



RESOLUÇÃO CERF N° 01/2018

Disciplina padrões urbanísticos especiais e compensações urbanísticas, nos termos do §1º do art. 11 da Lei Federal n. 13.465/2017 e art. 21 da Lei municipal n. 1.165/2016.

TÍTULO ÚNICO

Das infrações urbano-ambientais e compensações legais

Art. 1º - As seguintes infrações urbanísticas são passíveis de regularização sem adequação, mediante o cumprimento das compensações legais:

I - Invasão do recuo lateral e dos fundos com projeto aprovado, desde que haja anuência do vizinho adjacente ao muro em questão;

II - Invasão do recuo lateral e dos fundos sem projeto aprovado, desde que haja anuência do vizinho adjacente à infração em questão para os casos em que o muro date menos de 5 (cinco) anos da sua construção, além da aprovação por parte da Secretaria de Planejamento Urbano, Obras e Habitação, que deverá seguir os preceitos desta norma;

III - Invasão do recuo frontal por área não acoplada à casa principal;

IV - Invasão do recuo frontal por área acoplada à casa principal, desde que reste a distância mínima de 3m entre o muro frontal e a parede mais próxima;

V - Altura máxima da construção equivalente a 10m, medidos a partir do perfil natural do terreno até o ápice da construção, incluindo a altura de eventuais pilotis;

VI - Altura dos pilotis ultrapassando os 3,5m, desde que computado na altura máxima de 10m da construção, conforme o inciso V, e que seja apresentado um laudo técnico, acompanhado da respectiva anotação de responsabilidade técnica, atestando a segurança da estrutura e da edificação;

VII - Altura da edícula até 4,5m, desde que haja anuência do vizinho adjacente à infração em questão, para os casos em que date menos de 5 (cinco) anos da sua construção, além da aprovação por parte da Secretaria de Planejamento Urbano, Obras e Habitação, que deverá seguir os preceitos desta Lei;

VIII - Segundo pavimento na faixa de 30m de largura posterior à faixa de marinha;



IX - Taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento em desacordo com o Plano Diretor vigente, nos seguintes casos:

- a)** Lotes com área até 450m²:
 - a.1)** Taxa de Ocupação até 100%;
 - a.2)** Coeficiente de aproveitamento até 1.
- b)** Lotes com área entre 450m² e 600m²:
 - b.1)** Taxa de Ocupação até 95%;
 - b.2)** Coeficiente de aproveitamento até 0,8.
- c)** Lotes com área entre 600m² e 1200m²:
 - c.1)** Taxa de Ocupação até 90%;
 - c.2)** Coeficiente de aproveitamento até 0,6;

§ 1º - Em todos os casos em que a infração urbanística estiver prevista e aprovada em projeto junto à municipalidade, não haverá necessidade de compensação legal ou adequação. Entretanto, a municipalidade poderá realizar as adequações que julgar necessárias, desde que arque com os custos totais da reparação e com o trabalho a ser realizado, salvo comprovada a má fé do interessado na aprovação do projeto.

§ 2º - Lotes que apresentem área maior do que 1.200m², com taxa de aproveitamento e coeficiente de aproveitamento irregulares, deverão se adequar ao Plano Diretor vigente.

§ 3º - Lotes com mais de 2(duas) unidades habitacionais deverão realizar a regularização fundiária pelas seguintes modalidades:

- a)** condomínio de lotes, conforme a Lei federal nº 13.465/2017;
- b)** desmembramento, desde que haja até 2 (duas) unidades habitacionais em cada lote resultante, área mínima de 100m² e todos os imóveis façam frente para logradouro público. Caso haja rua particular frontal aos novos lotes, deverá haver a doação da rua para a municipalidade e os recuos frontais serão automaticamente regularizados. Edícula não será considerada como unidade habitacional independente.



Art. 2º - Não são casos passíveis de regularização sem adequação ao Plano Diretor vigente:

- I - Presença de 3 (três) ou mais pavimentos;
- II - Altura máxima da construção ultrapassando os 10m medidos a partir do perfil natural do terreno até o ápice da construção, incluindo a altura de eventuais pilotis;
- III - Altura da edícula ultrapassando os 4,5m, medidos do perfil natural do terreno até o ápice da construção, incluindo a altura de eventuais pilotis;
- IV - Altura do muro frontal em desconformidade com o Plano Diretor vigente.

Art. 3º - As seguintes infrações ambientais são passíveis regularização, mediante o cumprimento das compensações legais:

- I - Intervenção em área de preservação permanente, desde que haja manifestação favorável emitida pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo ou outro órgão responsável por tal deliberação, definido em resoluções estaduais e federais;
- II - Captação irregular de água, desde que haja manifestação favorável emitida pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica ou outro órgão responsável por tal deliberação, definido em resoluções estaduais e federais;
- III - Falta de averbação ou implantação de área verde, desde que haja manifestação favorável emitida pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo ou outro órgão responsável por tal deliberação, definido em resoluções estaduais e federais;
- IV - Supressão de vegetação ou corte de rochas sem a devida autorização, desde que haja manifestação favorável da Polícia Militar Ambiental do Estado de São Paulo ou do órgão responsável por fiscalizar a infração em questão;

§ 1º - Quando houver coleta pública de esgoto na área analisada, deverá ser comprovada a ligação na rede. Não havendo a coleta pública, o requerente deverá ter sistema de tratamento próprio aprovado pela Secretaria de Planejamento Urbano, Obras e Habitação.



§ 2º - Quando houver abastecimento público de água na área analisada, deverá ser comprovada a ligação na rede.

Art. 4º - Caso existam infrações urbanísticas e ambientais não contempladas nesta Lei, o comitê deverá avaliá-las caso a caso, seguindo o disposto no § 1º do artigo 21 da Lei municipal nº. 1.165/2016.

Art. 5º - A compensação urbanística fica definida pelo valor da cota única do Imposto Predial e Territorial Urbano convertida em metros lineares de cercamento de área pública seguindo as indicações do Comitê.

§ 1º - Os acréscimos ao valor presente no caput deste artigo respeitarão as seguintes situações:

- a)** Caso a regularização ocorra em até 4 (quatro) anos a partir da publicação desta Lei, será acrescido 10% do valor a cada infração computada;
- b)** Caso a regularização ocorra entre 4 (quatro) e 8 (oito) anos a partir da publicação desta Lei, será acrescido 25% do valor a cada infração computada;
- c)** Caso a regularização ocorra após 8 (oito) anos a partir da publicação desta Lei, será acrescido 50% do valor a cada infração computada.

§ 2º - Os padrões estruturais da cerca a ser implantada e o valor do metro linear serão definidos, registrados em resolução e publicados pelo comitê, mediante parecer técnico da Secretaria de Planejamento Urbano, Obras e Habitação e da Secretaria de Meio Ambiente.

§ 3º - A implantação e manutenção da cerca por período mínimo de 18 meses será de inteira responsabilidade do requerente.

§ 4º - Sendo constatada qualquer irregularidade na manutenção e implantação, o requerente será comunicado pelo comitê para promover as adequações necessárias. Caso não as faça, o requerente ficará sujeito a ter o processo de regularização fundiária cassado. A fiscalização se dará pelos seguintes departamentos:



- I - Fiscalização Ambiental - Quando a área analisada for classificada como de preservação permanente e quando estiver inserida em fragmento ou maciço florestal;
- II - Habitação - Quando a área analisada estiver inserida em núcleos de regularização fundiária de interesse social;
- III - Comitê: a implantação da cerca em conformidade com o estabelecido;
- IV - Fiscalização - quando a área ou a situação analisada estiver fora do previsto nos incisos anteriores.

§ 5º - A compensação mínima, independentemente do valor citado no caput deste artigo, será de 10m lineares de cerca.

§ 6º - O Comitê poderá alterar a compensação aqui proposta desde haja adequação aos seguintes critérios:

- I- Publicação de resolução que justifique e comprove a não mais necessidade do cercamento de áreas públicas e a falta de interesse público, devidamente assinada por todos os membros titulares do Comitê, pelo Procurador Geral do Município e pelo Chefe do Poder Executivo Municipal;
- II- Publicação de resolução concomitante a definida no item “a” declarando as novas compensações legais a serem exigidas, devidamente assinada por todos os membros titulares do Comitê, pelo Procurador Geral do Município e pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 6º - É vedada a anistia das infrações citadas nos artigos 27, 28 e 29 da Lei municipal nº. 1.165/2016, bem como as demais que sejam definidas em resolução pelo Comitê.

Parágrafo único - Ficam excluídas do disposto neste artigo as situações enquadradas no § 1º do artigo 27 da Lei municipal nº. 1.165/2016.