada existência de equipamentos públicos que atendam a demanda populacional local, poderão ser permutadas, mediante as seguintes condições:

I - por área com destinação institucional, alocada em local diverso, dando prioridade a áreas localizadas nas proximidades do empreendimento;

II - por indenização compensatória para fim exclusivo de pagamento de desapropriação de área em local diverso com destinação institucional;

III - por construção de equipamentos públicos, alocada em área institucional já pertencente à municipalidade ou em parte da área devida, prioritariamente em áreas localizadas nas proximidades do empreendimento;

IV - por obras de intervenções urbanas de grande relevância ao município, com valor comprovadamente equivalente ou superior ao da área devida, prioritariamente localizada nas proximidades do empreendimento.

Seção II

Da Infraestrutura, Terraplanagem e Paisagismo

Art. 42. Os loteamentos destinados a HIS devem ser entregues com a seguinte infraestrutura instalada, de acordo com as orientações, diretrizes e exigências das secretarias e demais órgãos competentes:

I - sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos sanitários, de acordo com as normas técnicas em vigor e com as diretrizes emitidas pela concessionária competente;

II - sistema de drenagem de águas pluviais provenientes do empreendimento, emitidas pelo órgão competente da prefeitura;

III - rede de energia elétrica domiciliar e da rede pública;

IV - colocação de guias e sarjetas em todas as vias;

V - pavimentação de todas as vias destinadas à circulação de veículos;

VI - passeio revestido, em faixa de largura mínima de 1,20m, em ambos os lados de todos os tipos de via, com guia rebaixada nos cruzamentos para acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme decreto da Secretaria de Mobilidade Urbana de calçada segura;

VII - arborização de todas as áreas verdes e de todas as vias;

VIII - sinalização viária;

IX - proteção contra erosão das áreas terraplanadas;

X - terraplanagem, discriminando destino, origem e volume de matéria, e dimensionamento de forma a não alterar a contribuição dos fluxos hídricos superficiais à respectiva microbacia.

§1º A infraestrutura do loteamento deverá ser projetada e executada de acordo com as normas técnicas em vigor e, em especial, as normas técnicas municipais, conforme couber.

§2º A gleba não poderá ser ocupada sem a implantação dos serviços de infraestrutura elencadas pelo caput deste artigo.

§3º A terraplanagem deverá minimizar cortes e aterros, obrigando a estocagem e reutilização, o máximo possível, dos materiais com potencial de uso como recurso mineral.

§4º A apresentação do projeto de movimento de terra e de redimensionamento do sistema de declive do terreno será obrigatória nos loteamentos onde a terraplanagem não se limitar à implantação do sistema viário.

Seção III

Das Características do Sistema Viário

Art. 43. No que se refere ao sistema viário, a implantação de novos loteamentos deverá atender às disposições da Lei Complementar nº 412, de 2017, em especial à Seção II - Do Sistema Viário para Novos Loteamentos.

Seção IV

Da Aprovação e Recebimento de EHIS

Art. 44. Deverão ser observadas as disposições previstas na Lei Complementar nº 412, de 2017, para:

- I - solicitação de certidão de diretrizes;
- II - pré-aprovação do loteamento;
- III - elaboração do projeto definitivo;
- IV - aprovação do projeto do loteamento;
- V - garantias para execução de obras de infraestrutura básica;
- VI - recebimento do loteamento;
- VII - eventual fechamento do loteamento;
- VIII - fiscalização, infrações e penalidades.

Art. 45. O recebimento e aceitação das obras do loteamento, bem como do bairro planejado poderá ser:

I - total: mediante a comprovação da implantação de toda a infraestrutura planejada, conforme projeto aprovado e constante do cronograma físico-financeiro e mediante, ainda, a apresentação dos atestados de vistoria e licenças de operação pelas concessionárias de serviços públicos e órgãos competentes;

II - parcial: mediante previsão, no cronograma físico-financeiro, das etapas de execução e modulação de implantação do projeto, desde que previamente analisados e aceitos pelas secretarias competentes e pelas concessionárias de serviços públicos, para emissão dos atestados de vistoria parcial e licenças de operação pelas referidas concessionárias e órgãos competentes, desde que com o recebimento parcial e provisório das obras de infraestrutura fiquem resguardados os direitos dos adquirentes de lotes de edificarem e efetivamente usufruírem do seu direito de propriedade.

Parágrafo único. Uma vez que nos empreendimentos de interesse social os lotes poderão receber suas construções concomitantemente à execução das obras de infraestrutura, poderá ser concedido o Habite-se parcial mediante a comprovação de conclusão de

infraestrutura necessária para atender as demandas das respectivas unidades habitacionais, de forma a garantir que sejam atendidas as condições mínimas de habitabilidade ou utilização, segurança e higiene em unidades autônomas e independentes.

Seção V

Da Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos

Habitacionais de Interesse Social

Art. 46. Para a análise e aprovação de todo e qualquer projeto de empreendimento destinado a HIS, fica criada a CAEHIS, vinculada à Secretaria de Planejamento e à Secretaria de Desenvolvimento e Inclusão Social, através do Departamento de Habitação.

Art. 47. A CAEHIS tem as seguintes atribuições:

I - implementar propostas e opinar sobre alterações na legislação específica de HIS, bem como expedir instruções normativas referentes à sua aplicação;

II - apreciar e decidir sobre os casos omissos e sobre aqueles que lhe são delegados por norma específica;

III - analisar e aprovar os planos de urbanização ou projeto de intervenção em ZEIS ocupadas;

IV - analisar, especificamente, a localização e a configuração física das áreas públicas objeto de doação;

V - fazer exigências adicionais, se devidamente fundamentadas;

VI - mapear os novos EHIS;

VII - instruir e decidir sobre outros casos previstos em lei.

Parágrafo único. Caberá à Comissão, ainda, a análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, bem como o Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, que serão documentos obrigatórios para análise e aprovação dos projetos.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 48. Os EHIS deverão ser submetidos à análise para a aprovação final do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU e Conselho Municipal de Habitação - CMH.

Art. 49. O Poder Executivo poderá garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita à população de baixa renda, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística, e assegurar a garantia da moradia digna, particularmente para a propositura das ações de usucapião especial de imóvel urbano e para aquelas que visem à regularização fundiária, qualificação dos assentamentos existentes e produção habitacional em regime de mutirão ou autogestão.

Art. 50. A Secretaria de Planejamento deverá manter cadastro dos empreendimentos aprovados com base nesta Lei e respectivos perímetros, de acordo com o mapeamento elaborado pela CAEHIS, de forma a instruir a análise e a decisão de pedidos subsequentes relativos a aprovação de obras ou parcelamento do solo nos mesmos lotes e glebas.

Art. 51. O Município poderá proceder a legitimação de posse e a demarcação urbanística de acordo com legislação federal aplicável.

Art. 52. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Taubaté, 17 de março de 2020, 381º da fundação do Povoado e 375º da elevação de Taubaté à categoria de Vila.

José Bernardo Ortiz Monteiro Júnior
Prefeito Municipal

**Este texto não substitui o publicado no Jornal A Voz do Vale
do dia 18 de março de 2020.**