



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

MENSAGEM Nº 102 / 2023

AOS EXCELENTÍSSIMOS SENHORES MEMBROS DO PODER LEGISLATIVO

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Honrado pela oportunidade de dirigir-me a Vossas Excelências, com base no inciso III do art. 87 da Lei Orgânica Municipal, apresento meus cumprimentos, ao mesmo tempo em que submeto a apreciação e votação, o Projeto de Lei Complementar Substitutivo a Mensagem nº 100/2023, que *“altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 97, de 29 de dezembro de 1999, quanto a redefinição dos parâmetros urbanísticos da Zona Residencial de Baixa Densidade – ZR1, assim como da área mínima de quadras nas demais zonas e, implantação de novos loteamentos no Município de Porto Velho”*.

Considerando que a Administração Pública deve obedecer, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, segurança jurídica, interesse público e eficiência

Considerando o dever da Administração Pública em decidir explicitamente e de forma motivada, emitindo decisões nos processos e atuar conforme a lei e o Direito;

Considerando o objetivo da Administração Pública de trabalhar em favor do interesse público e dos direitos e interesses dos cidadãos;

Considerando a necessidade de atualizar e compatibilizar a legislação de parcelamento de solo do Município de Porto Velho a realidade nacional;

Considerando a necessidade de reduzir o deficit habitacional, fomentar o comércio, serviços e indústrias, fontes geradoras de empregos formais, com novos empreendimentos que se instalarão devidamente licenciados com aprovação e entrada em vigor desta Lei Complementar;

Considerando o previsto no Art. 11 da Lei Complementar nº 838, de 04 de fevereiro de 2021 – Plano Diretor do Município de Porto Velho, que indica a necessidade de ser promovido a inclusão territorial e facilitar o acesso à terra urbanizada aos cidadãos carentes, bem como combater a especulação fundiária, a dispersão da urbanização e a degradação ambiental;

Considerando a necessidade de buscar medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos formais dotados de infraestrutura mínima ao ordenamento territorial urbano, objetivando o adensamento populacional e construtivo, no Distrito Sede;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

Considerando que o empreendedor é responsável pela implementação de toda infraestrutura dos loteamentos (asfalto, drenagem, esgotamento sanitário, tratamento de água, fornecimento de energia e iluminação pública, etc.);

Considerando que os novos empreendimentos no formato autorizado por esta Lei fomentarão ainda a arrecadação de tributos (ITBI, Licenciamento, Alvará de Funcionamento) para municipalidade, estimulando a economia local, haja vista o acesso às instituições bancárias, para as novas edificações;

Dessa forma, faz-se necessário a edição de Lei Complementar para tratar sobre os novos parâmetros urbanísticos da Zona Residencial de Baixa Densidade – ZR1, assim como da área mínima de quadras de Lotes Urbanos e Implantação de Novos Loteamentos no Município de Porto Velho.

Desta feita, nobres vereadores, em virtude das razões apresentadas, e com base na competência disposta no art. 66 da Lei Orgânica Municipal e atento à importância da matéria em tratativa, submeto à apreciação e votação de Vossas Excelências o projeto de lei complementar em anexo, ao tempo que renovo apreço e respeito a todos os integrantes dessa Colenda Casa Legislativa do Município de Porto Velho.

Porto Velho – RO, 19 de outubro de 2023.


HILDON DE LIMA CHAVES
Prefeito



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SUBSTITUTIVO Nº 04, DE 19 DE OUTUBRO DE 2023.

PROTÓCOLO
Divisão das Comissões
Proj. de Lei nº _____
Proj. de Lei Comp. nº 1300/2023
Resolução _____
Decreto Legislativo _____
Emenda _____
Data 23/10/23 Horário 11:03

Altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 97, de 29 de dezembro de 1999, quanto a redefinição dos parâmetros urbanísticos da Zona Residencial de Baixa Densidade – ZR1, assim como da área mínima de quadras nas demais zonas e, implantação de novos loteamentos no Município de Porto Velho.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, usando das atribuições que lhe é conferida no inciso IV, do art. 87 da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

FAÇO SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO**, aprova e sanciona a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 97, de 29 de dezembro de 1999, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. O comprimento das quadras deverá ser de até 250 m (duzentos e cinquenta metros) e a largura mínima de 40 m (quarenta metros), não sendo permitidos servidões de passagem de pedestres, para fins de subdivisão de quadras. (NR)

Parágrafo único. O lote de esquina deverá ter testada mínima de 12 m (doze metros), devendo essa medida ser a projeção da testada do lote. (NR)
(...)

Art. 22-A. Fica estabelecido as seguintes dimensões mínimas para os lotes dos novos Loteamentos e desdobros na Zona de Expansão Urbana: (AC)

I – 8 m (oito) metros de testada com no mínimo 200 m² (duzentos metros quadrados) de área; (AC)

II – 8 m (oito metros) de testada com 160 m² (cento e sessenta metros quadrados) de área; (AC)

III – Nas vias definidas como diretrizes, deverão ser implantados lotes com área igual ou superior a 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados). (AC)

§ 1º Os novos loteamentos poderão possuir no máximo 40% (quarenta por cento) do total de lotes com a área menor descrita no inciso II deste artigo. (AC)

§ 2º Os lotes com as características descritas no inciso II deste artigo não poderão ser objetos de remembramento ou desmembramento para qualquer finalidade, pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar do recebimento do empreendimento (expedição do Termo de Recebimento do Loteamento). (AC)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 3º Para lotes com testadas menores de 10 m (dez) o rebaixamento ao longo do meio-fio para entrada e saída de veículos deverá ter a largura máxima de 3 m (três metros). **(AC)**
(...)

Art. 55. (...)

(...)

II – (...)

1. R2.01 – Casas ou sobrados geminados, ou seja, unidades residenciais tipo vila, agrupados horizontalmente, observadas as seguintes disposições: **(NR)**

a) Entende-se por grupamento tipo vila aquele formado por edificações com duas ou mais unidades justapostas, ou de no máximo 2 (dois) pavimentos, dotadas de acessos independentes através de área comum descoberta; **(NR)**

b) Terreno com área máxima de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados); **(NR)**

c) Atender ao disposto no Código de Obras e Edificações, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Polo Gerador de Tráfego e padronização de calçadas; **(NR)**

d) Os acessos às unidades localizadas entre os agrupamentos deverão ter no mínimo 3 m (três metros) de vão livre a partir das projeções ou beirais existentes; **(NR)**

e) O acesso deverá ser comum, não sendo permitido vias particulares internas para tráfego de veículos; **(AC)**

f) Deverá ser reservada área destinada ao atendimento das vagas de garagem que deverão ser agrupadas. **(AC)**

2. R2.02 – Habitações agrupadas verticalmente, observadas as seguintes disposições: **(NR)**

a) Entende-se por grupamento tipo vila formado por unidade sobrepostas com no máximo 4 (quatro) pavimentos; **(AC)**

b) A distância mínima de 4 m (quatro) metros entre blocos; **(AC)**

c) Terreno com área máxima de 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados); **(AC)**

d) Aplicam-se as regras do R2.01 no que couber. **(AC)**

(...)

II – (...)

a) Quando se tratar de única edificação vertical, destinada a habitações permanentes, fica dispensado dos requisitos elencados na seção VI, deste Título, ressalvado o Art. 100 desta Lei Complementar. **(AC)**

Art. 78. No caso de lote de esquina, o recuo frontal mínimo, estabelecido no Anexo 4, refere-se à frente de menor dimensão, sendo exigido para a outra frente (lateral), recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), para uso residencial. **(NR)**

Parágrafo único. Para fins de recuo, aplica-se no chanfro ou na curvatura o recuo de lateral. **(AC)**

Art. 2º Exclui-se a aplicação do disposto nessa Lei as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) do SETOR CHACAREIRO conforme definidas no Plano Diretor Participativo do Município de Porto Velho (PDPM), Lei Complementar nº 838, de 04 de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

fevereiro de 2021 e as áreas do Distrito Sede na margem esquerda do rio Madeira.

Art. 3º Fica definido como Zona Industrial toda faixa de 500 m (quinhentos metros) de cada lado da BR 364 dentro do limite territorial do Município, preservando-se a faixa de domínio e a não edificante aplicável, prevista em legislação específica.

Art. 4º Altera o Anexo 4, Quadro 1 – Quadro de Regime Urbanístico, da Lei Complementar nº 97, de 29 de dezembro de 1999, que passa a vigorar com a redação constante no Anexo Único desta Lei Complementar.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revoga-se o Art. 87 da Lei Complementar nº 97, de 29 de dezembro de 1999.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

ANEXO ÚNICO

(Anexo 4, Quadro 1 – Quadro de Regime Urbanístico, da Lei Complementar nº 97, de 29 de dezembro de 1999)

QUADRO DE REGIME URBANÍSTICO – QUADRO 01										
ZONAS DE USO	USOS CONFORMES		FRETE E MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUO DE FRENTE MÍNIMO	RECUO DE FUNDO MÍNIMO	RECUOS LATERAIS MÍNIMOS (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO %	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	LIMITE DE GABARITO
ZR1	a	R1 e R2.01	8	200 (****)	5	*	**	60	1,5	2 PAV.
	b	C1, S1, S2.1, E1 e E2			S/ RECUO			80		
	c	R2.02 e R3			5			60	2	4 PAV.
ZR2	a	R1 e R2.01	10	300	5	*	**	60	1,5	2 PAV.
	b***	C1, C2.1, S1, S2.1, E1 e E2			S/ RECUO			80	3,5	12 PAV. ou 40,00m
	c***	R2.02 e R3			5			60	3,5	
ZR3	a	R1 e R2.01	10,00	300	5	*	**	60	1,5	2 PAV.
	b***	R2.02 e R3			5			5	12 PAV. ou 40,00m	
	c***	C1, C2.1, S1, S2.1, S3.2, E1 e E2			S/ RECUO					80
ZP11 E ZP12	a	R1 e R2.01	10	300	5	*		60	1	2 PAV.
	b	R2.02 e R3			S/ RECUO			80	2	6 PAV.
	c	C1, S1, S2.1, E1 e E2								
ZCH	a	R1 e R3	10	300	5	*	**	60	1,00	4 PAV.
	b	C1 e E1	20	1500	S/ RECUO			80		
ZM	a	R1 e R2.01	10	300	5	*	**	60	1,5	2 PAV.
	b	R2.02 e R3			S/ RECUO			80	3,5	8 PAV.
	c	C1, C2.1, S1, S2.1, S3.2, S3.3, II, E1 e E2								
ZA	a	R1 e R2.01	10	300	5			60	1	2 PAV.
	b	R2.02 e R3	10	300	5			60	3,5	8 PAV.
	c	C1,C2, C3, C4, S1, S2, S3, S4 e II	20	1500	S/ RECUO			*	**	
ZC	a	R1, R2.01	10	300	5	*	**	60	1,5	2 PAV.
	b***	R2.02 e R3			S/ RECUO			80	5	12 PAV. ou 40,00m
	c***	C1, C2, C3.2, S1, S2, S3.1, S3.2, E1 e E2								
ZP	a	C4.2 e E4.2	20	600	S/ RECUO	*	**	60	1	2 PAV.
ZI	a	I1	12	600	S/ RECUO	*	**	80	1	2 PAV.
	b	I2 e I3	Localizados fora do perímetro							
ZE	a	R1, R2.01	10	300	5	*	**	60	1	2 PAV.
	b	R2.02 e R3			S/ RECUO					4 PAV.
	c	C1, S1, S3.1 e S3.2								



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

OBS:

1. O uso E4.1 é sujeito a controle, e poderá incidir em qualquer zona de uso e na área de expansão urbana;
2. Área destinada a Micro e Pequenas Empresas Tancredo Neves, obedecerá aos índices previstos em regulamento próprio;
3. (*) Recuo de fundo sem recuo, no pav. térreo, 2º, 3º e 4º pavimento, no 5º pav. 3,00 (três metros);
4. (**) Recuos laterais, 1º, 2º, 3º e 4º pav. sem recuo e demais pav. 3,00m (três metros) de ambos os lados;
5. Considere-se ZR1 a área de Expansão Urbana e toda área não especificada no Quadro de Regime Urbanístico;
6. ZI - Zona Industrial - Fica definido 500,00m (quinhentos metros) de cada lado da BR - 364 até o limite territorial do Município;
7. ZSE - (Zona Super Especial) - Zona destinada a implantação da Avenida Beira Rio, onde deverá ser observada faixa de proteção de 100,00 m (cem metro) Estrada de Ferro Madeira Mamoré;
8. (***) ZC, ZR2 e ZR3 - Serão permitidos prédios acima de 12 pavimentos, mediante pagamento de outorga onerosa, desde que observados os seguintes índices urbanísticos:
Taxa de Ocupação 60%
Coeficiente de Aproveitamento Básico = 3,5
Recuos frontais, fundo e laterais $R = h + 1,5$ $R =$ Recuo $h =$ Altura total da edificação
9. No caso de edifícios comerciais, permanecerão os recuos laterais e fundos com 3,00m a partir do 5º pav.
10. Prisma - Uso de prisma de ventilação para os pav. térreo 2º, 3º e 4º c/ 1,50m de largura e 1,50 de comprimento.
11. Os recuos lindeiros só podem ser exigidos para vias oficiais e equipamentos públicos.
12. Exclusivamente para as categorias de uso S3.1 e S3.2, admite-se área construída acima de 1.000m² (hum mil metros quadrados) na ZC, ZR3 e ZA, mediante apresentação e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhaça e Relatório de Impacto de Trânsito.
13. Exclusivamente para a categoria de uso C4.1, admite-se área construída acima de 1.000m² (hum mil metros quadrados) nos setores 13 e 17 da ZR2 e na Zona de Expansão Urbana, mediante apresentação e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhaça e Relatório de Impacto de Trânsito.
14. (****) O valor mínimo poderá ser de 160 m² (cento e sessenta) nos casos previstos no artigo 3º da presente Lei.