

## **MINUTA DE PROJETO DE LEI n°**

**Súmula: DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE PARDINHO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

### **TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**ARTIGO 1°** - Esta lei estabelece normas e condições para parcelamento do solo no Município de Pardinho, por parte dos agentes públicos e privados, em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Pardinho.

**ARTIGO 2°** - Para efeito de aplicação desta lei, são adotados os conceitos e definições arrolados no glossário que integra o Anexo I.

### **TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**ARTIGO 3°** - Qualquer modalidade de parcelamento do solo, bem como sua alteração ou cancelamento, parcial ou total, fica sujeita à aprovação prévia da Prefeitura nos termos das disposições desta lei.

§ 1° - O disposto neste artigo aplica-se também aos casos de parcelamento decorrentes de quaisquer negócios jurídicos, partilhas, processos ou procedimentos judiciais ou extrajudiciais relativos a imóveis, da implantação de sítios ou chácaras de recreio e a quaisquer outras modalidades similares, inclusive aos conjuntos residenciais de casas ou de edifícios de apartamentos ou escritórios sob a forma de condomínio.

§ 2° - O Poder Executivo comunicará ao Poder Judiciário o disposto nesta lei para o fim de ser exigida a prévia aprovação pela Prefeitura Municipal antes da sentença de partilha de bens imóveis situados no Município.

§ 3° - A aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de loteamento ou desmembramento para fins urbanos registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração.

**ARTIGO 4°**- O parcelamento do solo para fins urbanos só é permitido nas áreas situadas dentro da Área Urbana e de Expansão urbana.

**ARTIGO 5°** - Na Zona Rural não será permitido parcelamento do qual resultem lotes de terreno de dimensão inferior à do módulo rural da região estabelecido nos termos da legislação aplicável.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Nas Zonas Urbana, de Expansão Urbana e na Zona Rural é obrigatória a recomposição e a preservação de matas ciliares para proteção dos corpos d'água correntes ou dormentes, bem como a proteção do solo para impedir e corrigir a erosão do solo, inclusive nos casos de obras de terraplenagem.

**ARTIGO 6º** - Para efeito de aplicação desta lei, serão adotadas as seguintes definições:

I - Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

II - Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a 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.

III - Desdobro é a subdivisão de um lote regularmente cadastrado na Prefeitura em dois ou mais lotes.

IV - Unificação é a união de lotes regularmente cadastrados na Prefeitura.

### **TÍTULO III**

#### **DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA E DE EXPANSÃO URBANA**

### **CAPÍTULO I**

#### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO**

### **Seção I**

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**ARTIGO 7º** - É vedado o parcelamento do solo em:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;

II - terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública ou que desaconselham a edificação;

III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas específicas formuladas pela Prefeitura;

IV - terrenos nos quais as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, conforme parecer técnico da equipe técnica da Prefeitura.

V - terrenos localizados em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas;

VI - terrenos localizados em áreas com reservas naturais em relação às quais há interesse coletivo de sua proteção;

VII - terrenos localizados em áreas de qualidade paisagística de interesse público;

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Quando necessário, a Prefeitura com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

**ARTIGO 8º** - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa “non aedificandi” de quinze metros de cada lado de suas margens e dos limites das faixas de domínio.

**ARTIGO 9º** - Ao longo das redes de alta tensão deverá ser reservada uma faixa “non aedificandi” de domínio público de quarenta e quatro metros de largura, no mínimo.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Esta faixa poderá ser urbanizada desde que seja projetada avenida com canteiro central de 18m de largura, devendo a rede localizar-se no eixo desta, com faixas de rolamento de no mínimo 9m cada. As travessias transversais da avenida deverão distar no mínimo 15m de qualquer parte da estrutura metálica e manter a distância mínima da 8,40m entre a plataforma da pista e o condutor inferior da linha, ortogonais à mesma.

**ARTIGO 10º** - Na execução de obras de terraplenagem, deverão ser realizadas pelo loteador as obras de implantação de sistemas de drenagem das águas necessárias para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, assoreamento e enchentes.

**ARTIGO 11º** - A Prefeitura não aprovará loteamento nas Áreas de Expansão Urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, vias de acesso, galerias pluviais, travessias de corpos d’água e outros conexos, nas áreas adjacentes, salvo se tais obras ou serviços forem executados pelo loteador às suas próprias custas.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Na hipótese de concordar com a execução das obras e serviços a que se refere este artigo, o loteador deverá firmar termo de compromisso de concluí-las dentro do prazo de até dois anos a ser fixado pela Prefeitura e dar caução idônea, com liquidez e em valor suficiente para a completa e perfeita execução das obras pela Prefeitura na hipótese de descumprimento da obrigação pelo loteador.

## **Seção II**

### **DAS ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO**

**ARTIGO 12º** - Da área total, objeto do projeto de loteamento e desmembramento de glebas com área superior a 10.000m<sup>2</sup>, serão destinados, no mínimo:

- a) 10% para áreas verdes ou sistema de lazer;
- b) 5% para áreas institucionais;
- c) 20% para vias de circulação de veículos e pedestres.

**PARÁGRAFO 1º** - As áreas previstas neste artigo para uso institucional ou verde não poderão coincidir com área de reserva legal, de preservação permanente ou faixas "non aedificandi".

**PARÁGRAFO 2º** - Fica facultada ao empreendedor a transferência para o domínio do Município, sem quaisquer ônus, inclusive de natureza notarial e registrária, das áreas previstas no parágrafo anterior.

**ARTIGO 13º** - A localização das áreas verdes ou sistemas de lazer deverá atender às seguintes disposições:

- a) Dois terços (2/3) do porcentual exigido será localizado pela Prefeitura em um só perímetro e em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 15%;
- b) A localização do restante da área exigida (1/3) poderá ficar a cargo do loteador e só será computado como área verde ou sistema de lazer quando, em todos os pontos da área puderem ser inscritos um círculo com raio mínimo de 10m, inclusive no caso de área livre de terreno resultante de confluência de via de circulação, não podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 15%.

**ARTIGO 14º** - A localização das áreas institucionais deverá ser definida pela Prefeitura Municipal através do órgão competente responsável pelo planejamento urbano do município.

**ARTIGO 15º** - As áreas do sistema viário de loteamento são obrigatoriamente destinadas ao uso comum do povo e deverá articular-se com vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas, salvo quando diretrizes permitirem ou exigirem outras soluções.

**ARTIGO 16º** - As características técnicas, hierarquia funcional, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação em projetos de loteamento, obedecerão aos parâmetros estabelecidos no Plano Diretor do Município de Pardinho e no Anexo III desta Lei.

**ARTIGO 17º** - Não é permitido o prolongamento de via existente ou projetada com largura inferior à já existente.

**ARTIGO 18º** - Os alinhamentos das vias públicas dos cruzamentos deverão ser concordados por um arco de raio o mínimo igual a 6 (seis) metros e a construção da guia acompanhará este raio acrescido da medida do passeio de maior largura correspondente ao tipo de via considerado.

**PARÁGRAFO 1º** - O alinhamento nos cruzamentos esconsos será efetuado de acordo com os parâmetros fixados pela Prefeitura.

**PARÁGRAFO 2º** - O alinhamento das vias públicas nos cruzamentos de parcelamentos industriais deverá ser concordado por um arco de raio mínimo igual a 12 (doze) metros.

**ARTIGO 19º** - Quando ocorrer o parcelamento de glebas marginais a rodovias a faixa referida no artigo 8º poderá ser transformada em via de circulação, a critério da Prefeitura.

**ARTIGO 20º** - A praça de retorno denominada "cul de sac", das ruas sem saída de acesso aos lotes em quadras de até 220m (duzentos e vinte metros) de comprimento, terá diâmetro de no mínimo 20m (vinte metros), exceto nas vias de parcelamentos industriais, que deverá ter diâmetro mínimo de 34m (trinta e quatro metros).

### **Seção III** **DAS QUADRAS E DOS LOTES**

**ARTIGO 21º** - É vedada a instituição de loteamento, desmembramento, desdobro ou quaisquer outras modificações, que resultem em lotes com área ou testada inferiores às seguintes limitações e dimensões mínimas estabelecidas.

**PARÁGRAFO 1º** - Para os novos loteamentos e desmembramentos habitacionais:

- a) área mínima do lote de 180 (cento e oitenta) metros quadrados;
- b) testada mínima de 9 (nove) metros lineares;

**PARÁGRAFO 2º** - Para os desdobros:

- a) testada mínima de 5m (cinco metros);
- b) em desdobro que resulte em terreno de fundos, deverá existir corredor lateral de largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

**PARÁGRAFO 3º** - Todos os lotes deverão ter frente para via pública e a relação entre frente e profundidade do lote não poderá ser superior a cinco vezes a testada.

**PARÁGRAFO 4º** - Para os loteamentos de chácaras de recreio:

- a) área mínima do lote de 2.500 (dois mil e quinhentos) metros quadrados.;
- b) testada mínima de 15m (quinze) metros.

**PARÁGRAFO 5º** - Para os loteamentos industriais:

- a) área mínima do lote de 1.000 (mil) metros quadrados;
- b) testada mínima de 20 (vinte) metros lineares;

**ARTIGO 22 º** - O comprimento máximo das quadras será de 200m (duzentos metros)

lineares, devendo a cada 150m (cento e cinquenta metros) ou menos, ser subdividida por vias de circulação de pedestres, com largura igual ou superior a 3m (três metros).

**ARTIGO 23º** - Para efeito de aplicação desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Área verde ou sistema de lazer é o espaço livre de uso público, arborizado e/ou coberto por vegetação natural, reservado a cumprir funções ecológicas e paisagísticas, destinado a atividades de contemplação, repouso, recreativas, de lazer e esportivas, em que se permite a instalação de mobiliário de apoio a estas atividades, tais como quiosques, bancos, iluminações, guaritas de segurança, quadras esportivas e similares.

II - Área institucional é a de uso público destinada a usos recreativos, esportivos e culturais, à instalação de equipamentos comunitários, tais como, escolas, creches, postos de saúde, delegacias e outros de uso público irrestrito.

#### **Seção IV**

#### **DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA URBANA**

**ARTIGO 24º** - No loteamento para fins urbanos será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, no mínimo, das seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas, etc;

II - abertura de vias compactadas para circulação de veículos, de pedestres e ciclovias;

III - obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;

IV - demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;

V - obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias pluviais, guias, sarjetas, canaletas e dissipadores de energia, conforme padrões técnicos e exigências fixadas pela Prefeitura Municipal;

VI - construção do sistema público de esgoto sanitário, de sistema de tratamento e demais exigências específicas ao caso, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da concessionária local;

VII - construção do sistema público de abastecimento de água potável, extensão de redes, adutoras, reservatórios e demais exigências específicas ao caso, de acordo com os padrões técnicos da ABNT e da concessionária local;

VIII - colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento;

IX - guias, sarjetas e pavimentação das vias com pedras poliédricas, blocos poliédricos em concreto, paralelepípedos, asfalto ou outros materiais, conforme os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal;

X - obras e serviços destinados à adequação das áreas verdes para receberem tratamento paisagístico;

XI – arborização dos sistemas de lazer e dos passeios públicos, conforme instruções da Prefeitura Municipal que deverão incluir laudo de caracterização da vegetação, eventual revegetação/restauração, atendendo a lei municipal nº 1881/2009;

XII - sinalização viária vertical e horizontal, conforme os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal;

XIII – sistema de prevenção contra incêndios, inclusive hidrantes, conforme os padrões técnicos fixados pelo Corpo de Bombeiros;

XIV – passeios pavimentados, conforme os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal e a NBR-9050 em todas as vias do loteamento, inclusive com rebaixamento de guias e rampas nas esquinas;

XV – Nos lotes que façam fundos para áreas institucionais deverá ser erguido muro com altura mínima de 2,10m, de acordo com os padrões técnicos fixados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do loteador, somente após a aprovação dos projetos e expedição de alvará específico, em obediência ao orçamento das obras de infraestrutura e cronograma físico-financeiro, proposto pelo loteador e aprovado pela Prefeitura, respeitados os seguintes prazos, contados sempre a partir do registro do parcelamento:

a) 180 (cento e oitenta) dias para a execução das obras elencadas nos incisos I, II, III e IV deste artigo;

b) 2 (dois) anos para a execução das obras elencadas nos incisos VI, VII, VIII deste artigo;

c) 4 (quatro) anos para execução das obras elencadas nos incisos V, IX, X, XI, XII, XIII e XIV deste artigo.

§ 2º - O loteador dará à Prefeitura, em garantia da execução das obras mencionadas neste artigo, caução, comprovando a efetiva constituição da garantia, observadas todas as formalidades legais aplicáveis e exigências contidas no procedimento administrativo com vistas a assegurar a efetividade da garantia em favor do Município, optando por uma das seguintes modalidades:

a) em dinheiro, depositado em instituição financeira em conta corrigida e remunerada, no mínimo, com os percentuais da Caderneta de Poupança, vinculada em nome da Prefeitura

Municipal, no valor correspondente a 120% do valor orçado para as obras de infraestrutura.

b) fiança bancária ou seguro-garantia de execução de obras, por instituição financeira previamente aprovada pela Administração Municipal, no valor correspondente a 135% do valor orçado para as obras de infraestrutura, com prazo de validade da cobertura de pelo menos doze meses após o término do prazo previsto no cronograma físico financeiro e no Decreto de aprovação;

c) hipoteca de primeiro grau sobre imóveis localizados no Município de Pardinho, avaliados por avaliador da Prefeitura, no valor correspondente a 150% do valor orçado para as obras de infraestrutura.

d) em lotes, na proporção mínima de 40% dos lotes do empreendimento.

PARÁGRAFO 3º - Será admitida a liberação parcial da garantia, a cada obra recebida, mantendo-se a relação percentual entre a garantia e o orçamento previsto no parágrafo 2º.

PARÁGRAFO 4º - Não será permitida a liberação parcial da garantia em razão da execução parcial da obra, antes do seu integral e definitivo recebimento.

PARÁGRAFO 5º - Decorrido o prazo estabelecido para a execução das obras, se estas não estiverem concluídas, a Administração Municipal executará a garantia recebida, pelo valor dos melhoramentos exigidos e não concluídos, acrescido de multa de 20% (vinte por cento), fazendo-as concluir dentro de cronograma específico.

PARÁGRAFO 6º - A execução da garantia deverá ser providenciada sob pena de responsabilidade funcional do servidor responsável pela fiscalização do parcelamento ou de quem, por culpa ou dolo, deixar de tomar ou protelar as medidas necessárias à execução.

PARÁGRAFO 7º - Será cobrado independentemente das taxas relativas ao poder de polícia, pela aprovação do parcelamento, o custo das avaliações de obras e garantias, que poderão ser executados diretamente pela Administração Municipal.

PARÁGRAFO 8º - Caberá ao empreendedor e/ou loteador a manutenção do sistema viário e da trafegabilidade das vias do empreendimento até a conclusão de todas as obras de infraestrutura previstas no Termo de Compromisso.

PARÁGRAFO 9º - O empreendedor deverá ceder, sem quaisquer ônus ao Município e através de escritura pública de doação registrada em Cartório de Registro de Imóveis, todas as benfeitorias e obras realizadas, previstas neste artigo.

PARÁGRAFO 10º - Nos casos de desmembramento, será exigida do empreendedor, a execução de todas as obras não existentes nas vias lindeiras ao projeto e demais exigências deste artigo.

## **TÍTULO IV**

## DO PARCELAMENTO DO SOLO EM ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

**ARTIGO 25 °** - Nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS somente poderão ser implantados loteamentos de interesse social destinados a assegurar a moradia à população de baixa renda.

§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, será obrigatória a implantação das obras previstas nos itens I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e XIII do artigo 24 desta Lei, sendo as demais obras de infraestrutura executadas através de Programas de Contribuição de Melhorias.

§ 2º - As obras exigidas no parágrafo anterior deverão estar obrigatoriamente concluídas no prazo de 36 meses contados a partir da data de registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, sendo dispensada a apresentação de garantia para sua conclusão se o loteamento for empreendido pelo Poder Público ou entidade de sua administração indireta ou por cooperativas habitacionais.

**ARTIGO 26 °** - Nos loteamentos para habitação de interesse social deverão ser destinados, no mínimo, 35% da área total da gleba para áreas públicas, constituídas de sistema viário, áreas verdes e áreas institucionais sendo, no mínimo, 10% para áreas verdes e 5% para uso institucional.

§ 1º - quando a área destinada a sistema viário não atingir 20% da área total, a diferença deverá ser destinada para área verde.

§ 2º - somente serão admitidos lotes onde a diferença entre a cota de terreno natural do fundo do lote e a cota do eixo da via seja, no máximo, de 1,5 m (um metro e meio).

## TITULO VII

### DO LOTEAMENTO PARA FINS INDUSTRIAIS

**ARTIGO 27º** - Somente poderão ser aprovados loteamentos para fins industriais em Zona de Expansão Urbana definida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS.

**ARTIGO 28 °** - Nos planos de parcelamento para fins industriais deverá ser prevista, reserva de faixa arborizada com espécies nativas heterogêneas de médio e grande porte, localizada em torno do loteamento com largura mínima de 15 (quinze) metros, podendo ser computada como área verde ou fazer parte dos recuos dos lotes.

**ARTIGO 29º** - O comprimento máximo das quadras será de 300 metros lineares.

**ARTIGO 30º** - Nas áreas objeto de projeto de loteamento industrial admite-se a formação de condomínios imobiliários, que incluam vias de circulação e outras áreas de uso comum constantes do plano de parcelamento do terreno, atendidas as seguintes disposições:

a) as vias de interesse local e de pedestres poderão ser incorporadas ao condomínio, o mesmo não ocorrendo com as demais vias de circulação;

b) até 50% das áreas verdes poderão ser incorporadas ao condomínio como áreas verdes de uso comum dos condomínios, destinando-se ao uso público o restante das áreas verdes e a totalidade das áreas institucionais;

c) na eventualidade de extinção do condomínio, as vias de circulação e as áreas verdes de uso comum dos condomínios serão transferidas ao domínio público, atendidas as exigências da legislação em vigor.

**ARTIGO 31º** - Nos loteamentos industriais será facultativa a implantação de usos comerciais e de serviços.

**ARTIGO 32º** - A aprovação de qualquer loteamento para fins industriais, como empreendimento de grande impacto, fica sujeita a apreciação e aprovação pelo Conselho da Cidade.

### **TÍTULO VIII** **DO CONJUNTO RESIDENCIAL**

**ARTIGO 33 º-** Conjunto Residencial é constituído por edificações destinadas ao uso habitacional, agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto, a ser aprovado nos termos da legislação pertinente, no tocante às normas gerais, e observadas as seguintes disposições:

§ 1º - A área de terreno objeto de projeto de Conjunto Residencial não poderá ultrapassar 40.000 metros quadrados, e deverá abrigar no máximo duzentas unidades habitacionais;

§ 2º - A área de terreno deverá ter frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 12,00 m;

§ 3º - O sistema viário do conjunto deverá se articular com o sistema viário oficial dando continuidade e livre acesso às vias oficiais do entorno;

§ 4º - As vias internas de interesse local, de pedestres e as áreas verdes são consideradas bens de condomínio do conjunto;

§ 5º - Até dez por cento (10%) da área da gleba a ser parcelada poderá ser integrada por lotes de uso misto com frente para via oficial;

§ 6º - As quadras internas não poderão ter comprimento superior a 300 metros;

§ 7º - Deverá ser prevista uma vaga para estacionamento de veículos por unidade habitacional acrescido de mais dez por cento para visitantes, podendo ela estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo;

§ 8º - a via de circulação interna de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00 m e

declividade máxima de 12%, acima da qual deverá ser adotada a solução por escadaria ou rampa, com previsão de acesso para deficientes físicos conforme a NBR-9050;

§ 9º - a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 8,00 m, dos quais 2,00 m, no mínimo, devem ser destinados à circulação de pedestres, e declividade máxima de 15%;

§ 10º - No projeto do Conjunto Residencial poderão ser previstas áreas comuns destinadas a guarita, portaria e zeladoria, que não serão computadas para efeito do cálculo da Taxa de Ocupação do lote, até o limite estabelecido na legislação municipal pertinente.

§ 11º - O fechamento por muro das divisas do Conjunto Residencial será permitido desde que sejam mantidas continuidade das vias oficiais.

**ARTIGO 34º** - O projeto do Conjunto Residencial deverá prever:

- I - Arborização e tratamento das áreas de uso comum não ocupadas por edificações;
- II - Drenagem das águas pluviais, atendida as diretrizes fornecidas por órgão Municipal competente;
- III - Sistema de distribuição de água e de coleta de águas servidas e esgotamento sanitário;
- IV - Pavimentação das vias internas, atendidas as diretrizes fornecidas por órgão Municipal competente;
- V - Apresentação de Estudo geológico e geotécnico da área;
- VI - Iluminação das áreas externas comuns.

**ARTIGO 35º** - Os empreendimentos habitacionais previstos no artigo 8º da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, organizados sob o regime jurídico do condomínio especial nesta previsto, só poderão ser implantados em área de dimensão igual ou inferior a 6.400 m<sup>2</sup> (seis mil e quatrocentos metros quadrados).

**ARTIGO 36º** - O coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação máxima permitida para os Conjuntos Residenciais serão aqueles definidos pelo zoneamento de uso e ocupação do solo.

**ARTIGO 37º** - Será permitida a implantação de Conjunto Residencial de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que:

- I - Seja apresentado e aprovado o projeto completo da edificação das unidades habitacionais pertencentes ao conjunto e demais projetos necessários e relatórios constantes do artigo 49;
- II - Seja emitido certificado de conclusão parcial das obras correspondentes às instalações mínimas executadas.

**ARTIGO 38º** - Considera-se implantação de caráter evolutivo a construção parcial e progressiva das unidades habitacionais do Conjunto Residencial.

**ARTIGO 39º** - O Certificado de Conclusão parcial da edificação de unidade habitacional será concedido quando:

I - As obras de implantação da infraestrutura do Conjunto Residencial previstas no projeto aprovado atenderem às condições que garantam acessibilidade, segurança, higiene e salubridade do solo contra a erosão, bem como assegure o escoamento das águas pluviais sem que causem transtornos nas imediações do empreendimento;

II - As obras da unidade habitacional atenderem às disposições mínimas do Código de Obras para uso residencial, quanto às instalações prediais e à construção dos compartimentos destinados a repouso, instalação sanitária e preparo de alimentos.

III - Em lotes ou glebas pertencentes a mais de uma macrozona com características diferentes, caberá ao Conselho da Cidade definir as condições para implantação do Condomínio.

## **TÍTULO IX**

### **DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS DE RECREIO E LAZER**

#### **DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE RECREIO E LAZER**

**ARTIGO 40º** - Para os fins desta lei consideram-se Núcleos Residenciais de Recreio e Lazer os planos de parcelamento destinados à implantação de habitações unifamiliares em área de expansão urbana definida por lei específica.

**ARTIGO 41º** - Nos planos de parcelamento para fins de núcleos residenciais de recreio deverão ser atendidas as seguintes disposições:

I - Da área total do terreno objeto do plano deverão ser destinados:

- a) Máximo de 20% da gleba para o Sistema Viário;
- b) Mínimo de 10% para Áreas Verdes;
- c) 2/3 do percentual exigido para Áreas Verdes serão localizados pela Prefeitura em um só perímetro.
- d) A localização do restante da área verde, exigida por lei, ficará a cargo do loteador e só será computada como Área Verde quando, em qualquer ponto da área, puder ser inscrito um círculo de raio mínimo de 20m.

**ARTIGO 42º** - Nos planos de parcelamento para fins de núcleos residenciais de recreio o lote mínimo deverá ter 2.500 m<sup>2</sup>, com frente mínima de 20m.

**ARTIGO 43º** - As edificações deverão obedecer às seguintes disposições:

- a) Recuo de frente mínimo: 15m
- b) Recuo lateral mínimo: 5m de ambos os lados
- c) Recuo de fundo mínimo: 15m
- d) Taxa de ocupação máxima: 0,1
- e) Taxa de permeabilidade mínima: 0,3

## **Seção I**

### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O DESMEMBRAMENTO**

**ARTIGO 44º** - São requisitos obrigatórios para o desmembramento de gleba:

I - Os usos, gabarito, densidade populacional, área de solo natural, recuos e outras limitações urbanísticas aplicáveis fixados nesta lei;

II - Todos os lotes resultantes tenham frente para a via ou logradouro públicos.

**ARTIGO 45º** - Não será admitido desmembramento em áreas superiores a 10.000 (dez mil) metros quadrados.

**ARTIGO 46º** - Em caso de desmembramento de gleba com área igual ou superior a 5.000 (cinco mil) metros quadrados, a Prefeitura exigirá reserva de 10% (dez por cento) da área da gleba ao uso público para o fim de implantação de equipamento comunitário, como postos de saúde, escolas, delegacias e áreas verdes ou lazer.

## **Seção II**

### **DO DESDOBRO OU REAGRUPAMENTO DE LOTE**

**ARTIGO 47º** - Para desdobro ou reagrupamento de lotes, dos quais resultem novos lotes, serão observados os preceitos desta lei.

## **Seção III**

### **DA REGULARIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO**

**ARTIGO 48º** - A Prefeitura tomará providências para a regularização do loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observâncias das determinações constantes do ato administrativo de aprovação, para evitar lesão aos padrões municipais de desenvolvimento urbano e na defesa dos adquirentes de lotes sem prejuízo da aplicação das penalidades administrativas, civis e criminais ao loteador e a quem quer que tenha contribuído para a prática das irregularidades ou delas tenha se beneficiado nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei 9785/99.

§ 1º - Para cumprimento do disposto neste artigo, a Prefeitura tomará todas as providências judiciais e extrajudiciais junto ao loteador, aos adquirentes de lotes e a quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas interessadas ou envolvidas, inclusive visando ao ressarcimento de todas as despesas que tiver efetuado para promover a regularização.

§ 2º - A regularização a que se refere este artigo alcançará também o loteamento irregular iniciado ou efetuado antes do início da vigência desta lei ou da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO**

## **Seção I**

### **DA APROVAÇÃO E DAS DIRETRIZES DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO**

**ARTIGO 49º** - O Poder Executivo Municipal fixará as diretrizes para elaboração do projeto de loteamento ou de desmembramento e das obras de infraestrutura, a serem executadas pelo parcelador, em atendimento a pedido deste, mediante requerimento por ele assinado.

§ 1º - Os documentos a serem apresentados pelos requerentes, bem como a relação e respectivos prazos para o encaminhamento das diretrizes a serem fornecidas pelos diversos órgãos ou autarquias competentes do executivo serão regulamentados mediante decreto do Poder Executivo.

§ 2º - Os prazos previstos no parágrafo anterior não deverão ser superiores a 90 dias para cada etapa dos procedimentos de aprovação, ficando suspensa a tramitação do processo e os prazos quando o empreendedor for comunicado oficialmente de eventuais correções ou esclarecimentos a serem prestados.

§ 3º - Em qualquer hipótese o decreto mencionado no parágrafo 1º deverá prever as seguintes etapas:

#### 1. Diretrizes Topográficas.

O levantamento planialtimétrico deverá ser apresentado na escala 1:1000, legendado com convenções cartográficas do IBGE, devendo conter no mínimo:

- a) divisas do imóvel, corretamente definidas e o registro dos nomes dos confrontantes;
- b) RN oficial de Pardino;
- c) localização de vertentes, cursos d'água, canais, valas, brejos, olhos d'água mesmo que intermitentes;
- d) curvas de nível de metro em metro;
- e) revestimentos vegetais nativos ou implantados, matas e árvores isoladas;
- f) construções e redes infraestruturas existentes dentro dos limites do terreno;
- g) características dos terrenos vizinhos, com indicação precisa do sistema viário por coordenadas geográficas, áreas e edificações públicas, localização e dimensionamentos dos equipamentos comunitários existentes nos bairros mais próximos, cadastro das redes de serviços públicos existentes no entorno, incluindo cotas de nível das mesmas;
- h) dimensões e superfícies do terreno a urbanizar;
- i) amarração às coordenadas geográficas no Município em UTM;
- j) outras indicações que possam interessar para a melhor compreensão das condições do terreno.

#### 2. Diretrizes Urbanísticas.

Caberá ao órgão competente da Prefeitura responsável pelo planejamento urbano fixar as diretrizes urbanísticas, constando no mínimo a indicação do sistema viário principal e seu dimensionamento, a localização das áreas verdes e institucionais, o zoneamento de uso do solo previsto, as obras de infraestrutura a cargo do empreendedor, dimensões

mínimas de lotes.

3. Aprovação prévia, onde deverão ser apresentados no mínimo:

Atestados de Viabilidade do empreendimento em termos de implantação das redes de água, esgoto e energia elétrica, fornecidos pelas concessionárias;

Levantamento planialtimétrico da gleba e área de abrangência;

Projeto Urbanístico em planta, perfis das ruas e detalhes do sistema viário, em dimensões de acordo com o Anexo III desta lei;

Estudo Geológico e Geotécnico da gleba;

Memorial Justificativo do Empreendimento;

Documentação de propriedade e regularidade fiscal da área.

4. Realização de Audiência Pública sobre o Projeto do Empreendimento.

5. Aprovação Definitiva, onde deverão ser apresentados no mínimo:

Projeto Urbanístico e Memorial Justificativo;

Memorial Descritivo dos lotes, ruas, áreas públicas e demais áreas que porventura existam;

Projetos das redes de água e esgotamento sanitário aprovados pela concessionária;

Projetos da rede de energia elétrica e iluminação pública aprovados pela concessionária;

Projeto da rede de galerias pluviais;

Projeto de pavimentação de vias e passeios;

Projeto de instalação de hidrantes públicos;

Projeto de arborização;

Projeto de sinalização viária;

Orçamento das obras de Infraestrutura;

Cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura;

Termo de Compromisso e Caução;

Documentação de propriedade da gleba atualizada;

Atendimento à legislação que estabelece obrigações tributárias principais e acessórias, inclusive comprovante que os impostos municipais da gleba e do empreendedor estão em dia.

6. Emissão do Decreto de Aprovação e Registro em Cartório.

## **CAPÍTULO VII**

### **DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES**

**ARTIGO 50º** - A fiscalização do cumprimento desta lei será efetuada pelo Poder Executivo através de profissionais habilitados legalmente em engenharia e arquitetura, sob a responsabilidade do setor encarregado de urbanismo e meio ambiente no Município.

**ARTIGO 51º** - Os infratores das disposições desta lei ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

I - advertência;

II - multa diária pelo cometimento de infração;

III - reaplicação da multa, caso o infrator persista na prática da infração;

IV - embargo de parcelamento, obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da

autoridade competente ou em desacordo com os termos do projeto aprovado ou as disposições desta lei;

V - demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos desta lei;

VI - apreensão do material, das máquinas e equipamentos usados para cometimento da infração;

VII - perda de isenções e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Público Municipal;

VIII - cassação do Alvará de Licença para construir, quando não obedecido o projeto aprovado.

§1º - As penalidades indicadas neste artigo poderão ser aplicadas simultâneas e cumulativamente, e sem prévia advertência.

§2º - As multas terão seu valor duplicado em caso de reincidência.

§3º - As multas estão fixadas no Anexo II desta Lei.

**ARTIGO 52º** - Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza qualquer que tenha sido o local onde tenha se verificado a infração anterior.

**ARTIGO 53º** - Responderá solidariamente pela infração o proprietário ou possuidor da área de terreno no qual tenha sido praticada ou, também, quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar, inclusive a empresa e/ou o profissional responsável pelo projeto ou execução das obras.

**PARÁGRAFO ÚNICO;** A Prefeitura, através de seu órgão competente, representará ao CREA-SP ou CAU-SP contra o profissional que, no exercício de suas atividades profissionais, violar dispositivos desta lei e da legislação federal e estadual em vigor referente à matéria.

**ARTIGO 54º** - Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta lei, o infrator ou o responsável responderá por perdas e danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados por sua atividade.

**ARTIGO 55º** - Aplicam-se, no que couber, a legislação municipal que trata do lançamento e cobrança de débitos, inclusive sobre dívida ativa e cobrança judicial.

**ARTIGO 56º** - É assegurado ao infrator ou responsável o exercício administrativo do direito de defesa de acordo com procedimento fixado pelo Poder Executivo.

**ARTIGO 57º** - As multas previstas no Anexo II desta Lei serão reajustadas anualmente, com o mesmo índice utilizado para o reajuste dos tributos municipais.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**ARTIGO 58º** - Os pedidos de concessão de alvarás que impliquem em parcelamento e que tenham sido protocolados junto à Prefeitura Municipal até a data de publicação da presente lei, serão analisados nos termos da Legislação anterior.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Os pedidos de renovação dos alvarás listados no *caput* deste artigo serão analisados nos termos da presente lei.

**ARTIGO 59º** - Todas as benfeitorias e equipamentos exigidos na aprovação de loteamentos ou desmembramentos previstos nesta lei, realizadas pelos empreendedores, deverão ser transferidas sem quaisquer ônus ao patrimônio do Município a título de doação, inclusive os relativos à transferência.

**ARTIGO 60º** - O Poder Executivo regulamentará os dispositivos desta Lei em até 90 (noventa) dias após sua publicação.

**ARTIGO 61º** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

## **Anexo I**

### **GLOSSÁRIO**

**Alinhamento do Lote** - É a linha divisória entre o lote e o logradouro público.

**Arruamento** - É a abertura de qualquer via destinada a circulação.

**Construção** - É o ato de edificar uma obra nova qualquer.

**Declividade** - É a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal.

**Divisa** - É a linha divisória legal que separa lotes vizinhos e logradouro público.

**Edificação** - É a obra coberta destinada a abrigar qualquer atividade humana ou qualquer instalação, equipamento ou material.

**Estacionamento** - É o local destinado à guarda de veículos, podendo ser coberto ou não.

**Gleba** - É a área de terra que ainda não foi objeto de loteamento ou arruamento.

**Guia** - É o elemento de separação entre o passeio público e o leito carroçável.

**Termo de Verificação de Obra** - É o documento expedido pela Prefeitura que reconhece a conclusão de obra de infraestrutura, fazendo oficialmente o seu recebimento.

**Logradouro Público** - É toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum pela população

**Lote Urbano** - É toda parcela de território resultante de parcelamento do solo para fins urbanos e registrado como lote edificável.

**Obra** - É a realização de trabalho em imóvel, desde seu início até a sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

**Passeio ou calçada** - É a parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres, sempre mais alto que a rua.

**Quadra** - É a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação.

**Sistema Viário** - Compreende a rede de infraestrutura de vias existentes e projetadas, quer sejam municipais, estaduais e federais e que se constitui na planta oficial do Município.

**Testada do Lote**- É a linha do perímetro do lote dada pelo alinhamento com o logradouro público.

**ANEXO II - Lei de Parcelamento do Solo - DAS MULTAS**

<b>INFRAÇÃO</b>	<b>BASE DE CÁLCULO</b>	<b>VALOR UFM</b>	<b>REINCIDÊNCIA</b>
1- Pela não apresentação, ou inexistência de documento que comprove o licenciamento da obra ou serviço em execução	Edificação Abertura de via Início de Infraestrutura	xxx	Dobrar valor
2- Pela inexistência, ou pelo desvirtuamento da Comunicação ou do alvará de Autorização Apresentado.	Qualquer tipo de obra ou infraestrutura	xxx	Dobrar valor
3- Pelo anúncio de venda de lotes sem que estejam regularmente registrados no Cartório, sem prejuízo das demais sanções legais.	Por lote do empreendimento	xxx	Dobrar valor
4- Pela apresentação de documentos falsos ou inidôneos na aprovação do projeto de parcelamento do solo, sem prejuízo das demais sanções legais.		xxx	Dobrar valor
5- Pelo desrespeito ao Embargo nos casos em que é exigido Alvará de Aprovação e Execução, ou pelo desvirtuamento da Licença concedida, em Caso de execução de:		xxx	Dobrar valor
I – movimento de terra (Área de trabalho)	m <sup>2</sup>	xxx	

II – alinhamento e nivelamento	m	xxx	
III – obras de infraestrutura (galerias, água, esgoto, etc.).	m	xxx	
6 – Infrações às demais disposições desta Lei		xxx	Reaplicada mensalmente, até a efetiva correção do motivo infracional