

## SUMÁRIO

	Art.
Capítulo I - Aplicação Do Código.....	1º
Capítulo II - Disposições Preliminares.....	2º
Capítulo III - Definições.....	6º
Capítulo IV- Projetos, Licenças E Prazos.....	7º
Seção I - Habilitação e Responsabilidade Técnica.....	7º
Seção II- Aprovação de Projetos.....	10
Subseção I - Consulta Prévia- Estudo de Viabilidade e Diretrizes.....	10
Subseção II - Documentação para Aprovação de Projetos.....	13
Subseção III- Aprovação de Projetos.....	14
Capítulo V - Áreas De Uso Público.....	24
Capítulo VI - Vias De Circulação.....	26
Capítulo VII - Quadras E Lotes.....	38
Capítulo VIII - Parcelamento Específico.....	42
Seção I - Condomínio Horizontal.....	42
Seção II - Chácara ou Sítio de Recreio.....	50
Capítulo IX - Disposições Finais.....	54

## LEI COMPLEMENTAR Nº 175/2006

*(alteração dada pela Lei Complementar nº 249/09)*

### **DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE PARCELAMENTO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**VALÉRIO ANTÔNIO GALANTE**, Prefeito Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

#### **Capítulo I Aplicação Do Código**

**Art. 1º.** O Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Serrana tem por objeto estabelecer normas disciplinando, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais, a elaboração de projetos, os processos de aprovação, a execução de obras e instalações, sua utilização e fiscalização, sejam elas de Loteamentos, Desmembramentos, Desdobros, Aglutinações, Condomínios Horizontais, Loteamentos fechados e Chácaras ou Sítios de Recreio assim como estabelecer as condições mínimas de segurança, higiene, salubridade e conforto dos usuários, respeitadas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

**Parágrafo Único.** Para a execução de Parcelamento do Solo Urbano ou de atividade que extrapolem as competências técnicas do órgão municipal, exigir-se-á a anuência prévia dos órgãos estaduais competentes assim como estudo prévio de impacto pertinente a cada caso.

#### **Capítulo II Disposições Preliminares**

**Art. 2º.** Quaisquer modalidades de Parcelamentos do Solo Urbano sejam elas de Loteamentos, Desmembramentos, Desdobros, Aglutinações, Condomínios Horizontais ou Verticais, Loteamentos fechados e Chácaras ou Sítios de Recreio bem como suas alterações ou cancelamentos, parciais ou totais, ficam sujeitos à aprovação da Administração Municipal, nos termos das disposições desta lei, bem com da legislação federal e estadual pertinentes.

**Art. 3º.** O Parcelamento do Solo para fins urbanos nas modalidades referidas no artigo 2º só será permitido nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica do Município.

**Art. 4º.** Não será permitido o Parcelamento do Solo em:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. Em terrenos onde as condições geológicas na aconselham a edificação;
- V. Em áreas de preservação ecológica;
- VI. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**Art. 5º.** A Administração Municipal poderá negar o pedido de parcelamento do solo mesmo em gleba que se encontre dentro da zona urbana ou de expansão urbana, por motivos de interesse público, ausência de infra-estrutura ou equipamentos comunitários.

### **Capítulo III**

#### **Definições**

**Art. 6º.** Para todos os efeitos deste Código adotam-se as seguintes definições:

- I. Parcelamento do Solo: Todo e qualquer processo de divisão ou subdivisão da propriedade urbana no território do município;
- II. 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.
- III. Loteamento Fechado: Equiparado ao Loteamento, tem seus acessos controlados e as Áreas Públicas administradas pela Associação de Bairro.
- IV. Condomínio Horizontal: Forma de Parcelamento do Solo regido pelo artigo nº 8, letra “a” da Lei Federal nº 4591, de 16/12/1964 que “Dispõe sobre Condomínios em Edificações de um ou mais Imóveis”.
- ~~V. Chácara ou Sítio de Recreio: É a subdivisão de gleba em lotes com área não inferior a 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e, cujas características não permitam a simples subdivisão em lotes menores.~~
- V. Chácara ou Sítio de Recreio: É a subdivisão de gleba em 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e, cujas características não permitam a simples subdivisão em lotes menores.
- V. 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;
- VI. Desdobro: É a subdivisão do lote em dois ou mais lotes, com acesso para a via pública, desde que o menor dos lotes resultantes tenha, no mínimo, a área mínima fixada por lei municipal, que constituam novas unidades independentes de propriedade, devidamente registradas;

VII. Aglutinação: É o agrupamento de dois ou mais lotes contíguos para a formação de um único lote maior, que constitua nova unidade independente de propriedade, devidamente registrada;

VIII. Zona Urbana: É a área delimitada pelo perímetro urbano do Município, linha divisória entre a zona urbana e a zona de expansão urbana ou rural;

IX. Zona de Expansão Urbana: É a área delimitada pelo perímetro de expansão urbana, localizada entre a zona urbana e a zona rural;

X. Zona Rural: É a área que estiver fora dos perímetros urbano e de expansão urbana do Município;

XI. Perímetro Urbano: É a linha que divide a área urbana da área de expansão urbana ou rural;

XII. Gleba: É a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XIII. Lote: É a parcela de terreno contida em uma quadra com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação, servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe, que constitua unidade independente de propriedade, devidamente registrada, resultante do parcelamento do solo;

XIV. Quadra: É a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação;

XV. Logradouro Público: É toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;

XVI. Sistema Viário: É a rede de vias de circulação existentes e projetadas, municipais, estaduais ou federais que fazem parte da planta oficial do município;

XVII. Via de Circulação: É o espaço destinado à circulação de pessoas, veículos e animais, que pode ser:

a. Via Particular: É a via de propriedade privada, ainda que aberta ao público;

b. Via Oficial: É a via de uso público aceita, declarada e reconhecida como oficial pela Administração Municipal;

XVIII. Leito Carroçável: Faixa destinada à circulação de veículos da Via de Circulação;

XIX. Passeio ou calçada: Faixa destinada à circulação de pedestres da Via de Circulação;

XX. Guia: É o elemento de separação entre o passeio público e o leito carroçável;

XXI. Eixo da Via: É a linha, que passando pelo centro da via de circulação, é equidistante às guias;

XXII. Acesso: É o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

a. Logradouro público e a propriedade privada;

b. Logradouro público e espaços de uso comum em condomínio;

c. Propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio;

XXIII. Área ou Sistema de Lazer: É o espaço livre, de uso público, destinado ao uso recreativo no qual podem ser feitas construções afins a estes usos tais como: praças, quadras de esportes, campos de jogos e brinquedos infantis, não sendo permitidas as incorporações de áreas “não edificantes”;

XXIV. Área Verde: É a área com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal, tais como as áreas de reserva legal e preservação permanente;

XXV. Área Institucional: É a área destinada exclusivamente à instalação de equipamentos comunitários, tais como: escolas, creches, postos de saúde e equipamentos urbanos de abastecimento de água, sistema de esgoto, energia elétrica, sistema de drenagem e etc que passarão a integrar o domínio municipal;

XXVI. Área não Edificante: Faixa ao longo das águas correntes e dormentes e de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos, linhas de transmissão e tubulações sanitárias, na qual não é permitido construir;

XXVII. Divisa: É a linha divisória legal que separa lotes vizinhos e logradouro público;

XXVIII. Alinhamento: É a linha divisória entre o lote ou gleba e o logradouro público;

XXIX. Frente do lote ou gleba: É o alinhamento correspondente à via pública de circulação, sendo que, nos lotes ou glebas voltados para mais de uma via pública de circulação, será considerada como frente o alinhamento em que situar o acesso principal do imóvel;

XXX. Testada do lote ou gleba: É a medida, expressa em metros, do comprimento da frente do lote ou gleba;

XXXI. Fundo do lote ou gleba: É a divisa oposta à frente;

XXXII. Profundidade do lote ou gleba: É a distância medida entre o alinhamento do lote a uma paralela a este que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;

XXXIII. Recuo: É a menor distância medida entre a projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, o recuo de frente é medido em relação ao alinhamento do lote;

XXXIV. Gabarito: É a altura máxima da edificação, medida a partir do nível do ponto médio da guia até o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da mesma, no plano da fachada, excetuando-se as obras da caixa d'água e casa de máquinas;

XXXV. Coeficiente de aproveitamento: É a relação entre a área de construção do terreno e a área do terreno;

XXXVI. Taxa de ocupação: É a relação entre a área correspondente à projeção horizontal da construção e a área total do terreno;

XXXVII. Taxa de permeabilidade: É a relação entre a área da parcela do terreno que permite a infiltração de água, sem qualquer construção, pavimentação, e a área total do terreno.

XXXVIII. Conjunto residencial do Tipo Vila, é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, destinado

unicamente à implantação de unidades habitacionais de interesse social, com área igual ou inferior a 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados)

## **Capítulo IV**

### **Projetos, Licenças E Prazos**

#### **Seção I**

#### **Habilitação e Responsabilidade Técnica**

**Art. 7º.** Somente profissionais ou empresas legalmente habilitadas e cadastradas na Administração Municipal podem projetar, orientar, administrar, executar e responsabilizar-se tecnicamente por qualquer Parcelamento do Solo no Município.

§ 1º. Os profissionais ou empresas deverão solicitar inscrição em cadastro próprio da Administração Municipal, mediante requerimento à autoridade municipal competente, acompanhado da prova de registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e/ou da certidão de registro de seus atos constitutivos na Junta Comercial ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

§ 2º. Os profissionais e empresas devem estar com sua situação regular no que se refere ao recolhimento dos tributos e taxas.

**Art. 8º.** Será obrigatória a colocação de placa com caracteres bem visíveis, no local da obra, contendo a indicação do nome, título, número de registro no CREA e endereço do profissional responsável pela obra.

**Art. 9º.** Na eventualidade de haver a substituição do responsável técnico de uma obra, durante a sua execução, deverá o substituído comunicar o fato, por escrito, à Administração Municipal, relatando o estágio em que a mesma se encontra.

**Parágrafo Único.** A seqüência da execução da obra só poderá se dar quando o seu proprietário ou contratante requerer a substituição, por escrito, mediante a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do novo profissional, com a baixa da ART do profissional substituído.

#### **Seção II**

#### **Aprovação de Projetos**

##### **Subseção I**

##### **Consulta Prévia- Estudo de Viabilidade e Diretrizes**

**Art. 10.** Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano, o interessado deverá solicitar à Administração Municipal o estudo de viabilidade e o fornecimento das diretrizes para o uso do solo com os parâmetros urbanísticos para a região, traçado dos lotes, do sistema viário, das áreas verdes, sistema de lazer e áreas institucionais apresentando, para este fim, requerimento com informações do tipo de uso predominante que o parcelamento do solo se destina, título de propriedade, certidões negativas de tributos que incidam sobre a área (municipais, estaduais e federais) e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I. A situação e as divisas da gleba a ser loteada;
- II. As curvas de níveis de metro em metro;
- III. A localização dos cursos d'água, bosques, faixas “não edificantes” e construções existentes.

§ 1º. A Administração Municipal se pronunciará, no prazo de até 30 (trinta dias) úteis, a partir da data da consulta, após ouvir os Departamentos pertinentes, sobre a viabilidade ou não do parcelamento do solo através de comunicado por escrito ao interessado.

§ 2º. Se o pronunciamento for negativo o processo será arquivado e, se for positivo, o interessado terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da comunicação, para atender às exigências do artigo seguinte após o que, sem o cumprimento das exigências, o processo será arquivado.

**Art. 11.** Conforme disposto no parágrafo segundo do artigo anterior, a Administração Municipal se pronunciando favoravelmente ao prosseguimento do processo, o interessado deverá apresentar o Levantamento Topográfico Planialtimétrico Georeferenciado (UTM) baseado no RN do município em três vias e em forma digital (DWG- Autocad), na escala horizontal de 1:1000 assinadas pelo proprietário e profissional habilitado pelo CREA, contendo:

- I. A situação da gleba a ser loteada em relação à área urbana do município;
- II. A delimitação do perímetro da gleba, medidas, rumos e confrontações compatíveis com a descrição constante da Certidão Vintenária emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis e compatíveis, também, com o Projeto Urbanístico;
- III. As curvas de níveis de metro em metro;
- IV. Linhas de drenagem natural e locação dos afloramentos de rochas;
- V. A localização dos cursos d'água, bosques, árvores de grande porte, monumentos naturais e artificiais, faixas não edificáveis e construções existentes;
- VI. A indicação das vias de circulação contíguas a todo o perímetro, das áreas verdes, sistemas de lazer, áreas institucionais, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;
- VII. A indicação, se existirem no local, de ferrovias, rodovias, linhas de energia elétrica e telefone com os seus respectivos trajetos e faixas não edificáveis, assim como as torres de comunicação;
- VIII. Outras indicações que possam interessar a orientação geral do parcelamento da gleba.

**Art. 12.** Sobre a planta apresentada de acordo com o disposto no artigo anterior o Departamento competente da Administração Municipal indicará:

- I. As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município a serem respeitadas;
- II. O traçado básico do sistema viário principal;
- III. A localização aproximada dos terrenos destinados às áreas verdes e sistema de lazer e às áreas institucionais;

IV. As faixas sanitárias da gleba, necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas “não edificantes”;

V. A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis de acordo com os parâmetros urbanísticos.

**Parágrafo Único.** A Certidão de Diretrizes expedida, no prazo máximo de trinta dias contados a partir da apresentação do levantamento planialtimétrico, vigorará pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

## **Subseção II**

### **Documentação para Aprovação de Projetos**

**Art. 13.** Os Projetos de Parcelamento do Solo Urbano, orientados pelos traçados das diretrizes oficiais serão submetidos à aprovação da Administração Municipal devendo atender a Lei Federal nº 6.766/79 e sua alteração (Lei Federal nº 9.785/99) e às seguintes exigências, em uma via:

- I. Requerimento solicitando a aprovação do projeto;
- II. Certidão Vintenária do Imóvel;
- III. Certidão negativa de tributos federais, estaduais e municipais relativos ao imóvel;
- IV. Projeto Urbanístico assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e pelo proprietário, contendo:
  - I. Planta em escala 1:1000, sendo aceitas outras escalas, caso necessário;
  - II. Delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, norte e sistema de vias numeradas, com estaqueamento a cada 20 metros;
  - III. A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
  - IV. Delimitação e indicação das áreas públicas, correspondentes às áreas verdes e sistema de lazer e às áreas institucionais que passarão ao domínio do Município;
  - V. Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais;
  - VI. Indicação nos cruzamentos das vias públicas, dos raios de curvatura bem como de seu desenvolvimento;
  - VII. Indicação das larguras das ruas e praças de retorno;
  - VIII. Indicação das ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;
  - IX. Indicação das faixas de domínio sob as linhas de alta tensão, bem como das faixas de domínio das rodovias e ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis;
  - X. Indicação das faixas “não edificantes” de acordo com a legislação específica (Federal, Estadual ou Municipal);

XI. Indicação das restrições do Uso e Ocupação do Solo assim como as restrições quanto à ocupação do lote (recuos) pelas construções e seus gabaritos de acordo com os parâmetros urbanísticos da área;

XII. Quadro de áreas, onde conste:

	<b>ESPECIFICAÇÃO</b>	<b>ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
1	Área dos lotes (número total dos lotes)		
2	Áreas públicas		
2.1	Sistema Viário		
2.2	Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)		
2.3	Espaços livres de uso público		
2.3.1	Áreas Verdes		
2.3.2	Sistema de Lazer		
3	Outros (Especificar)		
4	<b>Área Loteada</b>		100
5	Área Remanescente		-----
6	<b>Área Total da Gleba</b>		-----

V. Planta dos Perfis Longitudinais e Transversais de todas as vias de circulação e praças nas seguintes escalas: 1:1000 na horizontal e, 1:100 na vertical;

VI. Projeto do Sistema de Coleta e Afastamento de Esgoto Sanitário, incluindo as derivações prediais, indicando a destinação final dos resíduos inclusive forma de tratamento, se necessário, de acordo com o Departamento competente da Administração Municipal;

VII. Projeto do Sistema de Abastecimento de Água Potável, incluindo as derivações prediais, de acordo com o Departamento competente da Administração Municipal;

VIII. Projeto de Drenagem e escoamento de Águas Pluviais, indicando o local de lançamento e obedecendo as medidas, normas e padrões do Departamento competente da Administração Municipal;

IX. Projeto de Arborização dos Sistemas de Lazer e dos Passeios Públicos seguindo o Guia de Arborização da Companhia de Distribuição de energia elétrica;

X. Memorial descritivo correspondente a cada projeto escrito na própria planta original;

XI. Memorial descritivo e justificativo do empreendimento contendo, pelo menos:

- a. Identificação;
- b. Descrição da Gleba;
- c. Caracterização do loteamento com a distribuição dos lotes por tipo de uso, parâmetros urbanísticos e especificação das quadras;
- d. A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do parcelamento do solo;

- e. Especificação e descrição do Sistema viário;
- f. Descrever os serviços de infra-estrutura que farão parte do empreendimento bem como identificar os responsáveis pela implantação e operação dos mesmos, a saber:
  - i. Sistema de abastecimento de água potável;
  - ii. Sistema de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgoto;
  - iii. Rede de distribuição de energia elétrica (forma de fornecimento);
  - iv. Sistema de coleta e destinação do lixo (periodicidade);
- XII. Cronograma de execução das obras com duração de dois anos;
- XIII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) referente a cada projeto;

### **Subseção III**

#### **Aprovação de Projetos**

**Art. 14.** Apresentado o projeto nas condições do artigo anterior, os Departamentos competentes emitirão seus pareceres no prazo de sessenta dias e, sendo aprovado a Administração Municipal solicitará ao interessado, mais duas vias de cada projeto e memoriais além das pastas destinadas ao GRAPROHAB (Grupo de Análise de Aprovação de Projetos Habitacionais) para carimbo e assinatura do representante da Administração Municipal e posterior devolução ao proprietário para o encaminhamento para a aprovação no GRAPROHAB.

**Art. 15.** Após a aprovação no GRAPROHAB o proprietário assinará “Termo de Compromisso”, em que se obrigará a registrar o loteamento nos termos da legislação federal em vigor (Lei 6.766/1979) no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação e executar à própria custa, no prazo de dois anos, as seguintes obras:

- I. Abertura das vias de circulação e demarcação de todos os lotes, quadras e logradouros públicos;
- II. Colocação de guias e sarjetas;
- III. Sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais;
- IV. Sistema de Abastecimento de Água Potável, incluindo as derivações prediais;
- V. Sistema de Coleta e Afastamento de Esgoto Sanitário, incluindo as derivações prediais;
- VI. Rede distribuidora de energia elétrica domiciliar, de acordo com as normas da concessionária;
- VII. Pavimentação das vias públicas de acordo com as especificações do Departamento competente da Administração Municipal;
- VIII. Plantio das árvores de acordo com o projeto de arborização aprovado.

§ 1º. O proprietário deverá arcar com as custas proporcionais levantadas pelo Departamento competente da Administração Municipal, das obras de ampliação no

sistema de captação, adução e distribuição de águas potável como também, das obras de ampliação do sistema de coleta e afastamento de esgoto sanitário.

§ 2º. As obras enumeradas neste artigo serão executadas de acordo com os projetos constantes do processo e do cronograma de execução que será assinado pelo loteador e pela Administração Municipal, sob a fiscalização do Departamento competente.

§ 3º. Juntamente com o termo de compromisso o proprietário assinará termo de caução a favor da Prefeitura, de 40% (quarenta por cento) dos lotes, em garantia da execução das obras enumeradas neste artigo.

§ 4º. A juízo da Administração Municipal, o prazo fixado neste artigo poderá ser prorrogado uma única vez mediante requerimento devidamente justificado, por igual prazo;

**Art. 16.** Satisfeitas as exigências do artigo anterior a Administração Municipal baixará decreto aprovando o loteamento.

**Parágrafo Único.** Aprovado por decreto o parcelamento do solo, a Administração Municipal providenciará a expedição de plantas e memoriais descritivos com a designação de APROVADO, com referência expressa a essa Lei e ao Decreto que o aprovou, mediante o pagamento dos emolumentos devidos, de acordo com a legislação municipal vigente, e os percentuais referidos no parágrafo 1º do artigo 15º desta Lei.

**Art. 17.** Aprovado o parcelamento do solo, o interessado deverá, em obediência a Legislação Federal proceder ao seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como da caução dos 40% (quarenta por cento) dos lotes e encaminhar à Administração Municipal certidões desses registros.

**Art. 18.** Somente depois de atendidas as exigências do artigo anterior poderão ser iniciadas a venda dos lotes.

**Art. 19.** A caução exigida pelo artigo 15 em seu parágrafo 3º, será liberada à medida que as obras exigidas pelo mesmo artigo forem concluídas, da seguinte forma:

I. 20% (vinte por cento) do total, concluídas as obras de abertura das vias de circulação, sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais, demarcações dos lotes, quadras e logradouros públicos;

II. 10% (dez por cento) do total, concluídas as obras de colocação de guias e sarjetas;

III. 10% (dez por cento) do total, concluídas as obras do sistema de coleta e afastamento de esgoto sanitário e derivações prediais;

IV. 10% (dez por cento) do total, concluídas as obras do sistema de abastecimento de água potável e derivações prediais;

V. 10% (dez por cento) do total, concluídas as obras da rede distribuidora de energia elétrica domiciliar;

VI. 40% (quarenta por cento) do total, concluídas as obras de pavimentação das vias de circulação e arborização.

**Art. 20.** Findo os prazos fixados no parágrafo 4º do artigo 15 da presente Lei o loteador perderá em favor da Administração Municipal os mesmos percentuais do total da caução ou vinculação fixada nas alíneas do artigo anterior, para as obras

relacionadas nas mesmas que não tenham sido realizadas, ficando a Prefeitura obrigada a executá-las.

**Art. 21.** Nos contratos de compra e venda dos lotes e nas escrituras definitivas deverão constar as obrigações e restrições a que os mesmos se acham sujeitos.

**Art. 22.** Os projetos de parcelamento do solo poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Administração Municipal, obedecendo aos requisitos desta lei e das Leis Federais e Estaduais.

**Art. 23.** Não caberá a Administração Municipal qualquer responsabilidade pela diferença das medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas do parcelamento do solo aprovado.

## **Capítulo V**

### **Áreas De Uso Público**

**Art. 24.** A área mínima reservada a espaços de uso público deverá ser de 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada, salvo nos parcelamentos de área inferior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

**Art. 25.** A área citada no artigo anterior deverá ser distribuída do seguinte modo: mínimo de 10% (dez por cento) para a área ou sistema de lazer; mínimo de 5% (cinco por cento) para as áreas institucionais e o mínimo de 20% (vinte por cento) para as vias públicas.

§ 1º. No caso de ser ocupada pelas vias públicas, área inferior a 20% (vinte por cento) da área total do loteamento, a diferença existente deverá ser acrescentada ao mínimo da área reservada para a área verde ou sistema de lazer, exceto nos parcelamentos de chácaras de recreio, sítios ou semelhantes onde à taxa de 20% (vinte por cento) para as vias públicas poderá ser reduzida.

§ 2º. É vedada a construção de edifícios públicos, de entidades privadas ou de particulares, nas áreas destinadas ao sistema de lazer.

§ 3º. Não será permitido incorporar as faixas “não edificantes” sob linhas de alta tensão, ao longo de faixas de domínio de rodovia, ferrovia e canteiros entre avenidas e calçadas às áreas do Sistema de Lazer, ficando incorporadas às áreas verdes.

## **Capítulo VI**

### **Vias De Circulação**

**Art. 26.** Fica proibida a abertura das vias públicas de circulação sem a prévia autorização da Administração Municipal.

**Art. 27.** A Administração Municipal não aprovará projeto para edificações em vias não oficializadas legalmente, nem poderá fazer extensão de melhoramentos públicos nas referidas vias, constituindo responsabilidade funcional a não observância deste artigo.

**Art. 28.** Os órgãos competentes da Administração Municipal, bem como as concessionárias de serviços públicos não poderão prestar os referidos serviços às propriedades que não tenham frente para a via pública.

**Art. 29.** As vias públicas do parcelamento do solo deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.

**Art. 30.** Às margens das faixas das estradas de ferro e de rodagem é obrigatória a existência de ruas com largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

**Art. 31.** Ao longo das águas intermitentes ou dormentes e nos vales secos será obrigatória a reserva de uma faixa “não edificante” de 16,50 m (dezesseis metros e meio) de cada lado destinada para vias públicas ou áreas verdes.

**Art. 32.** Ao longo dos cursos d’água serão reservadas as áreas de preservação permanentes de acordo com a legislação Federal, Estadual e Municipal.

**Art. 33.** As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, com rampa máxima admitida de 10% (dez por cento) e mínima de 0,5% (meio por cento), sendo admitidas, desde que justificadas e aprovadas pelo órgão competente da Administração Municipal, até 15% (quinze por cento) de inclinação.

**Art. 34.** As dimensões do leito carroçável e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas a juízo da Administração Municipal e estas dimensões deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres de acordo com os seguintes gabaritos:

I. Para cada fila de veículo estacionado paralelo à guia, 2,50 m (dois metros e meio);

II. Para cada fila de veículos em velocidade baixa (20 km/h), 2,75 m (dois metros e setenta e cinco centímetros);

III. Para cada fila de veículos em velocidade média (40 km/h), 3,00 m (três metros);

IV. Para cada fila de veículos em velocidade alta (60 Km/h), 3,50 m (três metros e meio);

V. Para cada fila de pedestres, 0,80 m (oitenta centímetros);

**Art. 35.** As ruas que terminarem nas divisas do loteamento, podendo sofrer prolongamento terão obrigatoriamente 14,00 m (quatorze metros), no mínimo, sendo 8,00 m (oito metros) de leito carroçável e 3,00 m (três metros) de passeio público de cada lado.

**Parágrafo Único** Em casos especiais, quando se tratar de rua de tráfego interno, com comprimento máximo de 200,00 metros, e destinada a servir apenas a um núcleo residencial, a sua largura poderá ser reduzida a 9,00 metros, no mínimo, sendo 5,00 metros de leito carroçável e 2,00 metros de passeio público de cada lado, sendo obrigatória praça de retorno com, no mínimo, 12,00 metros de diâmetro.

**Art. 36.** Nos cruzamentos das vias públicas os alinhamentos dos lotes serão concordados por arco de círculo de raio mínimo igual a 9,00 m (nove metros) e, a construção das guias acompanhará este raio acrescido da medida do passeio de maior largura e, nos cruzamentos irregulares, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações.

**Art. 37.** Nos canteiros das avenidas, entre os leitos carroçáveis das mesmas, não serão permitidas instalações para quaisquer fins, tornando-se área para fins paisagísticos com recobrimento vegetal para uma maior permeabilidade do terreno.

## Capítulo VII

## **Quadras e Lotes**

**Art. 38.** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00 (trezentos) metros podendo, excepcionalmente, desde que justificadas e aprovadas pelo órgão competente da Administração Municipal, admitir quadras maiores.

**Art. 39.** A área mínima dos lotes será de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) com frente mínima de 10,00 m (dez metros) para a via pública de forma geral e, no Plano Diretor, ficarão estabelecidos novos valores para as áreas específicas de expansão urbana.

**Art. 40.** Nas áreas de interesse eminentemente social, definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, os lotes poderão ter área mínima de 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) com frente mínima de 8,00 m (oito metros) para a via pública.

**Parágrafo Único.** Os lotes de que trata este artigo, situados em esquina, terão área mínima de 160,00 m<sup>2</sup> (dezesseis metros quadrados) e largura (frente) mínima de 9,00 m (nove metros).

**Art. 41.** Não será permitido lotes de fundo.

## **Capítulo VIII Parcelamento Específico**

### **Seção I Condomínio Horizontal**

**Art. 42.** Os Condomínios Horizontais previstos no art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, serão equiparados aos Loteamentos em seus requisitos urbanísticos e suas exigências para aprovação e execução.

**Art. 43.** As Áreas Institucionais doadas ao Município deverão ser localizadas na área externa do Condomínio.

**Art. 44.** As quadras que contêm os Condomínios Horizontais não poderão exceder a 300,00 m (trezentos metros) em sua maior dimensão e sua área máxima será de 80.000,00 m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados).

**Art. 45.** A implantação dos Condomínios Horizontais não poderá interromper o Sistema Viário existente ou projetado.

**Art. 46.** Compete aos Condomínios, com relação às suas áreas internas:

I. Sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, colocado dentro do lote ou gleba, na frente do condomínio, não sendo permitido que este recipiente seja instalado no passeio público;

II. Manutenção da infra-estrutura condominial e das áreas e equipamentos comuns;

III. Quitação tributária das unidades autônomas e áreas comuns;

IV. Instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, se necessário.

**Art. 47.** As unidades habitacionais deverão respeitar todas as disposições do Código de Edificações assim como as restrições do Condomínio.

**Art. 48.** Nas áreas de Sistema de Lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos na qual podem ser feitas construções afins àquelas atividades em até 30% (trinta por cento) desta área.

**Art. 49.** O Sistema Viário e as Áreas Institucionais que se situarem fora do empreendimento serão doados ao Município e colocados a disposição de todos e, o Sistema Viário interno assim como as Áreas de Sistema de Lazer internas ao empreendimento serão de propriedade particular dos condôminos, fazendo parte da fração ideal das áreas de uso comum, cuja manutenção e conservação será de responsabilidade dos condôminos.

## **Seção II**

### **Chácara ou Sítio de Recreio**

**Art. 50.** Os parcelamentos do solo destinados às Chácaras ou Sítios de Recreio situados na Zona de Expansão Urbana do Município serão implantados como Loteamentos e, os situados na Zona Rural como Condomínios Horizontais e equiparados a estes em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais.

**Art. 51.** Os Parcelamentos do Solo destinados às Chácaras ou Sítios de Recreio serão equiparados aos Loteamentos em seus requisitos urbanísticos e suas exigências para aprovação e execução, apenas o Sistema Viário poderá ter uma ocupação menor que 20% (vinte por cento) sem a obrigação de destinar a diferença desta área para o Sistema de Lazer.

**Art. 52.** Os parcelamentos do solo destinados às Chácaras ou Sítios de Recreio terão seu Uso do Solo destinado única e exclusivamente para a habitação, lazer e recreação.

**Art. 53.** A área mínima dos lotes será de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) com frente mínima de 20,00 m (vinte metros) e não poderão sofrer desdobros.

## **Capítulo IX**

### **Disposições Finais**

**Art. 54.** Os casos omissos no presente Código serão analisados e julgados pelo órgão competente do Município, com base na legislação municipal, estadual e federal que rege a matéria.

**Art. 55.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 537/91 que dispõe sobre Loteamentos, Desmembramentos, Aberturas e Prolongamentos de Vias de circulação e Retalhamento de Imóveis em geral.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA  
25 de outubro de 2006.

VALÉRIO ANTÔNIO GALANTE  
PREFEITO MUNICIPAL

PUBLICADA NA SECRETARIA GERAL DA PREFEITURA  
NA DATA SUPRA NO LOCAL DE COSTUME

JOÃO MARCEL DIAS MUSSI  
Diretor Geral da Assessoria de Negócios  
Jurídicos e Secretaria Geral