



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: câmara@pirassununga.sp.gov.br

Site: www.pirassununga.sp.gov.br



AUTÓGRAFO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 074 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06/2006

"Dispõe sobre o parcelamento e uso do solo e dá outras providências"

A CÂMARA DE VEREADORES APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Dependirão de prévia licença expedida pela Prefeitura Municipal, mesmo quando situados na zona rural, o parcelamento do solo:

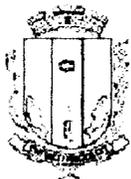
- I - para fins de urbanização;
- II - para a formação de sítios de recreio;
- III - para a formação de núcleos residenciais, mesmo que mantidos sob a forma de condomínio;

IV - para a criação de áreas comerciais, institucionais e de lazer;
V - para a criação de áreas industriais, de núcleos de distritos industriais;
VI - para a exploração de minerais;
VII - para áreas onde existam florestas que sirvam para uma das seguintes finalidades:

- a) conservar o regime das águas e proteger mananciais;
- b) evitar a erosão das terras pela ação dos agentes naturais;
- c) assegurar condições de salubridade pública;
- d) proteger sítios que, por sua beleza, mereçam ser conservados.

VIII - para outros fins que não dependam de autorização exclusiva da União ou do Estado.

Art. 2º O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote, reloteamento e remanejamento.



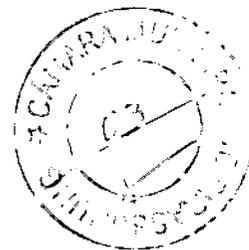
CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@pirassununga.sp.gov.br

Site: www.pirassununga.sp.gov.br



§ 1º Considera-se loteamento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação ou prolongamento de logradouros públicos, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, 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.

§ 3º Considera-se desdobro de lote, a subdivisão de um lote em dois ou mais lotes de menor área.

§ 4º Considera-se reloteamento a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, com abertura, prolongamento, ou modificação das vias existentes, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

§ 5º Considera-se remanejamento, a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de qualquer natureza, sem abertura, prolongamento ou modificação das vias existentes.

Art. 3º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- 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 máxima de 15% (quinze por cento);
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA

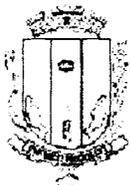
CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à

[Handwritten signature] 2



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@pirassununga.sp.gov.br

Site: www.pirassununga.sp.gov.br



densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvando-se, no mínimo, o disposto no parágrafo 2º deste artigo;

II - projetar os loteamentos em coordenadas UTM, ficando a Prefeitura Municipal obrigada a fornecer a planta da malha de marcos geodésicos existentes no Município;

III - respeitar as faixas de preservação e *non aedificandi* como segue:

a) no córrego do Batistela e seus afluentes: 200 (duzentos) metros de faixa de preservação;

b) nos demais córregos: as normas e faixas de preservação, dispostas na Lei Federal nº 4.771 - Código Florestal;

c) em nascentes e olhos d'água: prever faixa de preservação de raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

d) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais: 50 (cinquenta) metros, de faixa de preservação;

e) ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, das ferrovias, preservação permanente, e dutos: prever faixa Non Aedificandi, de 15 (quinze) metros de largura, salvo maiores exigências de legislação específica.

§ 1º A faixa *non aedificandi*, citada na alínea "e", também deverá ser implantada, após as faixas de preservação permanente, referidas nas alíneas "a" a "d", do inciso III, e poderá ser utilizada para sistema viário,

IV - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, não podendo ter largura inferior a 15 (quinze) metros.

§ 2º A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo, no mínimo, 10 % (dez por cento) para sistema de lazer e 5 % (cinco por cento) para uso institucional; se a porcentagem destinada para vias públicas, não atingir 20 % (vinte por cento), a complementação deverá ser feita na área de sistema de lazer, ou institucional.

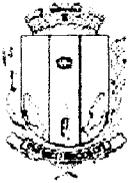
§ 3º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, que deverão ser implantados nas áreas institucionais.

§ 4º Consideram-se urbanos, os equipamentos públicos de infra-estrutura de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, redes telefônicas, de gás canalizado e outros de interesse público.

§ 5º A localização das áreas de lazer e institucional deverá atender às seguintes disposições:

I - serem circundadas por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes;

II - 70% (setenta por cento) do percentual exigido para a área de lazer será localizada pela Prefeitura em um só perímetro;



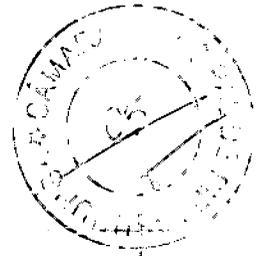
CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@pirassununga.sp.gov.br

Site: www.pirassununga.sp.gov.br



III - a menor testada da área junto à via pública, deverá ter no mínimo 20 metros;

IV - a localização do restante da área exigida para área de lazer, poderá ficar a cargo do loteador e só será computada como área de lazer, quando em qualquer ponto da mesma puder ser inscrito um círculo de raio de 10 (dez) metros;

§ 6º A área institucional deverá ser circundada por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes.

Art. 5º O Poder Executivo poderá complementarmente exigir em cada loteamento, reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

CAPÍTULO II DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura a definição de diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível à distância adequada, de metro em metro;
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e minas d'água, áreas brejosas e matas existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - as características, as dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- VII - bosques, monumentos e árvores frondosas;
- VIII - construções existentes;
- IX - os serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local.

Art. 7º A Prefeitura indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;



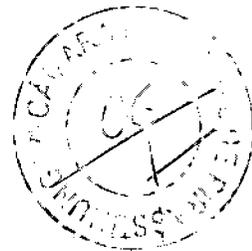
CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@pirassununga.sp.gov.br

Site: www.pirassununga.sp.gov.br



- II - o traçado básico do sistema viário municipal;
 - III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
 - IV - A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
 - V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo loteador;
 - VI - as disposições aplicáveis da lei de zoneamento.
- Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 8º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo, relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira e projetos dos equipamentos urbanos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º Os desenhos, em escala horizontal de 1:2000 e vertical de 1:200, em 06 (seis) vias conterão, pelo menos:

- I - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulação do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VII - afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- VIII - indicação das servidões e restrições especiais que estejam gravando o imóvel;
- IX - outros documentos que possam ser julgados necessários.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;



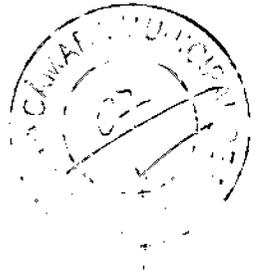
CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquina Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@pirassununga.sp.gov.br

Site: www.pirassununga.sp.gov.br



II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;

V - a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador

§ 3º O relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira deverá conter, pelo menos:

I - a demonstração da viabilidade econômico-financeira da implantação do loteamento, com a previsão de comercialização dos lotes e de edificação dos mesmos;

II - a demonstração da viabilidade técnica, econômica e financeira dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador, com estimativas dos respectivos custos e prazos de execução.

CAPÍTULO III

DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 9º O loteador deverá executar nos loteamentos, sem ônus para a Prefeitura, as seguintes obras e serviços, que passarão a fazer parte do patrimônio do município:

I - a abertura das vias de comunicação e das áreas de recreação;

II - a colocação dos marcos de alinhamento e nivelamento dos lotes, que serão de concreto e localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas e nas divisas dos lotes;

III - a colocação de guias e sarjetas;

IV - a rede de escoamento de águas-pluviais;

V - a rede de coleta de esgoto, tratamento e disposição final das águas servidas e a ligação do coletor tronco da rede interna do loteamento até o emissário, quando for o caso,

VI - a rede de abastecimento de água, inclusive da fonte de abastecimento, quando for o caso e ligando a rede interna do loteamento com a adutora existente, sendo que as redes de abastecimento de água do empreendimento deverão atender os incisos do parágrafo único, do Artigo 4º, da Lei Municipal nº 3.165, de 11/03 2003, quando das instalações de hidrantes de coluna, nas respectivas redes do loteamento, sendo que antes da instalação do hidrante, deverão ser observados os procedimentos junto ao corpo de bombeiros;



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquina Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@pirassununga.sp.gov.br

Site: www.pirassununga.sp.gov.br



- VII - pavimentação das vias públicas;
- VIII - arborização das áreas verdes, praças e vias de comunicação;
- IX - nivelamento e calçamento dos passeios das áreas públicas;
- X - rede elétrica e de iluminação pública;
- XI - proteção do solo superficial;
- XII - obras de terraplanagem, de drenagem e muros de arrmo;
- XIII - placas indicativas de nome de vias.

§ 1º O projeto de loteamento não poderá prejudicar o escoamento de água, na respectiva bacia hidrográfica.

§ 2º Os projetos das obras referidas neste artigo serão previamente submetidos à apreciação e aprovação da Prefeitura, com observância das normas por esta adotadas.

§ 3º Por ocasião da apresentação do projeto definitivo de parcelamento do solo, deverá o mesmo ser acompanhado do cronograma físico financeiro em barras, por períodos mensais, sendo uma para cada obra a ser executada, de conformidade com os incisos do artigo 9º.

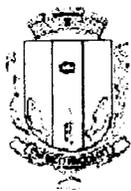
§ 4º Para a execução das obras o interessado deverá submeter à previa aprovação da Prefeitura os projetos básicos e executivo de cada uma delas.

§ 5º As obras de pavimentação das vias públicas deverão obedecer no mínimo, as seguintes normas técnicas:

- I - regularização e compactação do subleito a 95% (noventa e cinco por cento) de proctor normal;
- II - execução de base com brita graduada com 10 (dez) centímetros de espessura, devidamente compactada;
- III - imprimadura impermeabilizante (C'Vi-30),
- IV - imprimadura ligante betuminosa;
- V - capa asfáltica com CBUQ, com espessura mínima de 3 (três) centímetros para tráfego leve, aumentando-se gradativamente essa espessura para tráfego pesado, conforme normas técnicas.

§ 6º O projeto de guias e sarjetas obedecerá aos padrões e normas do órgão competente da Prefeitura Municipal e será à base de concreto, com resistência mínima de FCK 15 MPa, obedecendo as seguintes especificações:

- a) as medidas mínimas úteis, para a sarjeta, deverão ser de 25 (vinte e cinco) cm, de largura e espessura de 10 (dez) cm;
- b) a guia deverá ter medidas úteis, de 15 (quinze) cm, de altura, e 10 (dez) cm de largura;
- c) as guias e sarjetas deverão ter preparo em máquina estrusora.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@pirassununga.sp.gov.br

Site: www.pirassununga.sp.gov.br



§ 7º Os projetos referidos no artigo 9º deverão obedecer às normas da A.B.N.T. aplicáveis a cada caso.

§ 8º A execução da rede elétrica e iluminação pública, deverá obedecer às normas da concessionária de energia elétrica do Estado de São Paulo, devendo os respectivos projetos serem previamente aprovados pela mesma e assinados por profissional da área de engenharia competente

§ 9º O projeto de escoamento de águas pluviais deverá conter pelo menos:

I - o dimensionamento das tubulações e sua declividade deverão estar dentro das normas técnicas, respeitando a velocidade máxima e mínima de escoamento;

II - a localização dos poços de visita, caixas mortas, bocas de lobo e chaminés;

III - a especificação dos serviços a executar, observadas as normas técnicas estabelecidas pelo Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP.

IV - a indicação do local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios e, quando as diretrizes exigirem, proceder a retificação, refeição ou canalização de águas correntes, que receberão esses lançamentos, obedecidas as normas e padrões do poder executivo, com as devidas autorizações dos órgãos pertinentes externos ao município;

V - dissipadores de energia nos locais a receberem as águas pluviais, oriundas do empreendimento.

§ 10 O projeto completo dos sistemas de coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários e sua respectiva rede, obedecerá aos padrões e normas do Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP, a quem cabe o visto de aprovação.

§ 11 O projeto completo do sistema de alimentação e de distribuição de água potável e respectiva rede obedecerá aos padrões e normas do Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP, a quem cabe o visto de aprovação, instruído com Termo de Vistoria de Hidrantes expedido pelo Corpo de Bombeiros.

§ 12 Os hidrantes de coluna serão instalados com observância dos seguintes requisitos:

I - terão rede de diâmetro mínimo de 150 mm (cento e cinquenta milímetros);

II - vazão mínima de 2.000 (dois mil) l/min.;



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: cam@pirassununga.sp.gov.br

Site: www.pirassununga.sp.gov.br



III - terão um a um, raio para ação máxima de 300 (trezentos) metros, e suficiência para atender a toda à área do loteamento.

§ 13 O projeto de arborização das vias de comunicação deverá definir as diferentes espécies a serem plantadas e obedecer as normas estabelecidas pela Lei nº 2.422, de 13/4/93.

Art. 10 Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos de parcelamento do solo.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 11 Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I - a identificação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

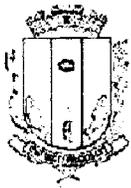
Art. 12 Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida para o loteamento, em especial a dos artigos 6º e 34.

Parágrafo único. A área mínima reservada a sistema de lazer será de 10% (dez por cento) da gleba desmembrada, quando esta pertencer a uma gleba total maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

CAPÍTULO V DO DESDOBRO DE LOTE

Art. 13 Para aprovação de desdobro de lote, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel na qual se indique:

- I - a situação do lote em relação à quadra e a sua distância à esquina mais próxima;
- II - a indicação das construções existentes no lote;
- III - a divisão pretendida.



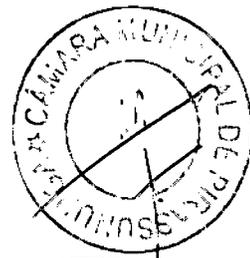
CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camura@lucerna.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



Art. 14 Aplica-se ao desdobro de lote, no que couber, a disposição urbanística exigidas para o loteamento, em especial as dos artigos 6º e 34.

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO

Art. 15 Para a aprovação do projeto de reloteamento ou remanejamento o interessado apresentará à Prefeitura, acompanhado de título de propriedade do imóvel e planta do mesmo, os seguintes documentos:

- I - indicação das vias existentes;
- II - indicação do uso predominante no local;
- III - indicação das construções existentes;
- IV - indicação da divisão existente e das faixas *non edificandi*, bem como as servidões existentes;
- V - indicação da nova divisão pretendida, incluindo o novo traçado das vias públicas, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

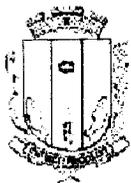
Art. 16 Aplica-se ao reloteamento ou remanejamento no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do artigo 9º.

Art. 17 O reloteamento ou remanejamento poderá ser compulsório, nos termos do artigo 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, mediante Decreto do Poder Executivo.

§ 1º Cabe à Prefeitura Municipal, no caso de reloteamento ou remanejamento compulsório, delimitar o parâmetro e elaborar o projeto de reloteamento ou remanejamento o qual incluirá todas as propriedades públicas e particulares, as vias de comunicação, as áreas livres e os equipamentos urbanos e comunitários da área.

§ 2º Os ônus e os benefícios do reloteamento ou remanejamento compulsório serão distribuídos equitativamente entre os proprietários envolvidos no projeto.

§ 3º No caso de incorporação ou venda de lotes, os antigos proprietários terão preferência na aquisição de novas unidades.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@pirassununga.sp.gov.br

Site: www.camara.pirassununga.sp.gov.br



CAPÍTULO VII DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADO

Art. 18 Os loteadores deverão solicitar diretrizes, nos termos do artigo 6º, para execução de projeto de loteamento fechado, observando ainda as seguintes condições:

I - ser enquadrado como zona estritamente residencial;
II - ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;

III - a área do loteamento fechado, não poderá ser superior a 140.625,00 m² (cento e quarenta mil, seiscentos e vinte e cinco metros quadrados);

IV - cada face lateral dos perímetros do loteamento fechado, não poderá ultrapassar 375,00 (trezentos e setenta e cinco) metros lineares; sendo que após essa distância, para implantação de um novo empreendimento, terá que haver via pública seccionando os empreendimentos, podendo essa via pública, conter lotes com frente para a mesma, desde que a profundidade do lote, não ultrapasse 30 (trinta) metros;

V - a manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água, esgotos sanitários, coleta de lixo e asfalto.

VI - a concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;

VII - os agentes públicos terão livre acesso à área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;

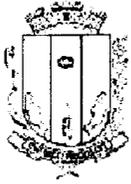
VIII - submeter previamente à aprovação da Prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos no artigo 9º desta Lei Complementar.

Art. 19 Após aprovação do loteamento será concedida concessão de direito real de uso das vias de circulação e áreas públicas à associação formada pelos proprietários dos imóveis ali existentes ou, provisoriamente, ao empreendedor do loteamento.

Parágrafo único. A outorga da concessão será fundamentada em parecer da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente.

Art. 20 Deverão constar do contrato-padrão de vendas, cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos Incisos V e VI do artigo 18 e de sua participação da associação referida no artigo 21.

 11



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@pirassununga.sp.gov.br

Site: www.pirassununga.sp.gov.br



Art. 21 Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituída.

Parágrafo único. A participação dessa associação é compulsória.

Art. 22 Aplicam-se aos projetos de loteamento fechado as normas relativas a loteamentos comuns, em especial as disposições do art. 9º.

Art. 23 A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei Complementar e suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Art. 24 Os loteamentos comuns poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado, desde que atendam as disposições estabelecidas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO VIII

APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

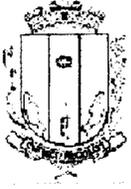
Art. 25 Os projetos de parcelamento do solo serão julgados pela Prefeitura dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que forem completados todos os documentos exigidos por esta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os projetos a que se refere este artigo serão recebidos pela Prefeitura após prévia aprovação pela concessionária de energia elétrica, pelo SAEP, pelo GRAPROHAB e demais órgãos competentes ou os que vierem a substituí-los.

Art. 26 Os projetos a que se refere o artigo anterior deverão ser previamente aprovados pelo CONDEPHAAT, e outros órgãos competentes, quando:

I - localizados em área de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados).



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@pirassununga.sp.gov.br

Site: www.camara.sp.gov.br



Art. 27 Após o exame dos documentos apresentados, em cumprimento ao disposto no artigo 8º e, tendo sido considerados satisfatórios, o empreendedor será comunicado do fato e notificado a assinar Termo de Compromisso, com o qual se obriga a executar, sob as suas expensas, as obras exigidas dentre aquelas descritas no artigo 9º e especificá-las em cronograma que será aprovado pela Prefeitura, com prazo máximo de dois anos para sua execução, contados a partir da data do Decreto de aprovação.

§ 1º De posse do termo referido no *caput*, a Prefeitura expedirá Alvará de Execução de Obras para o empreendedor dar andamento às mesmas.

§ 2º É facultado ao empreendedor oferecer garantias de execução das obras de infra-estrutura do loteamento, isolada ou cumulativamente e que estão especificadas no artigo 9º.

§ 3º A expedição do alvará de licença para vendas de lotes, só será expedida, nas seguintes condições:

I - mediante hipoteca de lotes do loteamento ou de outros imóveis de propriedade do empreendedor localizados em Pirassununga;

II - com caução ou fiança bancária;

III - com retenção por parte de Instituições Financeiras de valores relativos aos créditos hipotecários habitacionais, quando incidentes na totalidade dos lotes do empreendimento.

IV - após as condições estabelecidas nos incisos I a III, do parágrafo 3º, deste artigo, desde que executadas todas as obras constantes dos incisos V, VI e X, do Artigo 9º.

§ 4º O valor da garantia oferecida deverá ser superior, no mínimo, em 15% (quinze por cento), do valor estimado das obras objeto da garantia, ficando o empreendedor obrigado a suplementá-la, a qualquer tempo, caso seja declarada insuficiente.

§ 5º Os objetos da garantia serão liberados proporcionalmente ao valor de cada obra integralmente executada.

Art. 28 O parcelamento será aprovado numa das seguintes situações:

I - ao término de todas as obras referidas no artigo 9º;

II - após prestadas as garantias permitidas nos termos do parágrafo 2º e 3º, do artigo 27.

§ 1º Para as obras concluídas deverá ser requerido à Prefeitura, Termo de Recebimento.

§ 2º Após vistoriadas as obras e estando as mesmas em conformidade com o projeto, será elaborado Termo de Recebimento pelos órgãos competentes da Prefeitura.

§ 3º Satisfeitas as exigências dos incisos I e II, deste artigo, será expedido Alvará de Licença para vendas dos lotes, exceto dos que forem dados em hipoteca.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



Art. 29 A Prefeitura poderá recusar a proposta inicial de projeto de loteamento ainda que seja para evitar excessiva oferta de lotes e conseqüente investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

Art. 30 A aprovação de projeto de parcelamento e uso do solo será através de Decreto, do qual constará:

- I - classificação e zoneamento do projeto;
- II - descrição das obras e serviços a que se obriga o empreendedor do projeto nos termos do artigo 9º;
- III - discriminação das áreas que passam a constituir bens de domínio público, sem ônus para o município;
- IV - prazo para cumprimento do disposto no Inciso II, deste artigo, que será o constante do prazo fixado no artigo 27;
- V - restrições construtivas e taxa de construção para os lotes;
- VI - área de permeabilidade destinada para o lote.

Art. 31 Aprovado o projeto de parcelamento, deverá o mesmo ser submetido ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data dessa aprovação.

§ 1º Após o registro imobiliário deverá o empreendedor apresentar cópia do mesmo à Prefeitura.

§ 2º Vencido o prazo, com ou sem execução das obras, a aprovação fica automaticamente cancelada.

§ 3º Feito o registro imobiliário, passam a integrar o domínio do município as áreas públicas constantes do projeto do parcelamento.

Art. 32 A Prefeitura Municipal não se responsabiliza por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras, que venham a ser encontradas posteriormente à aprovação final do projeto.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 33 A denominação dos loteamentos e arruamentos obedecerão as seguintes normas:

- I - vila - quando a área for inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);



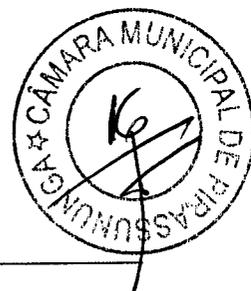
CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



II - jardim - quando a área for de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados);

III - parque - quando a área for superior a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados) e até 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados);

IV - bairro - quando a área for superior a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Parágrafo único. Não poderão ser adotadas denominações já existentes.

Art. 34 As dimensões mínimas dos lotes serão de:

I - 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de superfície;

II - 10 (dez) metros de frente, elevando-se para 14 (quatorze) metros quando localizados nas esquinas.

Art. 35 As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba objeto do parcelamento nas seguintes condições:

I - quando seu prolongamento estiver na estrutura viária do Plano Diretor;

II - quando os lotes da quadra localizada na divisa da rua a ser prolongada, não tiverem a frente voltada para a referida via.

Parágrafo único. As vias locais sem saída (*cul de sac*) serão permitidas, desde que:

I - providas de praça de retorno, com leito carroçável com diâmetro mínimo de 12 (doze) metros;

II - seu comprimento, incluída a praça de retorno, não exceda a 15 (quinze) vezes a sua largura.

Art. 36 Os projetos de parcelamento do solo não poderão prejudicar as áreas de florestas ou arborizadas.

Art. 37 As vias de comunicação obedecerão as seguintes medidas:



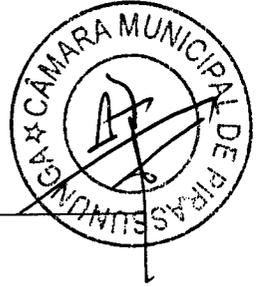
CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



Vias de Circulação Características	Vias para circulação de veículos e/ou pedestres			
	Avenidas		Via principal	Via local
	1ª categoria	2ª categoria		
Largura mínima	37 m	30 m	20 m	15 m
Caixa carroçável mínima	24 m	17 m	14 m	9 m
Passeio lateral mínimo de cada lado da via	3,5 m	3,5 m	3 m	3 m
Canteiro central mínimo	6 m	6 m	-	-
Declividade mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Art. 38 Nos cruzamentos de vias públicas os alinhamentos dos lotes deverão ser concordados por um arco de círculo, com raio de 9 (nove) metros.

§ 1º As guias e sarjetas deverão ser concordadas por um arco de círculo, com raio de 6 (seis) metros.

§ 2º Nos cruzamentos esconsos, os raios das guias, sarjetas e lotes, poderão ser alterados a critério da Prefeitura.

Art. 39 Nos projetos de parcelamento do solo, as vias e logradouros públicos serão denominados por números e letras.

Art. 40 As quadras dos loteamentos terão comprimento máximo de 180 (cento e oitenta) metros.

Parágrafo único. Nos loteamentos fechados, as quadras internas que sejam lindeiras às divisas do loteamento, poderão ter comprimento linear maior que 180 (cento e oitenta) metros lineares, somente se existirem interferências externas, adjacentes ao perímetro do mesmo e que inviabilize o cumprimento do disposto no *caput* deste artigo.

Art. 41 É vedada a construção de vielas.



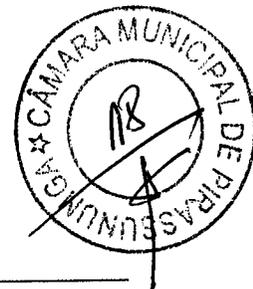
CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



TÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL CAPÍTULO I DOS SÍTIOS DE RECREIO

Art. 42 Será permitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de sítios de recreio, desde que os lotes tenham área não inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e sejam devidamente aprovados pelo INCRA.

Art. 43 Não serão aprovados os projetos de loteamento para a formação de sítios de recreio, cujas características permitam, com a simples subdivisão, a transformação dos mesmos em lotes para fins urbanos.

Art. 44 Os loteamentos obedecerão os seguintes requisitos:

- I - as ruas terão largura mínima de 15 (quinze) metros;
- II - as construções terão afastamento frontal mínimo de 5 (cinco) metros;
- III - a taxa de ocupação máxima será de 25 % (vinte e cinco por cento);
- IV - destinação de 10 % (dez por cento) para área de lazer e de 5 % (cinco por cento) para área de uso institucional.

Art. 45 Os loteamentos destinados à formação de sítios de recreio observarão as normas exigidas no artigo 9º.

Art. 46 O pedido de aprovação de projeto para a formação de sítios de recreio será apresentado à Prefeitura acompanhado de título de propriedade do imóvel e instruído com os seguintes documentos:

I - memorial descritivo, compreendendo:

- a) denominação do imóvel;
- b) denominação do loteamento;
- c) localização quanto às vias oficiais do município;
- d) posição em relação aos confrontantes;
- e) vias de acesso.

II - caracterização dos objetivos do projeto, compreendendo:

- a) descrição do loteamento, quanto aos objetivos sociais;



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



b) especificações técnicas legais que serão atendidas.

III - projeto do loteamento, apresentando em 5 (cinco) vias, desenhos em escala de 1:5.000 ou 1:2.000, contendo, pelo menos:

- a) as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes conforme escritura;
- b) a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- c) as vias internas;
- d) as áreas destinadas ao sistema de recreio;
- e) as áreas de uso institucional;
- f) as áreas de reserva florestal;
- g) legenda completa, especificando número de lotes, área dos lotes, áreas das vias internas, área do sistema de recreio, área de uso institucional, área de reserva florestal e outras componentes do projeto.

Art. 47 A aprovação do projeto será efetivada após a assinatura, pelo loteador, do Termo de Compromisso com o qual se obrigará a executar, às suas expensas, nos prazos previstos em cronograma aceito pela Prefeitura Municipal, com a duração máxima de 2 (dois) anos, as obras e melhoramentos constantes dos Incisos I a XIII do artigo 9º.

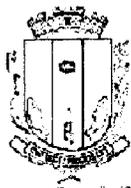
Art. 48 Aplica-se ao parcelamento para sítios de recreio, o disposto nos artigos 4º, 6º ao 20 e 25 ao 32.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E DE LAZER

Art. 49 Será admitido o parcelamento do solo rural para a criação das áreas comerciais, institucionais de um ou mais dos seguintes objetivos:

- I - postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;
- II - lojas, armazéns, restaurantes e similares;
- III - silos, depósitos e similares;
- IV - colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação e similares;
- V - centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;



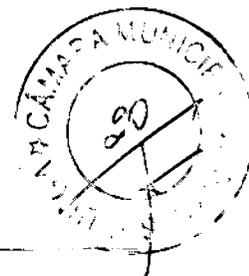
CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: câmara@lancenet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



- VI - postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- VII - igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios e similares;
- VIII - conventos, mosteiros ou similares;
- IX - áreas de recreação pública, cinemas ao ar livre e similares;
- X - outros usos não especificados de interesse público.

Art. 50 A superfície mínima das áreas destinadas aos usos previstos no artigo anterior não poderá ser inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) das mesmas.

Art. 51 O pedido de aprovação do parcelamento do solo rural para a formação de áreas com as destinações previstas no artigo 49 será feito por meio de requerimento instruído com os seguintes elementos:

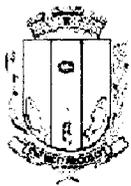
- I - título de propriedade do imóvel;
- II - as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes;
- III - a localização da área objeto do parcelamento, com as dimensões cotadas e posição em relação às vias de acesso;
- IV - a especificação do uso a que se destina a área.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL

Art. 52 Será admitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de áreas de uso industrial, de núcleos industriais, ou de distritos industriais e para a localização de estabelecimentos industriais cujo processo seja complementar das atividades do meio rural em que se situam.

Art. 53 A superfície mínima para os lotes de uso industriais, ou de distritos industrial na zona rural será de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as construções ocupar mais do que 50 % (cinquenta por cento) da área do mesmo.

Art. 54 As vias de comunicação ou de acesso dos loteamentos industriais não poderão ter largura inferior a 15 (quinze) metros e as construções serão obrigadas a manter um afastamento mínimo de 10 (dez) metros dos alinhamentos.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: câmara@pirassununga.sp.gov.br

Site: www.pirassununga.sp.gov.br



Art. 55 A área mínima reservada para espaços de uso público será de 10 % (dez por cento) para sistema de recreio e de 5 % (cinco por cento) para usos institucionais, sendo estas, contornadas por vias de comunicação.

Art. 56 Os loteamentos destinados a uso industrial serão dotados de obras e melhoramentos que constarão, no mínimo, de:

I - movimento da terra, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de recreio e uso institucional;

II - abertura de vias de comunicação e acesso;

III - consolidação das vias de comunicação e de acesso, com pedregulhamento e proteção das mesmas contra erosão provocada pelas águas pluviais, segundo projeto aprovado pela Prefeitura;

IV - tratamento paisagístico das que constituem o sistema de recreio, inclusive com o plantio de árvores;

V - aprovação dos projetos nos órgãos competentes, para fins de obtenção das licenças necessárias ao funcionamento.

VI - aplica-se ao parcelamento do solo na zona rural, para a formação de áreas de uso industrial, os requisitos constante dos capítulos I ao III, exigidos para loteamento, especialmente as obras de infra-estrutura, constantes do Artigo 9º.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS PARA EXTRAÇÃO DE MINERAIS

Art. 57 As áreas para a exploração de pedreiras, argileiras, extração de pedregulhos, areia e outros minerais, deverão ser aprovadas pela Prefeitura mediante requerimento do interessado, acompanhado do título de propriedade do imóvel, na forma estabelecida nas alíneas "a", "c", "d" e "e", do inciso I, do Artigo 46, obedecido o disposto no Artigo 58.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá determinar, a qualquer tempo, a execução de obras e serviços ou adoção de medidas consideradas necessárias ao saneamento da área ou a proteção de pessoas, logradouros públicos, rio e propriedades vizinhas.

Art. 58 As áreas para extração de minerais somente deverão submeter a apreciação da Prefeitura Municipal, plano de recuperação das áreas degradadas pela atividade, segundo disposição da legislação estadual vigente.



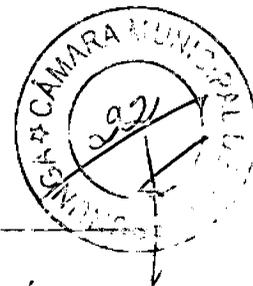
CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lucernel.com.br

Site: www.camara.pirassununga.sp.gov.br



Art. 59 Os pedidos de aprovação de projetos para a utilização de áreas para extração de minerais serão apresentados à Prefeitura Municipal, conforme disposto no Artigo 57.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS ONDE EXISTAM FLORESTAS, MATAS OU BOSQUES

Art. 60 O projeto do parcelamento do solo nas áreas a que se refere esse capítulo, deverá assegurar a preservação permanente dos revestimentos vegetais naturais, não sendo permitido o abate de nenhuma árvore sem prévia licença da Prefeitura.

Parágrafo único. Qualquer árvore ou grupo de árvores situado em imóvel público ou particular, poderá ser declarado imune ao corte.

TÍTULO IV

DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO

Art. 61 Considera-se núcleo residencial em condomínio, o conjunto de lotes destinados à edificação de residências, com ou sem lotes destinados ao uso comercial, lazer e outros, e dispendo de áreas de uso privativo e de áreas livres para o sistema de recreio, circulação e implantação de equipamentos comunitários e urbanos, todas de uso comum.

Art. 62 A aprovação de projetos de parcelamento para núcleos residenciais em condomínio obedecerá:

- I - as normas estabelecidas nos Artigos 4º ao 20 e 25 ao 32, quando situados em zona urbana;
- II - as normas estabelecidas nos Artigos 42 a 48, quando situados na zona rural.

Art. 63 As áreas destinadas ao sistema de recreio, de circulação e para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários constituirão coisa inalienável e indivisível, de domínio de todos os proprietários do núcleo residencial, enquanto for mantido o condomínio.

Parágrafo único. Desfeito o condomínio, as áreas que se refere este Artigo, passarão para o domínio público.

Art. 64 A administração do núcleo residencial em condomínio, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de abastecimento de água, coleta de esgotos, iluminação pública, telefone, coleta e disposição final do lixo, vigilância interna e



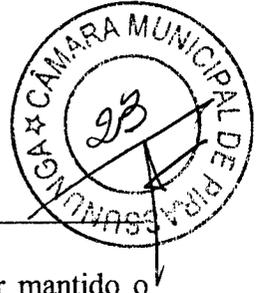
CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



portaria, caberá a um dos proprietários ou a terceiro, eleito por maioria, enquanto for mantido o condomínio.

Art. 65 Os proprietários do núcleo residencial em condomínio, contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer impostos ou taxas, pagando-as por meio de lançamento como se tratassem de unidades autônomas.

Parágrafo único. As unidades autônomas de que trata este artigo serão inscritas no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, na forma estabelecida pelo Código Tributário para os imóveis comuns.

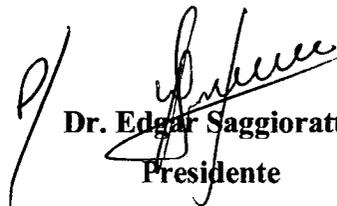
TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

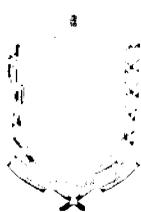
Art. 66 Ficam revogadas as Leis Complementares e o Decreto:

- I - Lei Complementar nº 007, de 1º de julho de 1993;
- II - Lei Complementar nº 18, de 10 de março de 1995;
- III - Lei Complementar nº 20, de 2 de junho de 1995;
- IV - Lei Complementar nº 21, de 11 de dezembro de 1995;
- V - Lei Complementar nº 45, de 28 de novembro de 2002;
- VI - Lei Complementar nº 53, de 8 de outubro de 2004;
- VII - Lei Complementar nº 57, de 24 de abril de 2005;
- VIII - Lei Complementar nº 62, de 9 de agosto de 2005; e,
- IX - Decreto Municipal nº 1.579, de 21 de março de 1994.

Art. 67 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Pirassununga, 26 de dezembro de 2006.


Dr. Edgar Saggioratto
Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: legislativo@camarapirassununga.sp.gov.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br

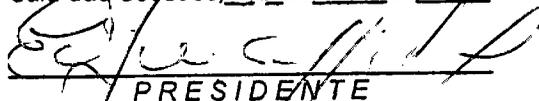


M. P. L. C. N.º 06/2006

Providencie-se a respeito

EMENDA Nº 06/2006

Sala das Sessões, 21 de 12 de 2006


PRESIDENTE

Ao Projeto de Lei Complementar nº 06/2006

Autoria: Executivo Municipal

Ementa: "Dispõe sobre o parcelamento e uso do solo e dá outras providências."

O inciso VI do artigo 9º passa a constar com a seguinte redação:

"Art. 9º

VI – a rede de abastecimento de água, inclusive da fonte de abastecimento, quando for o caso e ligando a rede interna do loteamento com a adutora existente, sendo que as redes de abastecimento de água do empreendimento deverão atender os incisos do parágrafo único, do Artigo 4º, da Lei Municipal nº 3.165, de 11/03/2003, quando as instalações de hidrantes de coluna, nas respectivas redes do loteamento, sendo que antes da instalação do hidrante deverão ser observados os procedimentos junto ao corpo de bombeiros".

Justificativa:

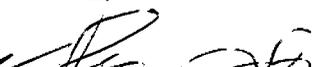
Com a vigência do novo Código de Obras foi revogado o artigo 3º da Lei Municipal nº 3.165, de 11/03/2003, revelando-se redundante a permanência de indicação de dispositivo já revogado.

Sala das Sessões, 21 de dezembro de 2006.

Comissão de Justiça, Legislação e Redação


Juliano Marquezelli
Presidente


Antonio Carlos Bueno Gonçalves
Relator


Nelson Pagoti
Membro

Cmp/asdba.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: legislativo@camarapirassununga.sp.gov.br

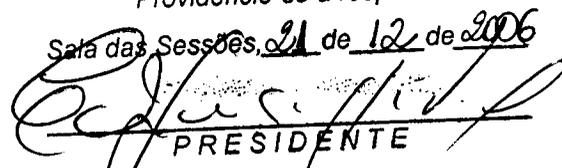
Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



APROVADO

Providencie-se a respeito

Sala das Sessões, 21 de 12 de 2006


PRESIDENTE

EMENDA Nº 02/2006

Ao Projeto de Lei Complementar nº 06/2006

Autoria: Executivo Municipal

Ementa: "Dispõe sobre o parcelamento e uso do solo e dá outras providências."

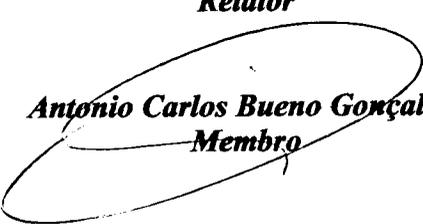
Considerando a dualidade de § 3º no artigo 27, ficam renumerados os parágrafos existentes em referido artigo, para que atendam a ordem numérica correta.

Sala das Sessões, 21 de dezembro de 2006.

Comissão de Justiça, Legislação e Redação


Juliano Marquezelli
Presidente


Nelson Pagoti
Relator


Antonio Carlos Bueno Gonçalves
Membro

Cmp/asdba.



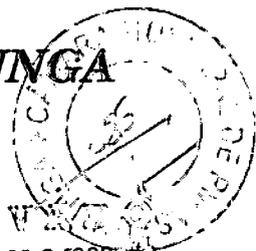
CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: legislativo@camarapirassununga.sp.gov.br

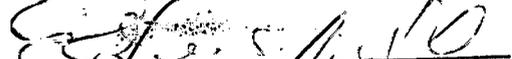
Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



PROVIDENCIE-SE A RESPEITO

EMENDA Nº 03/2006

Sala das Sessões, 21 de dezembro de 2006


PRESIDENTE

Ao Projeto de Lei Complementar nº 06/2006

Autoria: Executivo Municipal

Ementa: "Dispõe sobre o parcelamento e uso do solo e dá outras providências."

O inciso IV do § 3º do artigo 27 passa a constar com a seguinte redação:

"Art. 27

§ 3º

IV – após as condições estabelecidas nos incisos I a III, do parágrafo 3º, deste artigo, desde que executadas todas as obras constantes dos incisos V, VI e X, do artigo 9º."

Justificativa:

A presente emenda visa corrigir erro técnico redacional de indicação do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei.

Sala das Sessões, 21 de dezembro de 2006.

Comissão de Justiça, Legislação e Redação


Juliano Marquezelli
Presidente

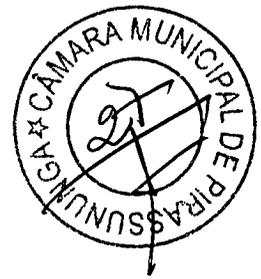

Antonio Carlos Bueno Gonçalves
Relator


Nelson Pagoti
Membro

Cmp/asdba.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



- PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06/2006 -

“Dispõe sobre o parcelamento e uso do solo e dá outras providências”.....

A CÂMARA DE VEREADORES APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Dependendo de prévia licença expedida pela Prefeitura Municipal, mesmo quando situados na zona rural, o parcelamento do solo:

- I - para fins de urbanização;
- II - para a formação de sítios de recreio;
- III - para a formação de núcleos residenciais, mesmo que mantidos sob a forma de condomínio;
- IV - para a criação de áreas comerciais, institucionais e de lazer;
- V - para a criação de áreas industriais, de núcleos de distritos industriais;
- VI - para a exploração de minerais;
- VII - para áreas onde existam florestas que sirvam para uma das seguintes finalidades:

- a) conservar o regime das águas e proteger mananciais;
- b) evitar a erosão das terras pela ação dos agentes naturais;
- c) assegurar condições de salubridade pública;
- d) proteger sítios que, por sua beleza, mereçam ser conservados.

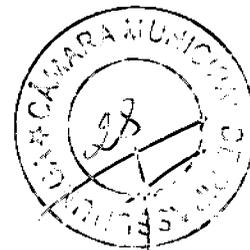
VIII - para outros fins que não dependam de autorização exclusiva da União ou do Estado.

Art. 2º O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote, reloteamento e remanejamento.

§ 1º Considera-se loteamento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação ou prolongamento de logradouros públicos, modificação ou ampliação das já existentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 2º Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, 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.

§ 3º Considera-se desdobro de lote, a subdivisão de um lote em dois ou mais lotes de menor área.

§ 4º Considera-se loteamento a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, com abertura, prolongamento, ou modificação das vias existentes, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

§ 5º Considera-se remanejamento, a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de qualquer natureza, sem abertura, prolongamento ou modificação das vias existentes.

Art. 3º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- 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 máxima de 15% (quinze por cento);
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

TÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA
CAPÍTULO I
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvando-se, no mínimo, o disposto no parágrafo 2º deste artigo;

II - projetar os loteamentos em coordenadas UTM, ficando a Prefeitura Municipal obrigada a fornecer a planta da malha de marcos geodésicos existentes no Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



III - respeitar as faixas de preservação e *non aedificandi* como segue:

a) no córrego do Batistela e seus afluentes: 200 (duzentos) metros de faixa de preservação;

b) nos demais córregos: as normas e faixas de preservação, dispostas na Lei Federal nº 4.771 - Código Florestal;

c) em nascentes e olhos d'água: prever faixa de preservação de raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

d) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais: 50 (cinquenta) metros, de faixa de preservação;

e) ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, das ferrovias, preservação permanente, e dutos: prever faixa Non Aedificandi, de 15 (quinze) metros de largura, salvo maiores exigências de legislação específica.

§ 1º A faixa *non aedificandi*, citada na alínea "e", também deverá ser implantada, após as faixas de preservação permanente, referidas nas alíneas "a" a "d", do inciso III, e poderá ser utilizada para sistema viário,

IV - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, não podendo ter largura inferior a 15 (quinze) metros.

§ 2º A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo, no mínimo, 10 % (dez por cento) para sistema de lazer e 5 % (cinco por cento) para uso institucional; se a percentagem destinada para vias públicas, não atingir 20 % (vinte por cento), a complementação deverá ser feita na área de sistema de lazer, ou institucional.

§ 3º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, que deverão ser implantados nas áreas institucionais.

§ 4º Consideram-se urbanos, os equipamentos públicos de infra-estrutura de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, redes telefônicas, de gás canalizado e outros de interesse público.

§ 5º A localização das áreas de lazer e institucional deverá atender às seguintes disposições:

I - serem circundadas por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes;

II - 70% (setenta por cento) do percentual exigido para a área de lazer será localizada pela Prefeitura em um só perímetro;

III - a menor testada da área junto à via pública, deverá ter no mínimo 20 metros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



IV - a localização do restante da área exigida para área de lazer, poderá ficar a cargo do loteador e só será computada como área de lazer, quando em qualquer ponto da mesma puder ser inscrito um círculo de raio de 10 (dez) metros;

§ 6º A área institucional deverá ser circundada por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes.

Art. 5º O Poder Executivo poderá complementarmente exigir em cada loteamento, reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

CAPÍTULO II
DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura a definição de diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível à distância adequada, de metro em metro;
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e minas d'água, áreas brejosas e matas existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - as características, as dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- VII - bosques, monumentos e árvores frondosas;
- VIII - construções existentes;
- IX - os serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local.

Art. 7º A Prefeitura indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - o traçado básico do sistema viário municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV - A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;

V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo loteador;

VI - as disposições aplicáveis da lei de zoneamento.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 8º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo, relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira e projetos dos equipamentos urbanos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º Os desenhos, em escala horizontal de 1:2000 e vertical de 1:200, em 06 (seis) vias conterão, pelo menos:

I - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulação do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII - afastamentos exigidos, devidamente cotados;

VIII - indicação das servidões e restrições especiais que estejam gravando o imóvel;

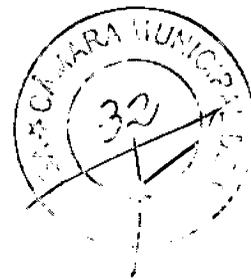
IX - outros documentos que possam ser julgados necessários.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;

V - a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador.

§ 3º O relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira deverá conter, pelo menos:

I - a demonstração da viabilidade econômico-financeira da implantação do loteamento, com a previsão de comercialização dos lotes e de edificação dos mesmos;

II - a demonstração da viabilidade técnica, econômica e financeira dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador, com estimativas dos respectivos custos e prazos de execução.

CAPÍTULO III
DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 9º O loteador deverá executar nos loteamentos, sem ônus para a Prefeitura, as seguintes obras e serviços, que passarão a fazer parte do patrimônio do município:

I - a abertura das vias de comunicação e das áreas de recreação;

II - a colocação dos marcos de alinhamento e nivelamento dos lotes, que serão de concreto e localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas e nas divisas dos lotes;

III - a colocação de guias e sarjetas;

IV - a rede de escoamento de águas-pluviais;

V - a rede de coleta de esgoto, tratamento e disposição final das águas servidas e a ligação do coletor tronco da rede interna do loteamento até o emissário, quando for o caso;

VI - a rede de abastecimento de água, inclusive da fonte de abastecimento, quando for o caso e ligando a rede interna do loteamento com a adutora existente, sendo que as redes de abastecimento de água do empreendimento deverão atender os incisos do parágrafo único, do Artigo 4º, da Lei Municipal nº 3.165, de 11/03/2003, quando das instalações de hidrantes de coluna, nas respectivas redes do loteamento, sendo que antes da instalação do hidrante, deverão ser observados os procedimentos junto ao corpo de bombeiros, conforme parágrafo 1º, do Artigo 3º, da referida Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



- VII - pavimentação das vias públicas;
- VIII - arborização das áreas verdes, praças e vias de comunicação;
- IX - nivelamento e calçamento dos passeios das áreas públicas;
- X - rede elétrica e de iluminação pública;
- XI - proteção do solo superficial;
- XII - obras de terraplanagem, de drenagem e muros de arrimo;
- XIII - placas indicativas de nome de vias.

§ 1º O projeto de loteamento não poderá prejudicar o escoamento de água, na respectiva bacia hidrográfica.

§ 2º Os projetos das obras referidas neste artigo serão previamente submetidos à apreciação e aprovação da Prefeitura, com observância das normas por esta adotadas.

§ 3º Por ocasião da apresentação do projeto definitivo de parcelamento do solo, deverá o mesmo ser acompanhado do cronograma físico financeiro em barras, por períodos mensais, sendo uma para cada obra a ser executada, de conformidade com os incisos do artigo 9º.

§ 4º Para a execução das obras o interessado deverá submeter à previa aprovação da Prefeitura os projetos básicos e executivo de cada uma delas.

§ 5º As obras de pavimentação das vias públicas deverão obedecer no mínimo, as seguintes normas técnicas:

- I - regularização e compactação do subleito à 95% (noventa e cinco por cento) de proctor normal;
- II - execução de base com brita graduada com 10 (dez) centímetros de espessura, devidamente compactada.
- III - imprimadura impermeabilizante (CM-30);
- IV - imprimadura ligante betuminosa;
- V - capa asfáltica com CBUQ, com espessura mínima de 3 (três) centímetros para tráfego leve, aumentando-se gradativamente essa espessura para tráfego pesado, conforme normas técnicas.

§ 6º O projeto de guias e sarjetas obedecerá aos padrões e normas do órgão competente da Prefeitura Municipal e será à base de concreto, com resistência mínima de FCK 15 MPA, obedecendo as seguintes especificações:

- a) as medidas mínimas úteis, para a sarjeta, deverão ser de 25 (vinte e cinco) cm, de largura e espessura de 10 (dez) cm;
- b) a guia deverá ter medidas úteis, de 15 (quinze) cm. de altura, e 10 (dez) cm de largura;
- c) as guias e sarjetas deverão ter preparo em máquina estrusora.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 7º Os projetos referidos no artigo 9º deverão obedecer às normas da A.B.N.T. aplicáveis a cada caso.

§ 8º A execução da rede elétrica e iluminação pública, deverá obedecer às normas da concessionária de energia elétrica do Estado de São Paulo, devendo os respectivos projetos serem previamente aprovados pela mesma e assinados por profissional da área de engenharia competente

§ 9º O projeto de escoamento de águas pluviais deverá conter pelo menos:

I - o dimensionamento das tubulações e sua declividade deverão estar dentro das normas técnicas, respeitando a velocidade máxima e mínima de escoamento;

II - a localização dos poços de visita, caixas mortas, bocas de lobo e chaminés;

III - a especificação dos serviços a executar, observadas as normas técnicas estabelecidas pelo Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP.

IV - a indicação do local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios e, quando as diretrizes exigirem, proceder a retificação, refeição ou canalização de águas correntes, que receberão esses lançamentos, obedecidas as normas e padrões do poder executivo, com as devidas autorizações dos órgãos pertinentes externos ao município;

V - dissipadores de energia nos locais a receberem as águas pluviais, oriundas do empreendimento.

§ 10 O projeto completo dos sistemas de coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários e sua respectiva rede, obedecerá aos padrões e normas do Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP, a quem cabe o visto de aprovação.

§ 11 O projeto completo do sistema de alimentação e de distribuição de água potável e respectiva rede obedecerá aos padrões e normas do Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP, a quem cabe o visto de aprovação, instruído com Termo de Vistoria de Hidrantes expedido pelo Corpo de Bombeiros.

§ 12 Os hidrantes de coluna serão instalados com observância dos seguintes requisitos:

I - terão rede de diâmetro mínimo de 150 mm (cento e cinquenta milímetros);

II - vazão mínima de 2.000 (dois mil) l/min.;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



III - terão um a um, raio para ação máxima de 300 (trezentos) metros, e suficiência para atender a toda à área do loteamento.

§ 13 O projeto de arborização das vias de comunicação deverá definir as diferentes espécies a serem plantadas e obedecer as normas estabelecidas pela Lei nº 2.422, de 13/4/93.

Art. 10 Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos de parcelamento do solo.

CAPÍTULO IV
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 11 Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I - a identificação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 12 Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida para o loteamento, em especial a dos artigos 6º e 34.

Parágrafo único. A área mínima reservada a sistema de lazer será de 10% (dez por cento) da gleba desmembrada, quando esta pertencer a uma gleba total maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

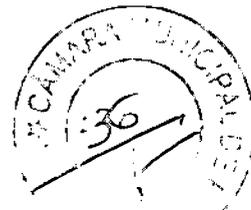
CAPÍTULO V
DO DESDOBRO DE LOTE

Art. 13 Para aprovação de desdobro de lote, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel na qual se indique:

- I - a situação do lote em relação à quadra e a sua distância à esquina mais próxima;
- II - a indicação das construções existentes no lote;
- III - a divisão pretendida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Art. 14 Aplica-se ao desdobro de lote, no que couber, a disposição urbanística exigidas para o loteamento, em especial as dos artigos 6º e 34.

CAPÍTULO VI
DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO

Art. 15 Para a aprovação do projeto de reloteamento ou remanejamento o interessado apresentará à Prefeitura, acompanhado de título de propriedade do imóvel e planta do mesmo, os seguintes documentos:

- I - indicação das vias existentes;
- II - indicação do uso predominante no local;
- III - indicação das construções existentes;
- IV - indicação da divisão existente e das faixas *non edificandi*, bem como as servidões existentes;
- V - indicação da nova divisão pretendida, incluindo o novo traçado das vias públicas, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 16 Aplica-se ao reloteamento ou remanejamento no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do artigo 9º.

Art. 17 O reloteamento ou remanejamento poderá ser compulsório, nos termos do artigo 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, mediante Decreto do Poder Executivo.

§ 1º Cabe à Prefeitura Municipal, no caso de reloteamento ou remanejamento compulsório, delimitar o parâmetro e elaborar o projeto de reloteamento ou remanejamento o qual incluirá todas as propriedades públicas e particulares, as vias de comunicação, as áreas livres e os equipamentos urbanos e comunitários da área.

§ 2º Os ônus e os benefícios do reloteamento ou remanejamento compulsório serão distribuídos eqüitativamente entre os proprietários envolvidos no projeto.

§ 3º No caso de incorporação ou venda de lotes, os antigos proprietários terão preferência na aquisição de novas unidades.

CAPÍTULO VII
DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADO

Art. 18 Os loteadores deverão solicitar diretrizes, nos termos do artigo 6º, para execução de projeto de loteamento fechado, observando ainda as seguintes condições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



- I - ser enquadrado como zona estritamente residencial;
- II - ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;
- III - a área do loteamento fechado, não poderá ser superior a 140.625,00 m² (cento e quarenta mil, seiscentos e vinte e cinco metros quadrados);
- IV - cada face lateral dos perímetros do loteamento fechado, não poderá ultrapassar 375,00 (trezentos e setenta e cinco) metros lineares; sendo que após essa distância, para implantação de um novo empreendimento, terá que haver via pública seccionando os empreendimentos, podendo essa via pública, conter lotes com frente para a mesma, desde que a profundidade do lote, não ultrapasse 30 (trinta) metros;
- V - a manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água, esgotos sanitários, coleta de lixo e asfalto.
- VI - a concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;
- VII - os agentes públicos terão livre acesso à área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;
- VIII - submeter previamente à aprovação da Prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos no artigo 9º desta Lei Complementar.

Art. 19 Após aprovação do loteamento será concedida concessão de direito real de uso das vias de circulação e áreas públicas à associação formada pelos proprietários dos imóveis ali existentes ou, provisoriamente, ao empreendedor do loteamento.

Parágrafo único. A outorga da concessão será fundamentada em parecer da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente.

Art. 20 Deverão constar do contrato-padrão de vendas, cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos Incisos V e VI do artigo 18 e de sua participação da associação referida no artigo 21.

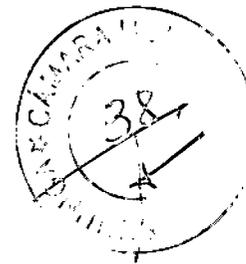
Art. 21 Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituída.

Parágrafo único. A participação dessa associação é compulsória.

Art. 22 Aplicam-se aos projetos de loteamento fechado as normas relativas a loteamentos comuns, em especial as disposições do art. 9º.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Art. 23 A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei Complementar e suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Art. 24 Os loteamentos comuns poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado, desde que atendam as disposições estabelecidas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO VIII
APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 25 Os projetos de parcelamento do solo serão julgados pela Prefeitura dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que forem completados todos os documentos exigidos por esta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os projetos a que se refere este artigo serão recebidos pela Prefeitura após prévia aprovação pela concessionária de energia elétrica, pelo SAEP, pelo GRAPROHAB e demais órgãos competentes ou os que vierem a substituí-los.

Art. 26 Os projetos a que se refere o artigo anterior deverão ser previamente aprovados pelo CONDEPHAAT, e outros órgãos competentes, quando:

I - localizados em área de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

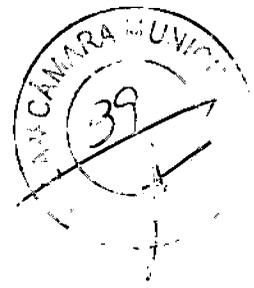
II - quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 27 Após o exame dos documentos apresentados, em cumprimento ao disposto no artigo 8º e, tendo sido considerados satisfatórios, o empreendedor será comunicado do fato e notificado a assinar Termo de Compromisso, com o qual se obriga a executar, sob as suas expensas, as obras exigidas dentre aquelas descritas no artigo 9º e especificá-las em cronograma que será aprovado pela Prefeitura, com prazo máximo de dois anos para sua execução, contados a partir da data do Decreto de aprovação.

§ 1º De posse do termo referido no *caput*, a Prefeitura expedirá Alvará de Execução de Obras para o empreendedor dar andamento às mesmas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 2º É facultado ao empreendedor oferecer garantias de execução das obras de infra-estrutura do loteamento, isolada ou cumulativamente e que estão especificadas no artigo 9º.

§ 3º A expedição do alvará de licença para vendas de lotes, só será expedida, nas seguintes condições:

I - mediante hipoteca de lotes do loteamento ou de outros imóveis de propriedade do empreendedor localizados em Pirassununga;

II - com caução ou fiança bancária;

III - com retenção por parte de Instituições Financeiras de valores relativos aos créditos hipotecários habitacionais, quando incidentes na totalidade dos lotes do empreendimento.

IV - após as condições estabelecidas nos incisos I a III, do parágrafo 2º, deste artigo, desde que executadas todas as obras constantes dos incisos V, VI e X, do Artigo 9º.

§ 3º O valor da garantia oferecida deverá ser superior, no mínimo, em 15% (quinze por cento), do valor estimado das obras objeto da garantia, ficando o empreendedor obrigado a suplementá-la, a qualquer tempo, caso seja declarada insuficiente.

§ 4º Os objetos da garantia serão liberados proporcionalmente ao valor de cada obra integralmente executada.

Art. 28 O parcelamento será aprovado numa das seguintes situações:

I - ao término de todas as obras referidas no artigo 9º;

II - após prestadas as garantias permitidas nos termos do parágrafo 2º e 3º, do artigo 27.

§ 1º Para as obras concluídas deverá ser requerido à Prefeitura, Termo de Recebimento.

§ 2º Após vistoriadas as obras e estando as mesmas em conformidade com o projeto, será elaborado Termo de Recebimento pelos órgãos competentes da Prefeitura.

§ 3º Satisfeitas as exigências dos incisos I e II, deste artigo, será expedido Alvará de Licença para vendas dos lotes, exceto dos que forem dados em hipoteca.

Art. 29 A Prefeitura poderá recusar a proposta inicial de projeto de loteamento ainda que seja para evitar excessiva oferta de lotes e conseqüente investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

Art. 30 A aprovação de projeto de parcelamento e uso do solo será através de Decreto, do qual constará:

I - classificação e zoneamento do projeto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



II - descrição das obras e serviços a que se obriga o empreendedor do projeto nos termos do artigo 9º;

III - discriminação das áreas que passam a constituir bens de domínio público, sem ônus para o município;

IV - prazo para cumprimento do disposto no Inciso II, deste artigo, que será o constante do prazo fixado no artigo 27;

V - restrições construtivas e taxa de construção para os lotes;

VI - área de permeabilidade destinada para o lote.

Art. 31 Aprovado o projeto de parcelamento, deverá o mesmo ser submetido ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data dessa aprovação.

§ 1º Após o registro imobiliário deverá o empreendedor apresentar cópia do mesmo à Prefeitura.

§ 2º Vencido o prazo, com ou sem execução das obras, a aprovação fica automaticamente cancelada.

§ 3º Feito o registro imobiliário, passam a integrar o domínio do município as áreas públicas constantes do projeto do parcelamento.

Art. 32 A Prefeitura Municipal não se responsabiliza por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras, que venham a ser encontradas posteriormente à aprovação final do projeto.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 33 A denominação dos loteamentos e arruamentos obedecerão as seguintes normas:

I - vila - quando a área for inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);

II - jardim - quando a área for de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados);

III - parque - quando a área for superior a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados) e até 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados);

IV - bairro - quando a área for superior a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Parágrafo único. Não poderão ser adotadas denominações já existentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Art. 34 As dimensões mínimas dos lotes serão de:

- I - 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de superfície;
- II - 10 (dez) metros de frente, elevando-se para 14 (quatorze) metros quando localizados nas esquinas.

Art. 35 As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba objeto do parcelamento nas seguintes condições:

- I - quando seu prolongamento estiver na estrutura viária do Plano Diretor;
- II - quando os lotes da quadra localizada na divisa da rua a ser prolongada, não tiverem a frente voltada para a referida via.

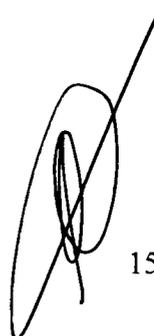
Parágrafo único. As vias locais sem saída (*cul de sac*) serão permitidas, desde que:

- I - providas de praça de retorno, com leito carroçável com diâmetro mínimo de 12 (doze) metros;
- II - seu comprimento, incluída a praça de retorno, não exceda a 15 (quinze) vezes a sua largura.

Art. 36 Os projetos de parcelamento do solo não poderão prejudicar as áreas de florestas ou arborizadas.

Art. 37 As vias de comunicação obedecerão as seguintes medidas:

Vias de Circulação Características	Vias para circulação de veículos e/ou pedestres			
	Avenidas		Via principal	Via local
	1ª categoria	2ª categoria		
Largura mínima	37 m	30 m	20 m	15 m
Caixa carroçável mínima	24 m	17 m	14 m	9 m
Passeio lateral mínimo de cada lado da via	3,5 m	3,5 m	3 m	3 m
Canteiro central mínimo	6 m	6 m	-	-
Declividade mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%



15



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Art. 38 Nos cruzamentos de vias públicas os alinhamentos dos lotes deverão ser concordados por um arco de círculo, com raio de 9 (nove) metros.

§ 1º As guias e sarjetas deverão ser concordadas por um arco de círculo, com raio de 6 (seis) metros.

§ 2º Nos cruzamentos esconsos, os raios das guias, sarjetas e lotes, poderão ser alterados a critério da Prefeitura.

Art. 39 Nos projetos de parcelamento do solo, as vias e logradouros públicos serão denominados por números e letras.

Art. 40 As quadras dos loteamentos terão comprimento máximo de 180 (cento e oitenta) metros.

Parágrafo único. Nos loteamentos fechados, as quadras internas que sejam lindeiras às divisas do loteamento, poderão ter comprimento linear maior que 180 (cento e oitenta) metros lineares, somente se existirem interferências externas, adjacentes ao perímetro do mesmo e que inviabilize o cumprimento do disposto no *caput* deste artigo.

Art. 41 É vedada a construção de vielas.

TÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL
CAPÍTULO I
DOS SÍTIOS DE RECREIO

Art. 42 Será permitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de sítios de recreio, desde que os lotes tenham área não inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e sejam devidamente aprovados pelo INCRA.

Art. 43 Não serão aprovados os projetos de loteamento para a formação de sítios de recreio, cujas características permitam, com a simples subdivisão, a transformação dos mesmos em lotes para fins urbanos.

Art. 44 Os loteamentos obedecerão os seguintes requisitos:

- I - as ruas terão largura mínima de 15 (quinze) metros;
- II - as construções terão afastamento frontal mínimo de 5 (cinco) metros;
- III - a taxa de ocupação máxima será de 25 % (vinte e cinco por cento);



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



IV - destinação de 10 % (dez por cento) para área de lazer e de 5 % (cinco por cento) para área de uso institucional.

Art. 45 Os loteamentos destinados à formação de sítios de recreio observarão as normas exigidas no artigo 9º.

Art. 46 O pedido de aprovação de projeto para a formação de sítios de recreio será apresentado à Prefeitura acompanhado de título de propriedade do imóvel e instruído com os seguintes documentos:

I - memorial descritivo, compreendendo:

- a) denominação do imóvel;
- b) denominação do loteamento;
- c) localização quanto às vias oficiais do município;
- d) posição em relação aos confrontantes;
- e) vias de acesso.

II - caracterização dos objetivos do projeto, compreendendo:

- a) descrição do loteamento, quanto aos objetivos sociais;
- b) especificações técnicas legais que serão atendidas.

III - projeto do loteamento, apresentando em 5 (cinco) vias, desenhos em escala de 1:5.000 ou 1:2.000, contendo, pelo menos:

- a) as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes conforme escritura;
- b) a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- c) as vias internas;
- d) as áreas destinadas ao sistema de recreio;
- e) as áreas de uso institucional;
- f) as áreas de reserva florestal;
- g) legenda completa, especificando número de lotes, área dos lotes, áreas das vias internas, área do sistema de recreio, área de uso institucional, área de reserva florestal e outras componentes do projeto.

Art. 47 A aprovação do projeto será efetivada após a assinatura, pelo loteador, do Termo de Compromisso com o qual se obrigará a executar, às suas expensas, nos prazos



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



previstos em cronograma aceito pela Prefeitura Municipal, com a duração máxima de 2 (dois) anos, as obras e melhoramentos constantes dos Incisos I a XIII do artigo 9º.

Art. 48 Aplica-se ao parcelamento para sítios de recreio, o disposto nos artigos 4º, 6º ao 20 e 25 ao 32.

CAPÍTULO II
DAS ÁREAS COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E DE LAZER

Art. 49 Será admitido o parcelamento do solo rural para a criação das áreas comerciais, institucionais de um ou mais dos seguintes objetivos:

- I - postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;
- II - lojas, armazéns, restaurantes e similares;
- III - silos, depósitos e similares;
- IV - colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação e similares;
- V - centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
- VI - postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- VII - igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios e similares;
- VIII - conventos, mosteiros ou similares;
- IX - áreas de recreação pública, cinemas ao ar livre e similares;
- X - outros usos não especificados de interesse público.

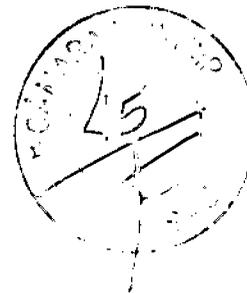
Art. 50 A superfície mínima das áreas destinadas aos usos previstos no artigo anterior não poderá ser inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) das mesmas.

Art. 51 O pedido de aprovação do parcelamento do solo rural para a formação de áreas com as destinações previstas no artigo 49 será feito por meio de requerimento instruído com os seguintes elementos:

- I - título de propriedade do imóvel;
- II - as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes;
- III - a localização da área objeto do parcelamento, com as dimensões cotadas e posição em relação às vias de acesso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



IV - a especificação do uso a que se destina a área.

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL

Art. 52 Será admitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de áreas de uso industrial, de núcleos industriais, ou de distritos industriais e para a localização de estabelecimentos industriais cujo processo seja complementar das atividades do meio rural em que se situam.

Art. 53 A superfície mínima para os lotes de uso industriais, ou de distritos industrial na zona rural será de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as construções ocupar mais do que 50 % (cinquenta por cento) da área do mesmo.

Art. 54 As vias de comunicação ou de acesso dos loteamentos industriais não poderão ter largura inferior a 15 (quinze) metros e as construções serão obrigadas a manter um afastamento mínimo de 10 (dez) metros dos alinhamentos.

Art. 55 A área mínima reservada para espaços de uso público será de 10 % (dez por cento) para sistema de recreio e de 5 % (cinco por cento) para usos institucionais, sendo estas, contornadas por vias de comunicação.

Art. 56 Os loteamentos destinados a uso industrial serão dotados de obras e melhoramentos que constarão, no mínimo, de:

I - movimento da terra, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de recreio e uso institucional;

II - abertura de vias de comunicação e acesso;

III - consolidação das vias de comunicação e de acesso, com pedregulhamento e proteção das mesmas contra erosão provocada pelas águas pluviais, segundo projeto aprovado pela Prefeitura;

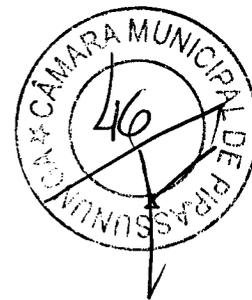
IV - tratamento paisagístico das que constituem o sistema de recreio, inclusive com o plantio de árvores;

V - aprovação dos projetos nos órgãos competentes, para fins de obtenção das licenças necessárias ao funcionamento.

VI - aplica-se ao parcelamento do solo na zona rural, para a formação de áreas de uso industrial, os requisitos constante dos capítulos I ao III, exigidos para loteamento, especialmente as obras de infra-estrutura, constantes do Artigo 9º.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



CAPÍTULO IV
DAS ÁREAS PARA EXTRAÇÃO DE MINERAIS

Art. 57 As áreas para a exploração de pedreiras, argileiras, extração de pedregulhos, areia e outros minerais, deverão ser aprovadas pela Prefeitura mediante requerimento do interessado, acompanhado do título de propriedade do imóvel, na forma estabelecida nas alíneas “a”, “c”, “d” e “e”, do inciso I, do Artigo 46, obedecido o disposto no Artigo 58.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá determinar, a qualquer tempo, a execução de obras e serviços ou adoção de medidas consideradas necessárias ao saneamento da área ou a proteção de pessoas, logradouros públicos, rio e propriedades vizinhas.

Art. 58 As áreas para extração de minerais somente deverão submeter a apreciação da Prefeitura Municipal, plano de recuperação das áreas degradadas pela atividade, segundo disposição da legislação estadual vigente.

Art. 59 Os pedidos de aprovação de projetos para a utilização de áreas para extração de minerais serão apresentados à Prefeitura Municipal, conforme disposto no Artigo 57.

CAPÍTULO V
DAS ÁREAS ONDE EXISTAM FLORESTAS, MATAS OU BOSQUES

Art. 60 O projeto do parcelamento do solo nas áreas a que se refere esse capítulo, deverá assegurar a preservação permanente dos revestimentos vegetais naturais, não sendo permitido o abate de nenhuma árvore sem prévia licença da Prefeitura.

Parágrafo único. Qualquer árvore ou grupo de árvores situado em imóvel público ou particular, poderá ser declarado imune ao corte.

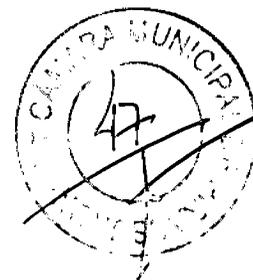
TÍTULO IV
DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO

Art. 61 Considera-se núcleo residencial em condomínio, o conjunto de lotes destinados à edificação de residências, com ou sem lotes destinados ao uso comercial, lazer e outros, e dispendo de áreas de uso privativo e de áreas livres para o sistema de recreio, circulação e implantação de equipamentos comunitários e urbanos, todas de uso comum.

Art. 62 A aprovação de projetos de parcelamento para núcleos residenciais em condomínio obedecerá:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



I - as normas estabelecidas nos Artigos 4º ao 20 e 25 ao 32, quando situados em zona urbana;

II - as normas estabelecidas nos Artigos 42 a 48, quando situados na zona rural.

Art. 63 As áreas destinadas ao sistema de recreio, de circulação e para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários constituirão coisa inalienável e indivisível, de domínio de todos os proprietários do núcleo residencial, enquanto for mantido o condomínio.

Parágrafo único. Desfeito o condomínio, as áreas que se refere este Artigo, passarão para o domínio público.

Art. 64 A administração do núcleo residencial em condomínio, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de abastecimento de água, coleta de esgotos, iluminação pública, telefone, coleta e disposição final do lixo, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários ou a terceiro, eleito por maioria, enquanto for mantido o condomínio.

Art. 65 Os proprietários do núcleo residencial em condomínio, contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer impostos ou taxas, pagando-as por meio de lançamento como se tratassem de unidades autônomas.

Parágrafo único. As unidades autônomas de que trata este artigo serão inscritas no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, na forma estabelecida pelo Código Tributário para os imóveis comuns.

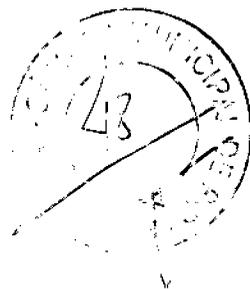
TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 66 Ficam revogadas as Leis Complementares e o Decreto:

- I - Lei Complementar nº 007, de 1º de julho de 1993;
- II - Lei Complementar nº 18, de 10 de março de 1995;
- III - Lei Complementar nº 20, de 2 de junho de 1995;
- IV - Lei Complementar nº 21, de 11 de dezembro de 1995;
- V - Lei Complementar nº 45, de 28 de novembro de 2002;
- VI - Lei Complementar nº 53, de 8 de outubro de 2004;
- VII - Lei Complementar nº 57, de 24 de abril de 2005;
- VIII - Lei Complementar nº 62, de 9 de agosto de 2005; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



IX - Decreto Municipal nº 1.579, de 21 de março de 1994.

Art. 67 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.
 Pirassununga, 2 de agosto de 2006.

- ADEMIR ALVES LINDO -
Prefeito Municipal

A Comissão de Justiça, Legislação e Redação,
 para dar parecer.

Sala das Sessões da Câmara Municipal,
 Pirassununga, 07 de 08 de 2006
(Handwritten signature)
 (Presidente)

A Comissão de Defesa dos Direitos da Pessoa
 Humana para dar parecer.

Sala das Sessões, 07 de 08 de 2006
(Handwritten signature)
 (Presidente)

A Comissão de Educação, Saúde Pública e Assistência Social,
 para dar parecer.

Sala das Sessões da Câmara Municipal,
 Pirassununga, 07 de 08 de 2006
(Handwritten signature)
 (Presidente)

A Comissão de Educação, Saúde Pública e Assistência Social,
 para dar parecer.

Sala das Sessões, 07 de 08 de 2006
(Handwritten signature)
 (Presidente)

A Comissão de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos,
 para dar parecer.

Sala das Sessões, 07 de 08 de 2006
(Handwritten signature)
 (Presidente)

A Comissão de Defesa do Consumidor, para dar parecer.

Sala das Sessões, 07 de 08 de 2006
(Handwritten signature)
 (Presidente)

A Comissão de Meio Ambiente, para dar parecer.

Sala das Sessões, 07 de 08 de 2006
(Handwritten signature)
 (Presidente)

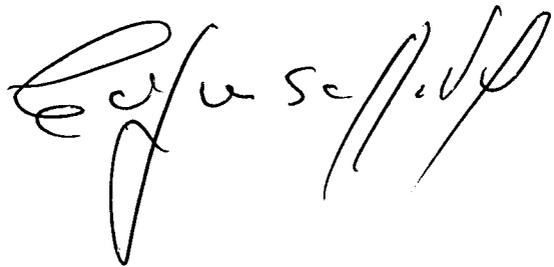
Retirado ante a ausência de pareceres das Comissões Permanentes.

Sala das Sessões, 13/11/06

(Handwritten signature)

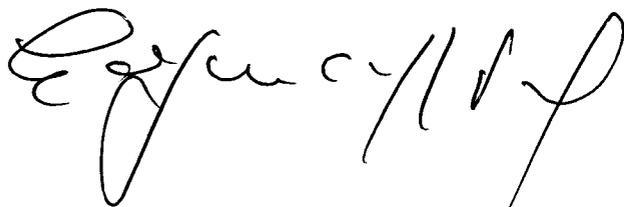
Retirado ante a ausência
de pareceres das Comissões
Permanentes.

Sala das Sessões, 20/11/06.



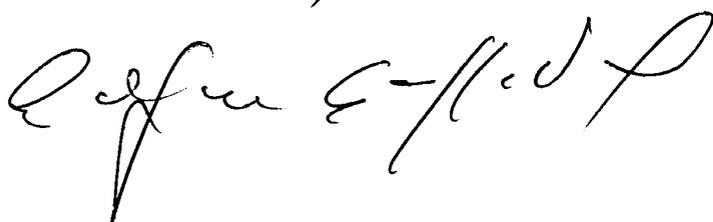
Retirado ante a ausência de
pareceres das Comissões Permanentes.

Sala das Sessões, 27/11/06



Retirado ante a ausência de
pareceres das Comissões Permanentes.

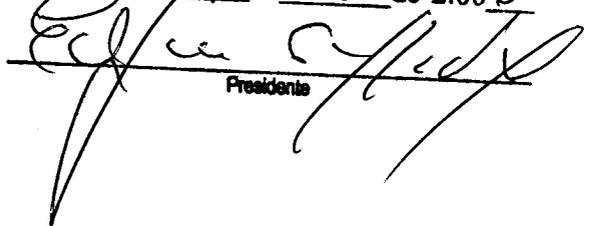
Sala das Sessões, 04/12/2006



Aprovada em 1ª discussão.

Sala das Sessões da C. M. de

Pirassununga, 11 de 12 de 2006

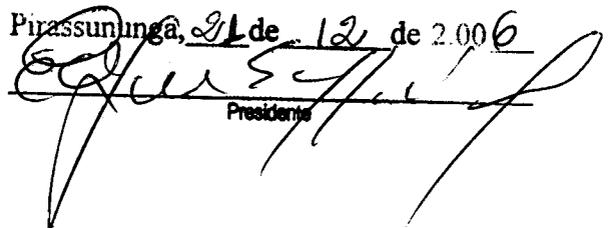

Presidente

Aprovada em 2ª discussão.

À redação final.

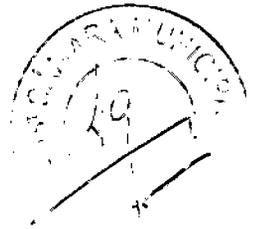
Sala das Sessões da C. M. de

Pirassununga, 21 de 12 de 2006


Presidente



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



“ J U S T I F I C A T I V A ”

Excelentíssimo Presidente:

Excelentíssimos Vereadores:

O Projeto de Lei Complementar que ora encaminhamos para apreciação dos nobres Vereadores que constituem essa Casa de Leis *dispõe sobre o parcelamento e uso do solo e dá outras providências*.

A matéria tem como objetivo primordial disciplinar a forma de como construir a expansão da cidade, através do parcelamento do solo. Terá como diretrizes as disposições legais que norteiam o uso e ocupação desses espaços como também as que disciplinam o seu macro sistema viário.

O trabalho feito nesta oportunidade foi de revisão geral da Lei Complementar nº 7/93, considerando também suas alterações posteriores. Foram feitas melhorias de textos para torná-la mais clara e precisa, sem, no entanto, alterar o seu conteúdo. Foram feitas também inovações que passaremos a comentá-las a seguir:

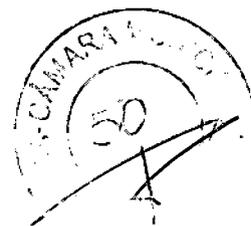
No Art. 3º, inciso III – reduziu a declividade máxima permitida para loteamentos para 15%, quando no texto anterior era fixada em 30%. Em Pirassununga, cujo perfil topográfico é nível suave, não se constata atualmente declividade superior a 10%;

No Art. 4º, requisitos urbanísticos – com relação aos córregos situados dentro do perímetro urbano, propôs-se dois tratamentos distintos. Estabeleceu-se para o córrego do Batistela, um faixa de preservação e *non aedificandi* de 200 metros de cada lado, por se tratar de curso d'água de abastecimento para o bairro da Santa Fé e Cachoeira de Emas. É um córrego de importância vital, não só pelo aspecto ambiental em si como também pela sua função de abastecedor de água àquelas populações. Enquanto não houver outra solução de abastecimento para aquela região, as medidas de sua proteção deverão ser amplas de modo a preservar o máximo de sua potencialidade hídrica. Para os demais córregos o Código Florestal prevê faixa de 30 metros de largura, em função de sua largura. É o caso dos córregos do Andrézinho, Ribeirão de Ouro, De Bem e Laranja Azeda. Finalmente, acrescentou-se faixa de proteção para lagoa, lagos e nascentes ou olho d'água o que dispõe o Código Florestal, ou seja, raio de 50 metros.

Com relação às áreas públicas em loteamentos (áreas verdes e institucionais) dispôs-se que é reservado à Prefeitura o privilégio de localizar 70% das mesmas, ficando liberado ao loteador fazê-lo com relação aos restantes 30%. Dispôs-se ainda, no § 2º do art. 4º que, quando as áreas das vias públicas não atingirem 25%, a diferença será acrescida nas demais áreas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



O § 5º do art. 4º criou alguns dispositivos de proteção ao interesse público, relacionado com as áreas públicas dos projetos de parcelamento, como estarem elas circundadas por vias públicas, ter uma testada mínima de 20 metros e ficar reservado à Prefeitura o direito de localizar 70% das mesmas.

No Art. 9º - Obras e serviços exigidos – acrescentou-se dentre as obras exigidas as placas indicativas de nomes das vias. Com relação às obras constantes dos §§ 3º ao 14 descrições dos requisitos das obras, inovando disposições sobre hidrantes e dissipadores de energia relacionados com águas pluviais.

No Art. 15, foi dada nova denominação ao Capítulo VI, de Reparcelamento para Reloteamento ou Remanejamento.

Quanto a loteamento fechado, introduziu-se novo capítulo para dispor sobre o mesmo, já anteriormente criado pela Lei Complementar nº 021/95, porém com redução da área do loteamento de 200.000m² (duzentos mil metros quadrados) para 140.625 m² (centro e quarenta mil, seiscientos e vinte e cinco metros quadrados) e que cada lado de seus perímetros não sejam superiores a 400m (quatrocentos metros lineares).

Quanto a aprovação de projetos de parcelamento, o parágrafo 2º do artigo 27 dispõe sobre permissão ao empreendedor de oferecer garantias como condição para liberação dos lotes para vendas. Ficaram excluídas dessa concessão as obras descritas nos incisos V, VI e X do artigo 9º (redes de esgoto, de água e de energia elétrica e iluminação pública). Partiu-se da premissa de que tais obras são um mínimo necessário como condições para habitação. Não fosse assim, o empreendedor poderia vender os lotes sem execução de nenhuma das obras exigidas.

Nas disposições gerais, foi criada tabela de requisitos para as vias de comunicação (ruas e avenidas). O detalhe a ser destacado é da elevação do leito carroçável de 8 para 9 metros e a largura das calçadas de 2,5 para 3 metros. O fundamento dessa proposta é de que isso proporcionará espaços mais abertos, o que certamente resultará melhor qualidade urbanística e melhor qualidade de vida. Finalmente, o artigo 41 proíbe a construção de vielas. A viela é uma das formas de localização de redes de serviços urbanos (emissários, escoamentos, etc.). Todavia, ainda mais nos dias atuais, presta-se à fuga de contraventores da lei e outros usos socialmente inadequados e perigosos. Preferível adotar outras soluções para a solução dessas questões de ordem urbanística que não seja a viela;

No Art. 30 foram acrescentados dois incisos, sendo o de número V referente às restrições construtivas, e as do inciso VI, referente a taxa de ocupação, ambas normatizadas na lei de zoneamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



O Art. 40, alterou de 150, para 180 metros de comprimento, as quadras do loteamento, a fim de que as mesmas possam formar um quadrilátero perfeito, para fins de adequação dessas quadras no contexto do loteamento.

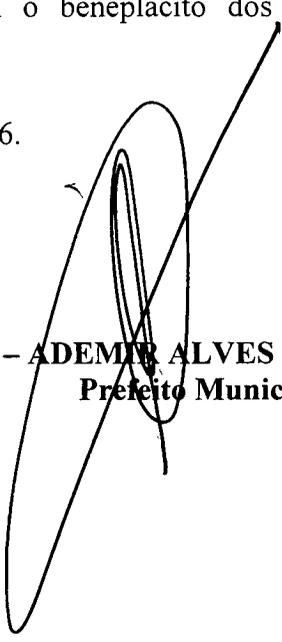
Com relação aos Sítios de Recreio, Dispôs-se no art. 43 a determinação dos requisitos que deverão ser observados na elaboração dos projetos, à semelhança dos loteamentos urbanos e inexistentes na lei antiga.

Para Área de Uso Industrial, conforme Art. 53, a área mínima dos lotes foi reduzida de 20 (vinte) para 5 (cinco) mil metros quadrados e elevando a taxa de ocupação para 50% (cinquenta por cento). No Artigo 54, aumentou-se a largura das vias para 15 (quinze) metros;

São estes os destaques que fazemos com referência a este Projeto de Lei Complementar. Essas alterações vêm atender os legítimos interesses de ordem pública, sem que tragam encargos insuportáveis aos empreendedores.

Por todo o exposto e a dada a clareza com que o projeto vem redigido e seu incontestável interesse público, contamos com o beneplácito dos nobres edis que constituem o Egrégio Legislativo.

Pirassununga, 2 de agosto de 2006.


- ADEMIR ALVES LINDO -
Prefeito Municipal



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



PARECER Nº

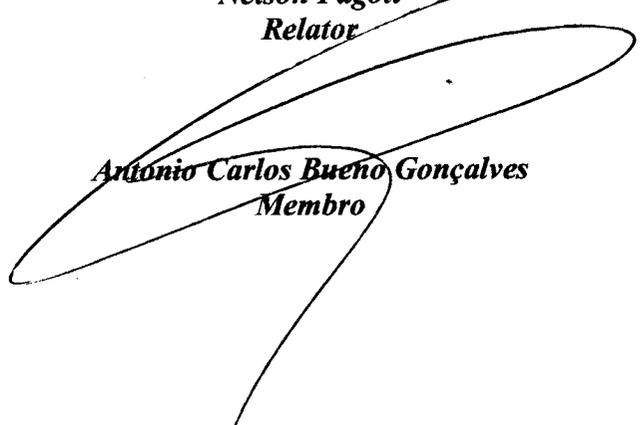
COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

Esta Comissão, examinando o *Projeto de Lei Complementar nº 06/2006*, de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre o *Parcelamento e uso do solo e dá outras providências*, nada tem a opor quanto seu aspecto legal e constitucional.

Sala das Comissões, 07/AGOSTO/2006.


Júlio Marquezelli
Presidente


Nelson Pagoti
Relator


Antonio Carlos Bueno Gonçalves
Membro

Cmp/asdba.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



PARECER Nº

COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E LAVOURA

Esta Comissão, examinando o *Projeto de Lei Complementar nº 06/2006, de autoria do Executivo Municipal*, que dispõe sobre o *Parcelamento e uso do solo e dá outras providências*, nada tem a objetar quanto seu aspecto financeiro. *

Sala das Comissões, 07/AGOSTO/2006.


Valdir Rosa
Presidente


Natal Furlan
Relator


Wallace Ananias de Freitas Bruno
Membro

Cmp/asdba.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br

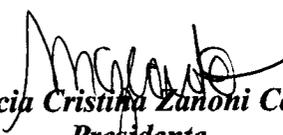


PARECER N°

COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, SAÚDE PÚBLICA E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Esta Comissão, examinando o *Projeto de Lei Complementar n° 06/2006, de autoria do Executivo Municipal*, que dispõe sobre o *Parcelamento e uso do solo e dá outras providências*, nada tem a objetar quanto seu aspecto educacional.

Sala das Comissões, 07/AGOSTO/2006.


Marcia Cristina Zunoni Couto
Presidente


Cristina Aparecida Batista
Relatora


José Arantes da Silva
Membro

Cmp/asdba.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br

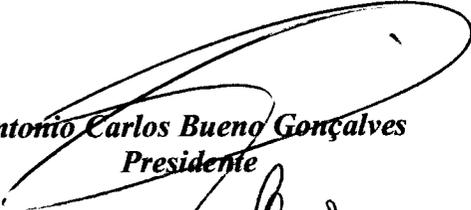


PARECER N°

COMISSÃO DE URBANISMO, OBRAS E SERVIÇO PÚBLICO

Esta Comissão, examinando o *Projeto de Lei Complementar n° 06/2006*, de autoria do *Executivo Municipal*, que dispõe sobre o *Parcelamento e uso do solo e dá outras providências*, nada tem a objetar quanto seu aspecto urbanístico.

Sala das Comissões, 07/AGOSTO/2006.


Antonio Carlos Bueno Gonçalves
Presidente


Wallace Ananias de Freitas Bruno
Relator


Nelson Pagoti
Membro

Cmp/asd/ba.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br

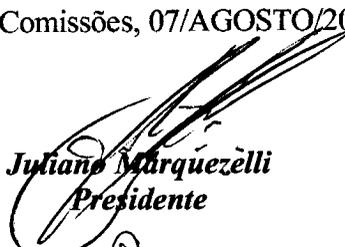


PARECER Nº

COMISSÃO PERMANENTE DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

Esta Comissão, examinando o *Projeto de Lei Complementar nº 06/2006, de autoria do Executivo Municipal*, que dispõe sobre o *Parcelamento e uso do solo e dá outras providências*, nada tem a objetar quanto seu aspecto ambiental.

Sala das Comissões, 07/AGOSTO/2006.


Juliano Marquêselli
Presidente


José Arantes da Silva
Relator


Valdir Rosa
Membro

Cmp/asdba.



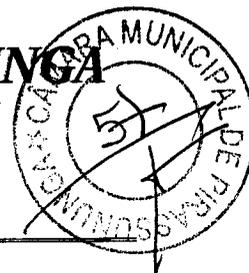
CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



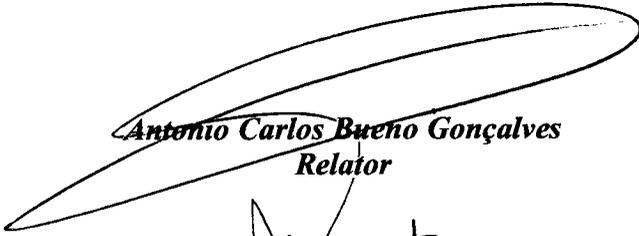
PARECER Nº

COMISSÃO DE DEFESA DOS DIREITOS DA PESSOA HUMANA

Esta Comissão, examinando o *Projeto de Lei Complementar nº 06/2006, de autoria do Executivo Municipal*, que dispõe sobre o *Parcelamento e uso do solo e dá outras providências*, nada tem a objetar quanto seu aspecto humanístico.

Sala das Comissões, 07/AGOSTO/2006.


Cristiana Apuleia Batista
Presidente


Antonio Carlos Bueno Gonçalves
Relator


Marcia Cristina Zanoni Couto
Membro

Cmp/asdba.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br

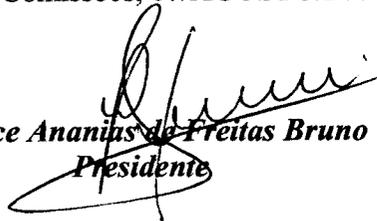


PARECER N°

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Esta Comissão, examinando o *Projeto de Lei Complementar n° 06/2006, de autoria do Executivo Municipal*, que dispõe sobre o *Parcelamento e uso do solo e dá outras providências*, nada tem a objetar quanto seu aspecto de consumo ao contribuinte.

Sala das Comissões, 07/AGOSTO/2006.


Wallace Ananius de Freitas Bruno
Presidente


Valdir Rosa
Relator


Natal Furlan
Membro

Cmp/asd/ba.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



Pirassununga, 08 de agosto de 2006.

A
Imprensa Oficial do Município
Att: JOSÉ ROBERTO DA SILVA

MEM. Nº 035/2006

Ref. Publicação

Encaminho-lhe as matérias abaixo relacionadas para serem publicadas na Imprensa Oficial do Município, conforme cópia xerox anexo.

01 – Projeto de Lei Complementar nº 06/2006

02 –

03 –

04 –

05 –

06 –

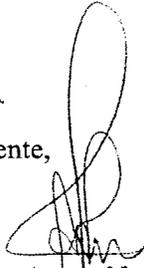
07 –

08 –

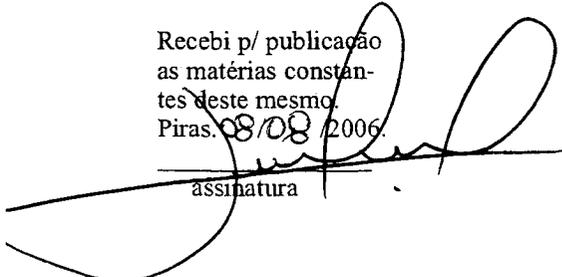
09 –

10 –

Atenciosamente,


Adriana Aparecida Merenciano
Diretora Geral

Recebi p/ publicação
as matérias constan-
tes deste mesmo.
Piras. 08/08/2006.


assinatura

- III - mapa de Corredores de Comércio e Serviços - CCS do distrito sede;
- IV - mapa de Corredores de Comércio e Serviços CCS, do distrito de Cachoeira de Emas;
- V - mapa de Zonas Especiais de Preservação;
- VI - mapa de Restrições de Loteamento;
- VII - mapa do Aquífero Guarani e dos mananciais;
- VIII - quadro I - Características das Zonas de Uso.

Art. 56 Fica revogada a Lei Complementar nº 28 de 2 de dezembro de 1999

Art. 57 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação. Pirassununga, 31 de Julho de 2006.

Ademir Alves Lindo
Prefeito Municipal

" M E N S A G E M "

Excelentíssimo Senhor Presidente;
Excelentíssimos Senhores Vereadores:

O Projeto de Lei Complementar que ora encaminhamos para apreciação dos nobres Edis que constituem essa Casa de Leis visa instituir modificações na Lei Complementar nº 49, de 30 de dezembro de 2003, o Código Tributário Municipal.

Por mais abrangente que seja um Código Tributário Municipal, tal ferramenta só pode ser eficaz se de fato mantiver o equilíbrio entre os sujeitos ativo e passivo da obrigação tributária e devidamente atualizada de conformidade com a modernização da sociedade e a dinâmica na evolução da economia.

Mesmo com a tendência na diminuição das receitas próprias, é errado pensarmos em atribuir mudanças aos regramentos tributários com a simples solução de onerar a carga que recai sobre o administrado.

O presente projeto de revisão para alguns dispositivos do Código do Município de Pirassununga, tem por objetivo primordial atualizar e solidificar os procedimentos na constituição das receitas próprias da Administração, sem que para isso, necessitemos, tão somente, aumentar alíquotas, bases de cálculos ou estender o rol das obrigações acessórias.

Procurando normalizar a aplicabilidade da responsabilidade tributária que foi enfatizada, na Lei Complementar Federal 116/2003 sendo, também, subsidiada por intermédio do sistema de ISS Eletrônico, que propiciará um grande potencial de receita, sem custo adicional para os contribuintes, resultando em maior enfoque nas receitas próprias face da queda dos repasses feitos pela União e pelos Estados.

A razoabilidade e o equilíbrio na aplicação de uma nova legislação, que também se faz razoável e equilibrada, trará, naturalmente, maiores recursos para o Município, sem proporcionar custos, e despesas adicionais àqueles que suportarão as mudanças.

Neste contexto, é verdadeira a premissa de que com a reformulação de alguns dispositivos do Código Tributário, várias injustiças sociais e/ou tributárias que assombravam os contribuintes foram exterminadas.

Dentre as principais alterações e/ou inclusões destacamos a seguir:

- Prevê a desconsideração de atos ou negócios jurídicos que possam dissimular a ocorrência do fato gerador, principalmente na atividade de construção civil;
- Regularizar a previsão de caução tributária aplicável principalmente às empresas sem inscrição no Município;
- Correção do disposto no artigo no que concerne à base de cálculo e fato gerador na atividade de construção civil evitando infringir o Princípio da Isonomia Tributária, prevista na Constituição Federal;
- Atualizar a nomenclatura da Taxa de Fiscalização Sanitária e Serviços Sanitários Diversos, assim como regularizar a situação tributária com relação à duplicidade;
- Revisar e atualizar a metodologia para rateio da Taxa de Lixo Hospitalar;
- Introduzir e revisar dispositivos imprescindíveis à aplicabilidade do sistema ISS Eletrônico, já há tempos atuante nos Municípios vizinhos.

Por outro lado, com a consolidação da Lei de Responsabilidade Fiscal, é notório que em havendo benefícios concedidos aos contribuintes estes devam ser compensados com outros fatores para minimizar o impacto ocasionado às receitas próprias.

Essa afirmação, diga-se de passagem, cria uma falsa idéia de que, compensando-se as perdas, os benefícios seriam nulos e sem qualquer propósito. O que não é válido.

Na realidade, entendemos que, ao compensarmos as perdas estaríamos: - primeiro, cumprindo uma determinação legal. E segundo, estaríamos colocando em prática o preceito constitucional de que os tributos têm caráter pessoal e são graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte.

Desta forma, em observância aos regramentos jurídicos que envolvem a matéria, aliado ao dever de mantermos o equilíbrio entre o Fisco e o Contribuinte, visto a freqüente incidência casuística presente neste relacionamento, é que já destacamos as novas ocorrências previstas na nova legislação tributária do município, com intuito de evitarmos as perdas na arrecadação.

Dado o incontestável interesse público que reveste a matéria, contamos desde já com o beneplácito dos nobres Edis que constituem o Egrégio Legislativo.

Pirassununga, 28 de agosto de 2006.

Ademir Alves Lindo
Prefeito Municipal

Em atenção ao § 2º, do artigo 31 da Lei Orgânica do Município de Pirassununga, publico o Projeto Lei Complementar nº 06/2006 de autoria do Executivo Municipal.

Pirassununga, 08 de agosto de 2006

Edgar Saggiolato
Presidente

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06/2006

"Dispõe sobre o parcelamento e uso do solo e dá outras providências".

A CÂMARA DE VEREADORES APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEQUINTE LEI COMPLEMENTAR:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Dependerão de prévia licença expedida pela Prefeitura Municipal, mesmo quando situados na zona rural, o parcelamento do solo:

- I - para fins de urbanização;
- II - para a formação de sítios de recreio;
- III - para a formação de núcleos residenciais, mesmo que mantidos sob a forma de condomínio;
- IV - para a criação de áreas comerciais, institucionais e de lazer;
- V - para a criação de áreas industriais, de núcleos de distritos industriais;
- VI - para a exploração de minerais;
- VII - para áreas onde existam florestas que sirvam para uma das seguintes finalidades:
 - a) conservar o regime das águas e proteger mananciais;
 - b) evitar a erosão das terras pela ação dos agentes naturais;
 - c) assegurar condições de salubridade pública;
 - d) proteger sítios que, por sua beleza, mereçam ser conservados.
- VIII - para outros fins que não dependam de autorização exclusiva da União ou do Estado.

Art. 2º O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote, reloteamento e remanejamento.

§ 1º Considera-se loteamento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação ou prolongamento de logradouros públicos, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, 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.

§ 3º Considera-se desdobro de lote, a subdivisão de um lote em dois ou mais lotes de menor área.

§ 4º Considera-se reloteamento a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, com abertura, prolongamento, ou modificação das vias existentes, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.



§ 5º Considera-se remanejamento, a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de qualquer natureza, sem abertura, prolongamento ou modificação das vias existentes.

Art. 3º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- 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 máxima de 15% (quinze por cento);
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

TÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA
CAPÍTULO I
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressaltando-se, no mínimo, o disposto no parágrafo 2º deste go;
- II - projetar os loteamentos em coordenadas UTM, ficando a Prefeitura Municipal obrigada a fornecer a planta da malha de marcos geodésicos existentes no Município;
- III - respeitar as faixas de preservação e *non aedificandi* como segue:
 - a) no córrego do Batistela e seus afluentes: 200 (duzentos) metros de faixa de preservação;
 - b) nos demais córregos: as normas e faixas de preservação, dispostas na Lei Federal nº 4.771 - Código Florestal;
 - c) em nascentes e olhos d'água: prever faixa de preservação de raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;
 - d) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais: 50 (cinquenta) metros, de faixa de preservação;
 - e) ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, das ferrovias, preservação permanente, e dutos: prever faixa *Non Aedificandi*, de 15 (quinze) metros de largura, salvo maiores exigências de legislação específica.

§ 1º A faixa *non aedificandi*, citada na alínea "e", também deverá ser implantada, após as faixas de preservação permanente, referidas nas alíneas "a" a "d", do inciso III, e poderá ser utilizada para sistema viário, IV - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, não podendo ter largura inferior a 15 (quinze) metros.

§ 2º A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo, no mínimo, 10% (dez por cento) para sistema de lazer e 5% (cinco por cento) para uso institucional; se a percentagem destinada para vias públicas, não atingir 20% (vinte por cento), a complementação deverá ser feita na área de sistema de lazer, ou institucional.

§ 3º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, que deverão ser implantados nas áreas institucionais.

§ 4º Consideram-se urbanos, os equipamentos públicos de infra-estrutura de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, redes telefônicas, de gás canalizado e outros de interesse público.

§ 5º A localização das áreas de lazer e institucional deverá atender às seguintes disposições:

- I - serem circundadas por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes;
 - II - 70% (setenta por cento) do percentual exigido para a área de lazer será localizada pela Prefeitura em um só perímetro;
 - III - a menor testada da área junto à via pública, deverá ter no mínimo 20 metros;
 - IV - a localização do restante da área exigida para área de lazer, poderá ficar a cargo do loteador e só será computada como área de lazer, quando em qualquer ponto da mesma puder ser inscrito um círculo de raio de 10 (dez) metros;
- § 6º A área institucional deverá ser circundada por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes.

Art. 5º O Poder Executivo poderá complementarmente exigir em cada loteamento, reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

CAPÍTULO II
DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura a definição de diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível à distância adequada, de metro em metro;
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e minas d'água, áreas brejosas e matas existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - as características, as dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- VII - bosques, monumentos e árvores frondosas;
- VIII - construções existentes;
- IX - os serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local.

Art. 7º A Prefeitura indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - o traçado básico do sistema viário municipal;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- IV - A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
- V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo loteador;
- VI - as disposições aplicáveis da lei de zoneamento.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 8º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo, relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira e projetos dos equipamentos urbanos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

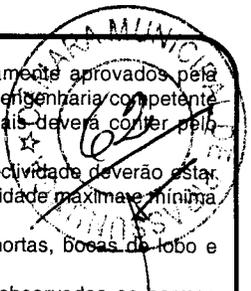
§ 1º Os desenhos, em escala horizontal de 1:2000 e vertical de 1:200, em 06 (seis) vias conterão, pelo menos:

- I - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulação do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VII - afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- VIII - indicação das servidões e restrições especiais que estejam gravando o imóvel;
- IX - outros documentos que possam ser julgados necessários.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
- IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;





V - a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador.

§ 3º O relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira deverá conter, pelo menos:

I - a demonstração da viabilidade econômico-financeira da implantação do loteamento, com a previsão de comercialização dos lotes e de edificação dos mesmos;

II - a demonstração da viabilidade técnica, econômica e financeira dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador, com estimativas dos respectivos custos e prazos de execução.

CAPÍTULO III DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 9º O loteador deverá executar nos loteamentos, sem ônus para a Prefeitura, as seguintes obras e serviços, que passarão a fazer parte do patrimônio do município:

I - a abertura das vias de comunicação e das áreas de recreação;

II - a colocação dos marcos de alinhamento e nivelamento dos lotes, que serão de concreto e localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas e nas divisas dos lotes;

III - a colocação de guias e sarjetas;

IV - a rede de escoamento de águas-pluviais;

V - a rede de coleta de esgoto, tratamento e disposição final das águas servidas e a ligação do coletor tronco da rede interna do loteamento até o emissário, quando for o caso;

VI - a rede de abastecimento de água, inclusive da fonte de abastecimento, quando for o caso e ligando a rede interna do loteamento com a adutora existente, sendo que as redes de abastecimento de água do empreendimento deverão atender os incisos do parágrafo único, do Artigo 4º, da Lei Municipal nº 3.165, de 11/03/2003, quando das instalações de hidrantes de coluna, nas respectivas redes do loteamento, sendo que antes da instalação do hidrante, deverão ser observados os procedimentos junto ao corpo de bombeiros, conforme parágrafo 1º, do Artigo 3º, da referida Lei.

VII - pavimentação das vias públicas;

VIII - arborização das áreas verdes, praças e vias de comunicação;

IX - nivelamento e calçamento dos passeios das áreas públicas;

X - rede elétrica e de iluminação pública;

XI - proteção do solo superficial;

XII - obras de terraplanagem, de drenagem e muros de arrimo;

XIII - placas indicativas de nome de vias.

§ 1º O projeto de loteamento não poderá prejudicar o escoamento de água, na respectiva bacia hidrográfica.

§ 2º Os projetos das obras referidas neste artigo serão previamente submetidos à apreciação e aprovação da Prefeitura, com observância das normas por esta adotadas.

§ 3º Por ocasião da apresentação do projeto definitivo de parcelamento do solo, deverá o mesmo ser acompanhado do cronograma físico financeiro em barras, por períodos mensais, sendo uma para cada obra a ser executada, de conformidade com os incisos do artigo 9º.

§ 4º Para a execução das obras o interessado deverá submeter à previa aprovação da Prefeitura os projetos básicos e executivo de cada uma delas.

§ 5º As obras de pavimentação das vias públicas deverão obedecer no mínimo, as seguintes normas técnicas:

I - regularização e compactação do subleito a 95% (noventa e cinco por cento) de proctor normal;

II - execução de base com brita graduada com 10 (dez) centímetros de espessura, devidamente compactada.

III - imprimadura impermeabilizante (CM-30);

IV - imprimadura ligante betuminosa;

V - capa asfáltica com CBUQ, com espessura mínima de 3 (três) centímetros para tráfego leve, aumentando-se gradativamente essa espessura para tráfego pesado, conforme normas técnicas.

§ 6º O projeto de guias e sarjetas obedecerá aos padrões e normas do órgão competente da Prefeitura Municipal e será à base de concreto, com resistência mínima de FCK 15 MPA, obedecendo as seguintes especificações:

a) as medidas mínimas úteis, para a sarjeta, deverão ser de 25 (vinte e cinco) cm, de largura e espessura de 10 (dez) cm;

b) a guia deverá ter medidas úteis, de 15 (quinze) cm, de altura, e 10 (dez) cm de largura;

c) as guias e sarjetas deverão ter preparo em máquina estrusora.

§ 7º Os projetos referidos no artigo 9º deverão obedecer às normas da A.B.N.T. aplicáveis a cada caso.

§ 8º A execução da rede elétrica e iluminação pública, deverá obedecer às normas da concessionária de energia elétrica do Estado de São Paulo,

devido os respectivos projetos serem previamente aprovados pela mesma e assinados por profissional da área de engenharia competente. § 9º O projeto de escoamento de águas pluviais deverá conter, pelo menos:

I - o dimensionamento das tubulações e sua declividade deverão estar, dentro das normas técnicas, respeitando a velocidade máxima e mínima de escoamento;

II - a localização dos poços de visita, caixas mortas, bocas de lobo e chaminés;

III - a especificação dos serviços a executar, observadas as normas técnicas estabelecidas pelo Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP.

IV - a indicação do local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios e, quando as diretrizes exigirem, proceder a retificação, refeição ou canalização de águas correntes, que receberão esses lançamentos, obedecendo as normas e padrões do poder executivo, com as devidas autorizações dos órgãos pertinentes externos ao município;

V - dissipadores de energia nos locais a receberem as águas pluviais, oriundas do empreendimento.

§ 10 O projeto completo dos sistemas de coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários e sua respectiva rede, obedecerá aos padrões e normas do Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP, a quem cabe o visto de aprovação.

§ 11 O projeto completo do sistema de alimentação e de distribuição de água potável e respectiva rede obedecerá aos padrões e normas do Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP, a quem cabe o visto de aprovação, instruído com Termo de Vistoria de Hidrantes expedido pelo Corpo de Bombeiros.

§ 12 Os hidrantes de coluna serão instalados com observância dos seguintes requisitos:

I - terão rede de diâmetro mínimo de 150 mm (cento e cinquenta milímetros);

II - vazão mínima de 2.000 (dois mil) l/min.;

III - terão um a um, raio para ação máxima de 300 (trezentos) metros, e suficiência para atender a toda à área do loteamento.

§ 13 O projeto de arborização das vias de comunicação deverá definir as diferentes espécies a serem plantadas e obedecer as normas estabelecidas pela Lei nº 2.422, de 13/4/93.

Art. 10 Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos de parcelamento do solo.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 11 Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

I - a identificação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 12 Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida para o loteamento, em especial a dos artigos 6º e 34. Parágrafo único. A área mínima reservada a sistema de lazer será de 10% (dez por cento) da gleba desmembrada, quando esta pertencer a uma gleba total maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

CAPÍTULO V DO DESDOBRO DE LOTE

Art. 13 Para aprovação de desdobro de lote, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel na qual se indique:

I - a situação do lote em relação à quadra e a sua distância à esquina mais próxima;

II - a indicação das construções existentes no lote;

III - a divisão pretendida.

Art. 14 Aplica-se ao desdobro de lote, no que couber, a disposição urbanística exigidas para o loteamento, em especial as dos artigos 6º e 34.

CAPÍTULO VI DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO

Art. 15 Para a aprovação do projeto de reloteamento ou remanejamento o interessado apresentará à Prefeitura, acompanhado de título de propriedade do imóvel e planta do mesmo, os seguintes documentos:

I - indicação das vias existentes;

II - indicação do uso predominante no local;

III - indicação das construções existentes;
 IV - indicação da divisão existente e das faixas *non edificandi*, bem como as servidões existentes.

V - indicação da nova divisão pretendida, incluindo o novo traçado das vias públicas, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 16 Aplica-se ao loteamento ou remanejamento no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do artigo 9º.

Art. 17 O loteamento ou remanejamento poderá ser compulsório, nos termos do artigo 44 da Lei Federal nº 3.766, de 19 de dezembro de 1979, mediante Decreto do Poder Executivo.

§ 1º Cabe à Prefeitura Municipal, no caso de loteamento ou remanejamento compulsório, delimitar o parâmetro e elaborar o projeto de loteamento ou remanejamento o qual incluirá todas as propriedades públicas e particulares, as vias de comunicação, as áreas livres e os equipamentos urbanos e comunitários da área.

§ 2º Os ônus e os benefícios do loteamento ou remanejamento compulsório serão distribuídos equitativamente entre os proprietários envolvidos no projeto.

§ 3º No caso de incorporação ou venda de lotes, os antigos proprietários terão preferência na aquisição de novas unidades.

CAPÍTULO VII DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADO

Art. 18 Os loteadores deverão solicitar diretrizes, nos termos do artigo 6º para execução de projeto de loteamento fechado, observando ainda as seguintes condições:

- I - ser enquadrado como zona estritamente residencial;
 - II - ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;
 - III - a área do loteamento fechado, não poderá ser superior a 140.625,00 m² (cento e quarenta mil seiscentos e vinte e cinco metros quadrados);
 - IV - cada face lateral dos perímetros do loteamento fechado, não poderá ultrapassar 375,00 (trezentos e setenta e cinco) metros lineares; sendo que após essa distância, para implantação de um novo empreendimento, terá que haver via pública seccionando os empreendimentos, podendo essa via pública, conter lotes com frente para a mesma, desde que a profundidade do lote, não ultrapasse 30 (trinta) metros;
 - V - a manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água, esgotos sanitários, coleta de lixo e asfalto;
 - VI - a concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;
 - VII - os agentes públicos terão livre acesso a área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;
 - VIII - submeter previamente à aprovação da Prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos no artigo 9º desta Lei Complementar.
- Art. 19** Após aprovação do loteamento será concedida concessão de direito real de uso das vias de circulação e áreas públicas a associação formada pelos proprietários dos imóveis ali existentes ou, provisoriamente, ao empreendedor do loteamento.

Parágrafo único. A outorga da concessão será fundamentada em parecer da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente.

Art. 20 Deverão constar do contrato-padrão de vendas, cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos incisos V e VI do artigo 18 e de sua participação da associação referida no artigo 2º.

Art. 21 Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, regularmente constituída.

Parágrafo único. A participação dessa associação é compulsória.

Art. 22 Aplicam-se aos projetos de loteamento fechado as normas relativas a loteamentos comuns, em especial as disposições do art. 9º.

Art. 23 A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estabelecidas nesta Lei Complementar e suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Art. 24 Os loteamentos comuns poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado desde que atendam as disposições estabelecidas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO VIII APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 25 Os projetos de parcelamento do solo serão julgados pela Prefeitura dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que forem apresentados todos os documentos exigidos por esta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os projetos a que se refere este artigo serão recebidos pela Prefeitura após prévia aprovação pela concessionária de energia elétrica, pelo SAEP, pelo GRAPROHAB e demais órgãos competentes ou os que vierem a substituí-los.

Art. 26 Os projetos a que se refere o artigo anterior deverão ser previamente aprovados pelo CONDEPHAAT, e outros órgãos competentes quando:

- I - localizados em área de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- II - quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 27 Após o exame dos documentos apresentados, em cumprimento ao disposto no artigo 8º e, tendo sido considerados satisfatórios, o empreendedor será comunicado do fato e notificado a assinar Termo de Compromisso, com o qual se obriga a executar, sob as suas expensas, as obras exigidas dentre aquelas descritas no artigo 9º e especificadas em cronograma que será aprovado pela Prefeitura, com prazo máximo de dois anos para sua execução, contados a partir da data do Decreto de aprovação.

§ 1º De posse do termo referido no caput, a Prefeitura expedirá Alvará de Execução de Obras para o empreendedor dar andamento às mesmas.

§ 2º É facultado ao empreendedor oferecer garantias de execução das obras de infra-estrutura do loteamento, isolada ou cumulativamente e que estão especificadas no artigo 9º.

§ 3º A expedição do alvará de licença para vendas de lotes, só será expedida, nas seguintes condições:

- I - mediante hipoteca de lotes do loteamento ou de outros imóveis de propriedade do empreendedor localizados em Pirassununga;
- II - com caução ou fiança bancária;
- III - com retenção por parte de Instituições Financeiras de valores relativos aos créditos hipotecários habitacionais, quando incidentes na totalidade dos lotes do empreendimento;
- IV - após as condições estabelecidas nos incisos I a III, do parágrafo 2º, deste artigo desde que executadas todas as obras constantes dos incisos V, VI e X, do Artigo 9º.

§ 3º O valor da garantia oferecida deverá ser superior, no mínimo, em 15% (quinze por cento), do valor estimado das obras objeto da garantia, ficando o empreendedor obrigado a suplementá-la, a qualquer tempo, caso seja declarada insuficiente.

§ 4º Os objetos da garantia serão liberados proporcionalmente ao valor de cada obra integralmente executada.

Art. 28 O parcelamento será aprovado numa das seguintes situações:

- I - ao término de todas as obras referidas no artigo 9º
- II - após prestadas as garantias permitidas nos termos do parágrafo 2º e 3º, do artigo 27.

§ 1º Para as obras concluídas deverá ser requerido à Prefeitura Termo de Recebimento.

§ 2º Após vistoriadas as obras e estando as mesmas em conformidade com o projeto, será elaborado Termo de Recebimento pelos órgãos competentes da Prefeitura.

§ 3º Satisfeitas as exigências dos incisos I e II deste artigo, será expedido Alvará de Licença para vendas dos lotes, exceto dos que forem dados em hipoteca.

Art. 29 A Prefeitura poderá recusar a proposta inicial de projeto de loteamento ainda que seja para evitar excessiva oferta de lotes e consequente investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

Art. 30 A aprovação de projeto de parcelamento e uso do solo será através de Decreto, do qual constará:

- I - classificação e zoneamento do projeto;
- II - descrição das obras e serviços a que se obriga o empreendedor do projeto nos termos do artigo 9º;
- III - discriminação das áreas que passam a constituir bens de domínio público, sem ônus para o município;
- IV - prazo para cumprimento do disposto no Inciso II, deste artigo, que será o constante do prazo fixado no artigo 27;

V - restrições construtivas e taxa de construção para os lotes;
VI - área de permeabilidade destinada para o lote.

Art. 31 Aprovado o projeto de parcelamento, deverá o mesmo ser submetido ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data dessa aprovação.

§ 1º Após o registro imobiliário deverá o empreendedor apresentar cópia do mesmo à Prefeitura.

§ 2º Vencido o prazo, com ou sem execução das obras, a aprovação fica automaticamente cancelada.

§ 3º Feito o registro imobiliário, passam a integrar o domínio do município as áreas públicas constantes do projeto de parcelamento.

Art. 32 A Prefeitura Municipal não se responsabiliza por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras, que venham a ser encontradas posteriormente a aprovação final do projeto.

**CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 33 A denominação dos loteamentos e arruamentos obedecerão as seguintes normas:

- I - vila - quando a área for inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);
- II - jardim - quando a área for de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados);
- III - parque - quando a área for superior a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados) e até 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados);
- IV - bairro - quando a área for superior a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Parágrafo Único. Não poderão ser adotadas denominações já existentes.

Art. 34 As dimensões mínimas dos lotes serão de:

- I - 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de superfície;
- II - 10 (dez) metros de frente, elevando-se para 14 (quatorze) metros quando localizados nas esquinas.

Art. 35 As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba objeto do parcelamento nas seguintes condições:

- I - quando seu prolongamento estiver na estrutura viária do Plano Diretor;
- II - quando os lotes da quadra localizada na divisa da rua a ser prolongada, não tiverem a frente voltada para a referida via.

Parágrafo único. As vias locais sem saída (*cul de sac*) serão permitidas, desde que

- I - providas de praça de retorno, com leito carroçável com diâmetro mínimo de 12 (doze) metros;
- II - seu comprimento, incluída a praça de retorno, não exceda a 15 (quinze) vezes a sua largura.

Art. 36 Os projetos de parcelamento do solo não poderão prejudicar as áreas de florestas ou arborizadas.

Art. 37 As vias de comunicação obedecerão as seguintes medidas:

Vias de Circulação Características	Vias para circulação de veículos e/ou pedestres			
	Avenidas		Via principal	Via local
	1ª categoria	2ª categoria		
Largura mínima	37 m	30 m	20 m	15 m
Caixa carroçável mínima	24 m	17 m	14 m	9 m
Passeio lateral mínimo de cada lado da via	3,5 m	3,5 m	3 m	3 m
Canterô central mínimo	6 m	6 m	-	-
Declividade mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Art. 38 Nos cruzamentos de vias públicas os alinhamentos dos lotes deverão ser concordados por um arco de círculo com raio de 9 (nove) metros.

§ 1º As guias e sarjetas deverão ser concordadas por um arco de círculo com raio de 6 (seis) metros.

§ 2º Nos cruzamentos escosos os raios das guias, sarjetas e lotes, poderão ser alterados a critério da Prefeitura.

Art. 39 Nos projetos de parcelamento do solo, as vias e logradouros públicos serão denominados por números e letras.

Art. 40 As quadras dos loteamentos terão comprimento máximo de 180 (cento e oitenta) metros.

Parágrafo único. Nos loteamentos fechados, as quadras internas que sejam lindéiras às divisas do loteamento, poderão ter comprimento linear maior que 180 (cento e oitenta) metros lineares, somente se existirem interferências externas, adjacentes ao perímetro do mesmo, que inviabilize o cumprimento do disposto no caput deste artigo.

Art. 41 É vedada a construção de vielas.

**TÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL
CAPÍTULO I
DOS SÍTIOS DE RECREIO**

Art. 42 Será permitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de sítios de recreio, desde que os lotes tenham área não inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e sejam devidamente aprovados pelo INCRA.

Art. 43 Não serão aprovados os projetos de loteamento para a formação de sítios de recreio, cujas características permitam, com a simples subdivisão, a transformação dos mesmos em lotes para fins urbanos.

Art. 44 Os loteamentos obedecerão os seguintes requisitos:

- I - as ruas terão largura mínima de 15 (quinze) metros;
- II - as construções terão afastamento frontal mínimo de 5 (cinco) metros;
- III - a taxa de ocupação máxima será de 25 % (vinte e cinco por cento);
- IV - destinação de 10 % (dez por cento) para área de lazer e de 5 % (cinco por cento) para área de uso institucional.

Art. 45 Os loteamentos destinados à formação de sítios de recreio observarão as normas exigidas no artigo 9º.

Art. 46 O pedido de aprovação de projeto para a formação de sítios de recreio será apresentado à Prefeitura acompanhado de título de propriedade do imóvel e instruído com os seguintes documentos:

- I - memorial descritivo, compreendendo:
 - a) denominação do imóvel;
 - b) denominação do loteamento;
 - c) localização quanto às vias oficiais do município;
 - d) posição em relação aos confrontantes;
 - e) vias de acesso;
 - II - caracterização dos objetivos do projeto, compreendendo:
 - a) descrição do loteamento, quanto aos objetivos sociais;
 - b) especificações técnicas legais que serão atendidas.
 - III - projeto do loteamento, apresentando em 5 (cinco) vias, desenhos em escala de 1:5.000 ou 1:2.000, contendo, pelo menos:
 - a) as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes conforme escritura;
 - b) a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - c) as vias internas;
 - d) as áreas destinadas ao sistema de recreio;
 - e) as áreas de uso institucional;
 - f) as áreas de reserva florestal;
 - g) legenda completa, especificando número de lotes, área dos lotes, áreas das vias internas, área do sistema de recreio, área de uso institucional, área de reserva florestal e outras componentes do projeto.

Art. 47 A aprovação do projeto será efetivada após a assinatura, pelo loteador, do Termo de Compromisso com o qual se obrigará a executar, às suas expensas, nos prazos previstos em cronograma aceito pela Prefeitura Municipal, com a duração máxima de 2 (dois) anos, as obras e melhoramentos constantes dos Incisos I a XIII do artigo 9º.

Art. 48 Aplica-se ao parcelamento para sítios de recreio, o disposto nos artigos 4º, 6º ao 20 e 25 ao 32.

**CAPÍTULO II
DAS ÁREAS COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E DE LAZER**

Art. 49 Será admitido o parcelamento do solo rural para a criação das áreas comerciais, institucionais de um ou mais dos seguintes objetivos:

- I - postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;
- II - lojas, armazéns, restaurantes e similares;
- III - silos, depósitos e similares;
- IV - colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação e similares;
- V - centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
- VI - postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- VII - igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios e similares;

- VIII - conventos, mosteiros ou similares;
 IX - áreas de recreação pública, cinemas ao ar livre e similares;
 X - outros usos não especificados de interesse público.
- Art. 50** A superfície mínima das áreas destinadas aos usos previstos no artigo anterior não poderá ser inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) das mesmas.
- Art. 51** O pedido de aprovação do parcelamento do solo rural para a formação de áreas com as destinações previstas no artigo 49 será feito por meio de requerimento instruído com os seguintes elementos:
- I - título de propriedade do imóvel;
 - II - as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes;
 - III - a localização da área objeto do parcelamento, com as dimensões cotadas e posição em relação as vias de acesso;
 - IV - a especificação do uso a que se destina a área.

**CAPÍTULO III
 DAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL**

- Art. 52** Será admitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de áreas de uso industrial, de núcleos industriais, ou de distritos industriais e para a localização de estabelecimentos industriais cujo processo seja complementar das atividades do meio rural em que se situam.
- Art. 53** A superfície mínima para os lotes de uso industriais, ou de distritos industrial na zona rural será de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as construções ocupar mais do que 50 % (cinquenta por cento) da área do mesmo.
- Art. 54** As vias de comunicação ou de acesso dos loteamentos industriais não poderão ter largura inferior a 15 (quinze) metros e as construções serão obrigadas a manter um afastamento mínimo de 10 (dez) metros dos alinhamentos.
- Art. 55** A área mínima reservada para espaços de uso público será de 10 % (dez por cento) para sistema de recreio e de 5 % (cinco por cento) para usos institucionais, sendo estas, contornadas por vias de comunicação.
- Art. 56** Os loteamentos destinados a uso industrial serão dotados de obras e melhoramentos que constarão, no mínimo, de:
- I - movimento da terra, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de recreio e uso institucional;
 - II - abertura de vias de comunicação e acesso;
 - III - consolidação das vias de comunicação e de acesso, com pedregulhamento e proteção das mesmas contra erosão provocada pelas águas pluviais, segundo projeto aprovado pela Prefeitura;
 - IV - tratamento paisagístico das que constituem o sistema de recreio, inclusive com o plantio de árvores;
 - V - aprovação dos projetos nos órgãos competentes, para fins de obtenção das licenças necessárias ao funcionamento;
 - VI - aplica-se ao parcelamento do solo na zona rural, para a formação de áreas de uso industrial, os requisitos constante dos capítulos I ao III, exigidos para loteamento especialmente as obras de infra-estrutura, constantes do Artigo 9º.

**CAPÍTULO IV
 DAS ÁREAS PARA EXTRAÇÃO DE MINERAIS**

- Art. 57** As áreas para a exploração de pedreiras, argileiras, extração de pedregulhos, areia e outros minerais, deverão ser aprovadas pela Prefeitura mediante requerimento do interessado, acompanhado do título de propriedade do imóvel, na forma estabelecida nas alíneas "a", "c", "d" e "e", do inciso I, do Artigo 46, obedecido o disposto no Artigo 58.
- Parágrafo Único. A Prefeitura poderá determinar, a qualquer tempo, a execução de obras e serviços ou adoção de medidas consideradas necessárias ao saneamento da área ou a proteção de pessoas, logradouros públicos, rio e propriedades vizinhas.
- Art. 58** As áreas para extração de minerais somente deverão submeter a apreciação da Prefeitura Municipal plano de recuperação das áreas degradadas pela atividade, segundo disposição da legislação estadual vigente.
- Art. 59** Os pedidos de aprovação de projetos para a utilização de áreas para extração de minerais serão apresentados à Prefeitura Municipal, conforme disposto no Artigo 57.

**CAPÍTULO V
 DAS ÁREAS ONDE EXISTAM FLORESTAS, MATAS OU BOSQUES**

Art. 60 O projeto do parcelamento do solo nas áreas a que se refere esse capítulo, deverá assegurar a preservação permanente dos revestimentos vegetais naturais, não sendo permitido o abate de nenhuma árvore sem prévia licença da Prefeitura.

Parágrafo Único. Qualquer árvore ou grupo de árvores situado em imóvel público ou particular, poderá ser declarado imune ao corte.

**TÍTULO IV
 DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO**

- Art. 61** Considera-se núcleo residencial em condomínio, o conjunto de lotes destinados à edificação de residências, com ou sem lotes destinados ao uso comercial, lazer e outros, e disposto de áreas de uso privativo e de áreas livres para o sistema de recreio, circulação e implantação de equipamentos comunitários e urbanos, todas de uso comum.
- Art. 62** A aprovação de projetos de parcelamento para núcleos residenciais em condomínio obedecerá:
- I - as normas estabelecidas nos Artigos 4º ao 20 e 25 ao 32, quando situados em zona urbana;
 - II - as normas estabelecidas nos Artigos 42 a 48, quando situados na zona rural.
- Art. 63** As áreas destinadas ao sistema de recreio, de circulação e para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários constituirão coisa inalienável e indivisível, de domínio de todos os proprietários do núcleo residencial, enquanto for mantido o condomínio.
- Parágrafo Único. Desfeito o condomínio, as áreas que se refere este Artigo, passarão para o domínio público.
- Art. 64** A administração do núcleo residencial em condomínio, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de abastecimento de água, coleta de esgotos, iluminação pública, telefone, coleta e disposição final do lixo, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários ou a terceiro, eleito por maioria, enquanto for mantido o condomínio.
- Art. 65** Os proprietários do núcleo residencial em condomínio, contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer impostos ou taxas, pagando-as por meio de lançamento como se tratassem de unidades autônomas.
- Parágrafo Único. As unidades autônomas de que trata este artigo serão inscritas no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, na forma estabelecida pelo Código Tributário para os imóveis comuns.

**TÍTULO V
 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

- Art. 66** Ficam revogadas as Leis Complementares e o Decreto:
- I - Lei Complementar nº 007, de 1º de julho de 1993;
 - II - Lei Complementar nº 18, de 10 de março de 1995;
 - III - Lei Complementar nº 20, de 2 de junho de 1995;
 - IV - Lei Complementar nº 21, de 11 de dezembro de 1995;
 - V - Lei Complementar nº 45, de 28 de novembro de 2002;
 - VI - Lei Complementar nº 53, de 8 de outubro de 2004;
 - VII - Lei Complementar nº 57, de 24 de abril de 2005;
 - VIII - Lei Complementar nº 62, de 9 de agosto de 2005; e,
 - IX - Decreto Municipal nº 1.579, de 21 de março de 1994.

Art. 67 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação. Pirassununga, 2 de agosto de 2006.

Ademir Alves Lindo
 Prefeito Municipal

“JUSTIFICATIVA”

Excelentíssimo Presidente;
 Excelentíssimos Vereadores:

O Projeto de Lei Complementar que ora encaminhamos para apreciação dos nobres Vereadores que constituem essa Casa de Leis dispõe sobre o parcelamento e uso do solo e dá outras providências. A matéria tem como objetivo primordial disciplinar a forma de como construir a expansão da cidade, através do parcelamento do solo. Terá como diretrizes as disposições legais que norteiam o uso e ocupação desses espaços como também as que disciplinam o seu macro sistema viário.

O trabalho feito nesta oportunidade foi de revisão geral da Lei Complementar nº 7/93, considerando também suas alterações posteriores. Foram feitas melhorias de textos para torná-la mais clara e precisa, sem, no entanto, alterar o seu conteúdo. Foram feitas também inovações que passaremos a comentá-las a seguir:

No Art. 3º, inciso III – reduziu a declividade máxima permitida para loteamentos para 15%, quando no texto anterior era fixada em 30%. Em Pirassununga, cujo perfil topográfico é nível suave, não se constata atualmente declividade superior a 10%;

No Art. 4º, requisitos urbanísticos – com relação aos córregos situados dentro do perímetro urbano, propôs-se dois tratamentos distintos. Estabeleceu-se para o córrego do Batistela, um faixa de preservação e *non aedificandi* de 200 metros de cada lado, por se tratar de curso d'água de abastecimento para o bairro da Santa Fé e Cachoeira de Emas. É um córrego de importância vital, não só pelo aspecto ambiental em si como também pela sua função de abastecedor de água àquelas populações. Enquanto não houver outra solução de abastecimento para aquela região, as medidas de sua proteção deverão ser amplas de modo a preservar o máximo de sua potencialidade hídrica. Para os demais córregos o Código Florestal prevê faixa de 30 metros de largura, em função de sua largura. É o caso dos córregos do Andrézinho, Ribeirão de Ouro, De Bem e Laranja Azeda. Finalmente, acrescentou-se faixa de proteção para lagoa, lagos e nascentes ou olho d'água o que dispõe o Código Florestal, ou seja, raio de 50 metros.

Com relação às áreas públicas em loteamentos (áreas verdes e institucionais) dispôs-se que é reservado à Prefeitura o privilégio de localizar 70% das mesmas, ficando liberado ao loteador fazê-lo com relação aos restantes 30%. Dispôs-se ainda, no § 2º do art. 4º que, quando as áreas das vias públicas não atingirem 25%, a diferença será acrescida nas demais áreas.

O § 5º do art. 4º criou alguns dispositivos de proteção ao interesse público, relacionado com as áreas públicas dos projetos de parcelamento, como estarem elas circundadas por vias públicas, ter uma testada mínima de 20 metros e ficar reservado à Prefeitura o direito de localizar 70% das mesmas.

No Art. 9º - Obras e serviços exigidos – acrescentou-se dentre as obras exigidas as placas indicativas de nomes das vias. Com relação às obras constantes dos §§ 3º ao 14 descrições dos requisitos das obras, inovando disposições sobre hidrantes e dissipadores de energia relacionados com águas pluviais.

No Art. 15, foi dada nova denominação ao Capítulo VI, de Reparcèlement para Reloteamento ou Remanejamento.

Quanto a loteamento fechado, introduziu-se novo capítulo para dispor sobre o mesmo, já anteriormente criado pela Lei Complementar nº 021/95, porém com redução da área do loteamento de 200.000m² (duzentos mil metros quadrados) para 140.625 m² (centro e quarenta mil, seiscentos e vinte e cinco metros quadrados) e que cada lado de seus perímetros não sejam superiores a 400m (quatrocentos metros lineares).

Quanto a aprovação de projetos de parcelamento, o parágrafo 2º do artigo 27 dispõe sobre permissão ao empreendedor de oferecer garantias como condição para liberação dos lotes para vendas. Ficaram excluídas dessa concessão as obras descritas nos incisos V, VI e X do artigo 9º (redes de esgoto, de água e de energia elétrica e iluminação pública). Partiu-se da premissa de que tais obras são um mínimo necessário como condições para habitação. Não fosse assim, o empreendedor poderia vender os lotes sem execução de nenhuma das obras exigidas.

Nas disposições gerais, foi criada tabela de requisitos para as vias de comunicação (ruas e avenidas). O detalhe a ser destacado é da elevação do leito carroçável de 8 para 9 metros e a largura das calçadas de 2,5 para 3 metros. O fundamento dessa proposta é de que isso proporcionará espaços mais abertos, o que certamente resultará melhor qualidade urbanística e melhor qualidade de vida. Finalmente, o artigo 41 proíbe a construção de vielas. A via é uma das formas de localização de redes de serviços urbanos (emissários, escoamentos, etc.). Todavia, ainda mais nos dias atuais, presta-se à fuga de contraventores da lei e outros usos socialmente inadequados e perigosos. Preferível adotar outras soluções para a solução dessas questões de ordem urbanística que não seja a via;

No Art. 30 foram acrescentados dois incisos, sendo o de número V referente às restrições construtivas, e as do inciso VI, referente a taxa de ocupação, ambas normatizadas na lei de zoneamento.

O Art. 40, alterou de 150, para 180 metros de comprimento, as quadras do loteamento, a fim de que as mesmas possam formar um quadrilátero perfeito, para fins de adequação dessas quadras no contexto do loteamento.

Com relação aos Sítios de Recreio, Dispôs-se no art. 43 a determinação dos requisitos que deverão ser observados na elaboração

dos projetos, à semelhança dos loteamentos urbanos e inexistentes na lei antiga.

Para Área de Uso Industrial, conforme Art. 53, a área mínima dos lotes foi reduzida de 20 (vinte) para 5 (cinco) mil metros quadrados e elevando a taxa de ocupação para 50% (cinquenta por cento). No Artigo 54, aumentou-se a largura das vias para 15 (quinze) metros.

São estes os destaques que fazemos com referência a este Projeto de Lei Complementar. Essas alterações vêm atender os legítimos interesses de ordem pública, sem que tragam encargos insuportáveis aos empreendedores.

Por todo o exposto e a dada a clareza com que o projeto vem redigido e seu incontestável interesse público, contamos com o beneplácito dos nobres edis que constituem o Egrégio Legislativo.

Pirassununga, 2 de agosto de 2006.

Ademir Alves Lindo

Prefeito Municipal

Em atenção ao § 2º, do artigo 31, da Lei Orgânica do Município de Pirassununga, publico o Projeto Lei Complementar n.º 07/2006, de autoria do Executivo Municipal.

Pirassununga, 15 de agosto de 2006

Edgar Saggiolato

Presidente

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 07/2006

“Dá nova definição ao perímetro urbano do Distrito Sede do Município de Pirassununga e determina outras providências”.....

A CÂMARA DE VEREADORES APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR: Art. 1º

O perímetro urbano do município de Pirassununga passa a obedecer a seguinte delimitação: parte do marco “0”, localizado na margem esquerda da Rodovia SP-330, sentido Pirassununga – Ribeirão Preto, na confluência com a margem direita da Rodovia SP-225 sentido Pirassununga - Analândia, deste marco segue pela divisa da Rodovia SP-225, margem direita sentido Pirassununga – Analândia, até a distância de 200 metros onde encontra o marco “01”; deste deflete à direita e segue com a distância de 1.532,20 metros paralelamente à Rodovia SP-330, distando de 200 metros da margem esquerda da Rodovia SP-330, no sentido Pirassununga - Ribeirão Preto, até encontrar o marco “02”, divisa com a propriedade de Sebastião Rosim; deste marco deflete à esquerda e segue com a distância de 142,90 metros até o marco “02A”; deste deflete à direita e segue com a distância de 157,50 metros até o marco “02B”; deste segue em linha reta com a distância de 120,10 metros até o marco “02C”; deste deflete a direita e segue com a distância de 288,90 metros até o marco “02D”, do marco “02” ao marco “02D” confronta com a propriedade de Sebastião Rosim; do marco “02D” deflete à esquerda e segue em linha reta com a distância de 4.124,30 metros, paralelamente à Rodovia SP-330, distando 200 metros da divisa da margem esquerda da Rodovia SP-330, sentido Pirassununga - Ribeirão Preto, até encontrar o marco “03”; daí deflete à esquerda pela divisa das propriedades ali existentes, até encontrar o marco “04”; daí deflete à direita e segue até encontrar o marco “05”, situado a 200 metros da margem esquerda da Rodovia SP-330, sentido Pirassununga – Ribeirão Preto; daí deflete à esquerda e segue paralelamente à Rodovia SP-330, distando de 200 metros, da margem esquerda da mesma, no sentido Pirassununga - Ribeirão Preto, até encontrar o marco “06”, divisa com a Estrada Municipal PNG 070; daí segue acompanhando a estrada municipal PNG 070 até encontrar o marco “07”, confluência com a margem esquerda do Ribeirão Laranja Azeda; daí deflete à esquerda, seguindo o curso do referido Ribeirão à jusante, pela sua margem esquerda, até encontrar o marco “08”, no cruzamento da Rua Duque de Caxias; daí deflete à esquerda, seguindo pela referida rua, até encontrar o marco “09”, junto à margem esquerda da estrada municipal PNG 153; daí deflete à esquerda, e segue acompanhando a referida estrada com a distância de 349,40 metros até encontrar o marco “10”, confrontando com a Prefeitura do Campus Administrativo da Universidade de São Paulo; daí deflete à direita e segue com a distância de 1.279,17 metros pela divisa das propriedades ali existentes até encontrar o marco “11”; daí deflete à direita, pela divisa das propriedades ali existentes com distância de 498,03 metros, até encontrar o marco “12”, divisa com a Estrada Estadual SP-328, em frente à Rua Hígino Balador do Jardim das Laranjeiras, margem esquerda da referida estrada, sentido Pirassununga - Porto Ferreira; daí segue pela margem esquerda da referida estrada até o final da divisa do loteamento



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



Pirassununga, 20 de setembro de 2006.

MEM. Nº 044/2006

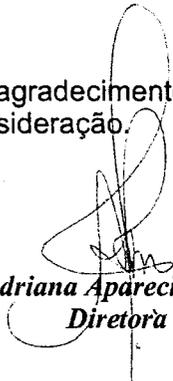
Ref.: Solicita declaração da data de circulação da I.O.M. 562

Ilustríssimo Senhor

Considerando que foi entregue na data de 19 de setembro de 2006, os exemplares do Jornal da Imprensa Oficial do Município nº 562, de 31 de agosto de 2006, destinados à Câmara Municipal;

Considerando o disposto § 2º do artigo 31 da Lei Orgânica do Município, que trata sobre a publicação dos Projetos de Leis Complementares, como condição para a tramitação legislativa, solicito os bons ofícios de Vossa Senhoria no sentido de informar qual a data de circulação da Imprensa Oficial do Município nº 562, de 31 de agosto de 2006, que publicou os Projetos de Lei Complementares: 04/2006 (Plano Diretor); 05/2006 (Zoneamento Urbano e Rural); ~~06/2006 (Parcelamento do Solo)~~; 07/2006 (Perímetro Urbano); 08/2006 (Loteamento Empresarial) e 09/2006 (Alteração Código Tributário).

No ensejo, precedo os agradecimentos pela atenção dispensada ao assunto, renovando os votos de estima e consideração.


Adriana Aparecida Merenciano
Diretora Geral

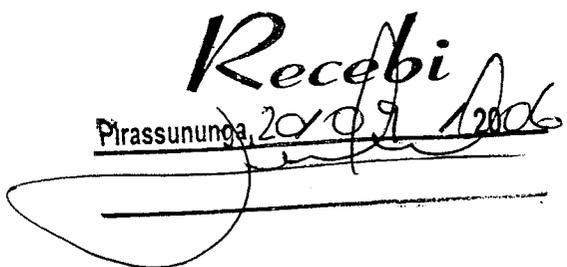
Ilustríssimo Senhor

JOSÉ ROBERTO DA SILVA

Jornalista Responsável pela Imprensa Oficial do Município

Prefeitura Municipal de

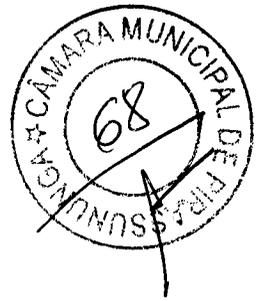
PIRASSUNUNGA - SP

Recebi
Pirassununga, 20/09/2006




PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

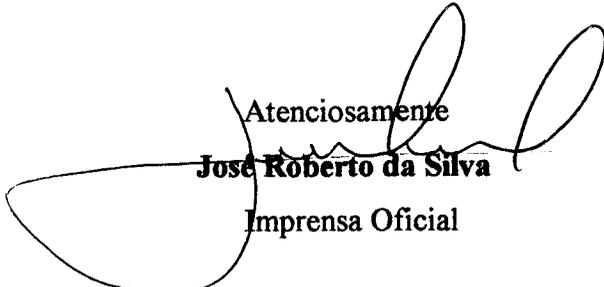
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
IMPrensa OFICIAL



Pirassununga, 20 de setembro de 2006.

C.I. Nº 08/2006
À Câmara Municipal de Pirassununga
Adriana Aparecida Merenciano
Diretora Geral

Conforme solicitado, venho através desta declarar que o Jornal Oficial do Município, edição nº 562 do mês de agosto de 2006, entrou em circulação no dia 19 de setembro de 2006.

Atenciosamente

José Roberto da Silva
Imprensa Oficial



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



– LEI COMPLEMENTAR Nº 75, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2006 –

“Dispõe sobre o parcelamento e uso do solo e dá outras providências”

A CÂMARA DE VEREADORES APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Dependendo de prévia licença expedida pela Prefeitura Municipal, mesmo quando situados na zona rural, o parcelamento do solo:

- I - para fins de urbanização;
- II - para a formação de sítios de recreio;
- III - para a formação de núcleos residenciais, mesmo que mantidos sob a forma de condomínio;
- IV - para a criação de áreas comerciais, institucionais e de lazer;
- V - para a criação de áreas industriais, de núcleos de distritos industriais;
- VI - para a exploração de minerais;
- VII - para áreas onde existam florestas que sirvam para uma das seguintes finalidades:

- a) conservar o regime das águas e proteger mananciais;
- b) evitar a erosão das terras pela ação dos agentes naturais;
- c) assegurar condições de salubridade pública;
- d) proteger sítios que, por sua beleza, mereçam ser conservados.

VIII - para outros fins que não dependam de autorização exclusiva da União ou do Estado.

Art. 2º O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote, reloteamento e remanejamento.

§ 1º Considera-se loteamento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação ou prolongamento de logradouros públicos, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Considera-se desdobro de lote, a subdivisão de um lote em dois ou mais lotes de menor área.

§ 4º Considera-se loteamento a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, com abertura, prolongamento, ou modificação das vias existentes, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

§ 5º Considera-se remanejamento, a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de qualquer natureza, sem abertura, prolongamento ou modificação das vias existentes.

Art. 3º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- 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 máxima de 15% (quinze por cento);
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

TÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA

CAPÍTULO I
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvando-se, no mínimo, o disposto no parágrafo 2º deste artigo;
- II - projetar os loteamentos em coordenadas UTM, ficando a Prefeitura Municipal obrigada a fornecer a planta da malha de marcos geodésicos existentes no Município;
- III - respeitar as faixas de preservação e *non aedificandi* como segue:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



- a) no córrego do Batistela e seus afluentes: 200 (duzentos) metros de faixa de preservação;
- b) nos demais córregos: as normas e faixas de preservação, dispostas na Lei Federal nº 4.771 - Código Florestal;
- c) em nascentes e olhos d'água: prever faixa de preservação de raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;
- d) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais: 50 (cinquenta) metros, de faixa de preservação;
- e) ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, das ferrovias, preservação permanente, e dutos: prever faixa Non Aedificandi, de 15 (quinze) metros de largura, salvo maiores exigências de legislação específica.

§ 1º A faixa *non aedificandi*, citada na alínea “e”, também deverá ser implantada, após as faixas de preservação permanente, referidas nas alíneas “a” a “d”, do inciso III, e poderá ser utilizada para sistema viário,

IV - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, não podendo ter largura inferior a 15 (quinze) metros.

§ 2º A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo, no mínimo, 10 % (dez por cento) para sistema de lazer e 5 % (cinco por cento) para uso institucional; se a porcentagem destinada para vias públicas, não atingir 20 % (vinte por cento), a complementação deverá ser feita na área de sistema de lazer, ou institucional.

§ 3º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, que deverão ser implantados nas áreas institucionais.

§ 4º Consideram-se urbanos, os equipamentos públicos de infra-estrutura de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, redes telefônicas, de gás canalizado e outros de interesse público.

§ 5º A localização das áreas de lazer e institucional deverá atender às seguintes disposições:

- I - serem circundadas por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes;
- II - 70% (setenta por cento) do percentual exigido para a área de lazer será localizada pela Prefeitura em um só perímetro;
- III - a menor testada da área junto à via pública, deverá ter no mínimo 20 metros;
- IV - a localização do restante da área exigida para área de lazer, poderá ficar a cargo do loteador e só será computada como área de lazer, quando em qualquer ponto da mesma puder ser inscrito um círculo de raio de 10 (dez) metros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 6º A área institucional deverá ser circundada por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes.

Art. 5º O Poder Executivo poderá complementarmente exigir em cada loteamento, reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

CAPÍTULO II
DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura a definição de diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível à distância adequada, de metro em metro;
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e minas d'água, áreas brejosas e matas existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - as características, as dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- VII - bosques, monumentos e árvores frondosas;
- VIII - construções existentes;
- IX - os serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local.

Art. 7º A Prefeitura indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - o traçado básico do sistema viário municipal;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- IV - A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
- V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo loteador;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



VI - as disposições aplicáveis da lei de zoneamento.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 8º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo, relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira e projetos dos equipamentos urbanos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º Os desenhos, em escala horizontal de 1:2000 e vertical de 1:200, em 06 (seis) vias conterão, pelo menos:

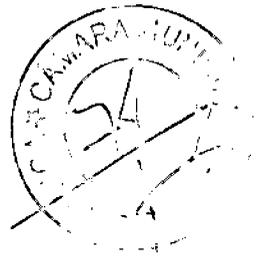
- I - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulação do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VII - afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- VIII - indicação das servidões e restrições especiais que estejam gravando o imóvel;
- IX - outros documentos que possam ser julgados necessários.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
- IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



V - a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador.

§ 3º O relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira deverá conter, pelo menos:

I - a demonstração da viabilidade econômico-financeira da implantação do loteamento, com a previsão de comercialização dos lotes e de edificação dos mesmos;

II - a demonstração da viabilidade técnica, econômica e financeira dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador, com estimativas dos respectivos custos e prazos de execução.

CAPÍTULO III
DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 9º O loteador deverá executar nos loteamentos, sem ônus para a Prefeitura, as seguintes obras e serviços, que passarão a fazer parte do patrimônio do município:

I - a abertura das vias de comunicação e das áreas de recreação;

II - a colocação dos marcos de alinhamento e nivelamento dos lotes, que serão de concreto e localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas e nas divisas dos lotes;

III - a colocação de guias e sarjetas;

IV - a rede de escoamento de águas-pluviais;

V - a rede de coleta de esgoto, tratamento e disposição final das águas servidas e a ligação do coletor tronco da rede interna do loteamento até o emissário, quando for o caso;

VI - a rede de abastecimento de água, inclusive da fonte de abastecimento, quando for o caso e ligando a rede interna do loteamento com a adutora existente, sendo que as redes de abastecimento de água do empreendimento deverão atender os incisos do parágrafo único, do Artigo 4º, da Lei Municipal nº 3.165, de 11/03/2003, quando das instalações de hidrantes de coluna, nas respectivas redes do loteamento, sendo que antes da instalação do hidrante, deverão ser observados os procedimentos junto ao corpo de bombeiros.

VII - pavimentação das vias públicas;

VIII - arborização das áreas verdes, praças e vias de comunicação;

IX - nivelamento e calçamento dos passeios das áreas públicas;

X - rede elétrica e de iluminação pública;

XI - proteção do solo superficial;

XII - obras de terraplanagem, de drenagem e muros de arrimo;

XIII - placas indicativas de nome de vias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



V - a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador.

§ 3º O relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira deverá conter, pelo menos:

I - a demonstração da viabilidade econômico-financeira da implantação do loteamento, com a previsão de comercialização dos lotes e de edificação dos mesmos;

II - a demonstração da viabilidade técnica, econômica e financeira dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador, com estimativas dos respectivos custos e prazos de execução.

CAPÍTULO III
DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 9º O loteador deverá executar nos loteamentos, sem ônus para a Prefeitura, as seguintes obras e serviços, que passarão a fazer parte do patrimônio do município:

I - a abertura das vias de comunicação e das áreas de recreação;

II - a colocação dos marcos de alinhamento e nivelamento dos lotes, que serão de concreto e localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas e nas divisas dos lotes;

III - a colocação de guias e sarjetas;

IV - a rede de escoamento de águas-pluviais;

V - a rede de coleta de esgoto, tratamento e disposição final das águas servidas e a ligação do coletor tronco da rede interna do loteamento até o emissário, quando for o caso;

VI - a rede de abastecimento de água, inclusive da fonte de abastecimento, quando for o caso e ligando a rede interna do loteamento com a adutora existente, sendo que as redes de abastecimento de água do empreendimento deverão atender os incisos do parágrafo único, do Artigo 4º, da Lei Municipal nº 3.165, de 11/03/2003, quando das instalações de hidrantes de coluna, nas respectivas redes do loteamento, sendo que antes da instalação do hidrante, deverão ser observados os procedimentos junto ao corpo de bombeiros.

VII - pavimentação das vias públicas;

VIII - arborização das áreas verdes, praças e vias de comunicação;

IX - nivelamento e calçamento dos passeios das áreas públicas;

X - rede elétrica e de iluminação pública;

XI - proteção do solo superficial;

XII - obras de terraplanagem, de drenagem e muros de arrimo;

XIII - placas indicativas de nome de vias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 1º O projeto de loteamento não poderá prejudicar o escoamento de água, na respectiva bacia hidrográfica.

§ 2º Os projetos das obras referidas neste artigo serão previamente submetidos à apreciação e aprovação da Prefeitura, com observância das normas por esta adotadas.

§ 3º Por ocasião da apresentação do projeto definitivo de parcelamento do solo, deverá o mesmo ser acompanhado do cronograma físico financeiro em barras, por períodos mensais, sendo uma para cada obra a ser executada, de conformidade com os incisos do artigo 9º.

§ 4º Para a execução das obras o interessado deverá submeter à previa aprovação da Prefeitura os projetos básicos e executivo de cada uma delas.

§ 5º As obras de pavimentação das vias públicas deverão obedecer no mínimo, as seguintes normas técnicas:

I - regularização e compactação do subleito à 95% (noventa e cinco por cento) de proctor normal;

II - execução de base com brita graduada com 10 (dez) centímetros de espessura, devidamente compactada.

III - imprimadura impermeabilizante (CM-30);

IV - imprimadura ligante betuminosa;

V - capa asfáltica com CBUQ, com espessura mínima de 3 (três) centímetros para tráfego leve, aumentando-se gradativamente essa espessura para tráfego pesado, conforme normas técnicas.

§ 6º O projeto de guias e sarjetas obedecerá aos padrões e normas do órgão competente da Prefeitura Municipal e será à base de concreto, com resistência mínima de FCK 15 MPA, obedecendo as seguintes especificações:

a) as medidas mínimas úteis, para a sarjeta, deverão ser de 25 (vinte e cinco) cm, de largura e espessura de 10 (dez) cm;

b) a guia deverá ter medidas úteis, de 15 (quinze) cm. de altura, e 10 (dez) cm de largura;

c) as guias e sarjetas deverão ter preparo em máquina estrusora.

§ 7º Os projetos referidos no artigo 9º deverão obedecer às normas da A.B.N.T. aplicáveis a cada caso.

§ 8º A execução da rede elétrica e iluminação pública, deverá obedecer às normas da concessionária de energia elétrica do Estado de São Paulo, devendo os respectivos projetos serem previamente aprovados pela mesma e assinados por profissional da área de engenharia competente



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 9º O projeto de escoamento de águas pluviais deverá conter pelo menos:

- I - o dimensionamento das tubulações e sua declividade deverão estar dentro das normas técnicas, respeitando a velocidade máxima e mínima de escoamento;
- II - a localização dos poços de visita, caixas mortas, bocas de lobo e chaminés;
- III - a especificação dos serviços a executar, observadas as normas técnicas estabelecidas pelo Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP.
- IV - a indicação do local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios e, quando as diretrizes exigirem, proceder a retificação, refeição ou canalização de águas correntes, que receberão esses lançamentos, obedecidas as normas e padrões do poder executivo, com as devidas autorizações dos órgãos pertinentes externos ao município;
- V - dissipadores de energia nos locais a receberem as águas pluviais, oriundas do empreendimento.

§ 10 O projeto completo dos sistemas de coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários e sua respectiva rede, obedecerá aos padrões e normas do Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP, a quem cabe o visto de aprovação.

§ 11 O projeto completo do sistema de alimentação e de distribuição de água potável e respectiva rede obedecerá aos padrões e normas do Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP, a quem cabe o visto de aprovação, instruído com Termo de Vistoria de Hidrantes expedido pelo Corpo de Bombeiros.

§ 12 Os hidrantes de coluna serão instalados com observância dos seguintes requisitos:

- I - terão rede de diâmetro mínimo de 150 mm (cento e cinquenta milímetros);
- II - vazão mínima de 2.000 (dois mil) l/min.;
- III - terão um a um, raio para ação máxima de 300 (trezentos) metros, e suficiência para atender a toda à área do loteamento.

§ 13 O projeto de arborização das vias de comunicação deverá definir as diferentes espécies a serem plantadas e obedecer as normas estabelecidas pela Lei nº 2.422, de 13/4/93.

Art. 10 Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos de parcelamento do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



CAPÍTULO IV
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 11 Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I - a identificação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 12 Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida para o loteamento, em especial a dos artigos 6º e 34.

Parágrafo único. A área mínima reservada a sistema de lazer será de 10% (dez por cento) da gleba desmembrada, quando esta pertencer a uma gleba total maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

CAPÍTULO V
DO DESDOBRO DE LOTE

Art. 13 Para aprovação de desdobro de lote, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel na qual se indique:

- I - a situação do lote em relação à quadra e a sua distância à esquina mais próxima;
- II - a indicação das construções existentes no lote;
- III - a divisão pretendida.

Art. 14 Aplica-se ao desdobro de lote, no que couber, a disposição urbanística exigidas para o loteamento, em especial as dos artigos 6º e 34.

CAPÍTULO VI
DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO

Art. 15 Para a aprovação do projeto de reloteamento ou remanejamento o interessado apresentará à Prefeitura, acompanhado de título de propriedade do imóvel e planta do mesmo, os seguintes documentos:

- I - indicação das vias existentes;
- II - indicação do uso predominante no local;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



- III - indicação das construções existentes;
- IV - indicação da divisão existente e das faixas *non edificandi*, bem como as servidões existentes;
- V - indicação da nova divisão pretendida, incluindo o novo traçado das vias públicas, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 16 Aplica-se ao reloteamento ou remanejamento no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do artigo 9º.

Art. 17 O reloteamento ou remanejamento poderá ser compulsório, nos termos do artigo 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, mediante Decreto do Poder Executivo.

§ 1º Cabe à Prefeitura Municipal, no caso de reloteamento ou remanejamento compulsório, delimitar o parâmetro e elaborar o projeto de reloteamento ou remanejamento o qual incluirá todas as propriedades públicas e particulares, as vias de comunicação, as áreas livres e os equipamentos urbanos e comunitários da área.

§ 2º Os ônus e os benefícios do reloteamento ou remanejamento compulsório serão distribuídos equitativamente entre os proprietários envolvidos no projeto.

§ 3º No caso de incorporação ou venda de lotes, os antigos proprietários terão preferência na aquisição de novas unidades.

CAPÍTULO VII
DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADO

Art. 18 Os loteadores deverão solicitar diretrizes, nos termos do artigo 6º, para execução de projeto de loteamento fechado, observando ainda as seguintes condições:

- I - ser enquadrado como zona estritamente residencial;
- II - ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;
- III - a área do loteamento fechado, não poderá ser superior a 140.625,00 m² (cento e quarenta mil, seiscentos e vinte e cinco metros quadrados);
- IV - cada face lateral dos perímetros do loteamento fechado, não poderá ultrapassar 375,00 (trezentos e setenta e cinco) metros lineares; sendo que após essa distância, para implantação de um novo empreendimento, terá que haver via pública seccionando os empreendimentos, podendo essa via pública, conter lotes com frente para a mesma, desde que a profundidade do lote, não ultrapasse 30 (trinta) metros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



V - a manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água, esgotos sanitários, coleta de lixo e asfalto.

VI - a concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;

VII - os agentes públicos terão livre acesso à área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;

VIII - submeter previamente à aprovação da Prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos no artigo 9º desta Lei Complementar.

Art. 19 Após aprovação do loteamento será concedida concessão de direito real de uso das vias de circulação e áreas públicas à associação formada pelos proprietários dos imóveis ali existentes ou, provisoriamente, ao empreendedor do loteamento.

Parágrafo único. A outorga da concessão será fundamentada em parecer da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente.

Art. 20 Deverão constar do contrato-padrão de vendas, cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos Incisos V e VI do artigo 18 e de sua participação da associação referida no artigo 21.

Art. 21 Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituída.

Parágrafo único. A participação dessa associação é compulsória.

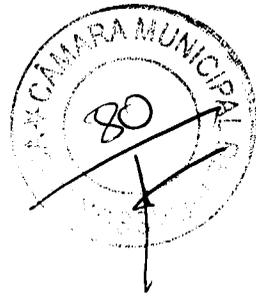
Art. 22 Aplicam-se aos projetos de loteamento fechado as normas relativas a loteamentos comuns, em especial as disposições do art. 9º.

Art. 23 A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei Complementar e suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Art. 24 Os loteamentos comuns poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado, desde que atendam as disposições estabelecidas nesta Lei Complementar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



CAPÍTULO VIII
APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 25 Os projetos de parcelamento do solo serão julgados pela Prefeitura dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que forem completados todos os documentos exigidos por esta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os projetos a que se refere este artigo serão recebidos pela Prefeitura após prévia aprovação pela concessionária de energia elétrica, pelo SAEP, pelo GRAPROHAB e demais órgãos competentes ou os que vierem a substituí-los.

Art. 26 Os projetos a que se refere o artigo anterior deverão ser previamente aprovados pelo CONDEPHAAT, e outros órgãos competentes, quando:

I - localizados em área de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 27 Após o exame dos documentos apresentados, em cumprimento ao disposto no artigo 8º e, tendo sido considerados satisfatórios, o empreendedor será comunicado do fato e notificado a assinar Termo de Compromisso, com o qual se obriga a executar, sob as suas expensas, as obras exigidas dentre aquelas descritas no artigo 9º e especificá-las em cronograma que será aprovado pela Prefeitura, com prazo máximo de dois anos para sua execução, contados a partir da data do Decreto de aprovação.

§ 1º De posse do termo referido no *caput*, a Prefeitura expedirá Alvará de Execução de Obras para o empreendedor dar andamento às mesmas.

§ 2º É facultado ao empreendedor oferecer garantias de execução das obras de infra-estrutura do loteamento, isolada ou cumulativamente e que estão especificadas no artigo 9º.

§ 3º A expedição do alvará de licença para vendas de lotes, só será expedida, nas seguintes condições:

I - mediante hipoteca de lotes do loteamento ou de outros imóveis de propriedade do empreendedor localizados em Pirassununga;

II - com caução ou fiança bancária;

III - com retenção por parte de Instituições Financeiras de valores relativos aos créditos hipotecários habitacionais, quando incidentes na totalidade dos lotes do empreendimento.

IV - após as condições estabelecidas nos incisos I a III, do parágrafo 3º, deste artigo, desde que executadas todas as obras constantes dos incisos V, VI e X, do Artigo 9º.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 4º O valor da garantia oferecida deverá ser superior, no mínimo, em 15% (quinze por cento), do valor estimado das obras objeto da garantia, ficando o empreendedor obrigado a suplementá-la, a qualquer tempo, caso seja declarada insuficiente.

§ 5º Os objetos da garantia serão liberados proporcionalmente ao valor de cada obra integralmente executada.

Art. 28 O parcelamento será aprovado numa das seguintes situações:

- I - ao término de todas as obras referidas no artigo 9º;
- II - após prestadas as garantias permitidas nos termos do parágrafo 2º e 3º, do artigo 27.

§ 1º Para as obras concluídas deverá ser requerido à Prefeitura, Termo de Recebimento.

§ 2º Após vistoriadas as obras e estando as mesmas em conformidade com o projeto, será elaborado Termo de Recebimento pelos órgãos competentes da Prefeitura.

§ 3º Satisfeitas as exigências dos incisos I e II, deste artigo, será expedido Alvará de Licença para vendas dos lotes, exceto dos que forem dados em hipoteca.

Art. 29 A Prefeitura poderá recusar a proposta inicial de projeto de loteamento ainda que seja para evitar excessiva oferta de lotes e conseqüente investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

Art. 30 A aprovação de projeto de parcelamento e uso do solo será através de Decreto, do qual constará:

- I - classificação e zoneamento do projeto;
- II - descrição das obras e serviços a que se obriga o empreendedor do projeto nos termos do artigo 9º;
- III - discriminação das áreas que passam a constituir bens de domínio público, sem ônus para o município;
- IV - prazo para cumprimento do disposto no Inciso II, deste artigo, que será o constante do prazo fixado no artigo 27;
- V - restrições construtivas e taxa de construção para os lotes;
- VI - área de permeabilidade destinada para o lote.

Art. 31 Aprovado o projeto de parcelamento, deverá o mesmo ser submetido ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data dessa aprovação.

§ 1º Após o registro imobiliário deverá o empreendedor apresentar cópia do mesmo à Prefeitura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 2º Vencido o prazo, com ou sem execução das obras, a aprovação fica automaticamente cancelada.

§ 3º Feito o registro imobiliário, passam a integrar o domínio do município as áreas públicas constantes do projeto do parcelamento.

Art. 32 A Prefeitura Municipal não se responsabiliza por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras, que venham a ser encontradas posteriormente à aprovação final do projeto.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 33 A denominação dos loteamentos e arruamentos obedecerão as seguintes normas:

I - vila - quando a área for inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);

II - jardim - quando a área for de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados);

III - parque - quando a área for superior a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados) e até 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados);

IV - bairro - quando a área for superior a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Parágrafo único. Não poderão ser adotadas denominações já existentes.

Art. 34 As dimensões mínimas dos lotes serão de:

I - 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de superfície;

II - 10 (dez) metros de frente, elevando-se para 14 (quatorze) metros quando localizados nas esquinas.

Art. 35 As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba objeto do parcelamento nas seguintes condições:

I - quando seu prolongamento estiver na estrutura viária do Plano Diretor;

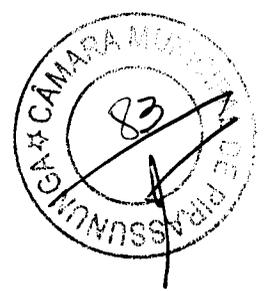
II - quando os lotes da quadra localizada na divisa da rua a ser prolongada, não tiverem a frente voltada para a referida via.

Parágrafo único. As vias locais sem saída (*cul de sac*) serão permitidas, desde que:

I - providas de praça de retorno, com leito carroçável com diâmetro mínimo de 12 (doze) metros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



II - seu comprimento, incluída a praça de retorno, não exceda a 15 (quinze) vezes a sua largura.

Art. 36 Os projetos de parcelamento do solo não poderão prejudicar as áreas de florestas ou arborizadas.

Art. 37 As vias de comunicação obedecerão as seguintes medidas:

Vias de Circulação Características	Vias para circulação de veículos e/ou pedestres			
	Avenidas		Via principal	Via local
	1ª categoria	2ª categoria		
Largura mínima	37 m	30 m	20 m	15 m
Caixa carroçável mínima	24 m	17 m	14 m	9 m
Passeio lateral mínimo de cada lado da via	3,5 m	3,5 m	3 m	3 m
Canteiro central mínimo	6 m	6 m	-	-
Declividade mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Art. 38 Nos cruzamentos de vias públicas os alinhamentos dos lotes deverão ser concordados por um arco de círculo, com raio de 9 (nove) metros.

§ 1º As guias e sarjetas deverão ser concordadas por um arco de círculo, com raio de 6 (seis) metros.

§ 2º Nos cruzamentos esconsos, os raios das guias, sarjetas e lotes, poderão ser alterados a critério da Prefeitura.

Art. 39 Nos projetos de parcelamento do solo, as vias e logradouros públicos serão denominados por números e letras.

Art. 40 As quadras dos loteamentos terão comprimento máximo de 180 (cento e oitenta) metros.

Parágrafo único. Nos loteamentos fechados, as quadras internas que sejam lindeiras às divisas do loteamento, poderão ter comprimento linear maior que 180 (cento e oitenta) metros lineares, somente se existirem interferências externas, adjacentes ao perímetro do mesmo e que inviabilize o cumprimento do disposto no *caput* deste artigo.

Art. 41 É vedada a construção de vielas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



TÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL

CAPÍTULO I
DOS SÍTIOS DE RECREIO

Art. 42 Será permitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de sítios de recreio, desde que os lotes tenham área não inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e sejam devidamente aprovados pelo INCRA.

Art. 43 Não serão aprovados os projetos de loteamento para a formação de sítios de recreio, cujas características permitam, com a simples subdivisão, a transformação dos mesmos em lotes para fins urbanos.

Art. 44 Os loteamentos obedecerão os seguintes requisitos:

- I - as ruas terão largura mínima de 15 (quinze) metros;
- II - as construções terão afastamento frontal mínimo de 5 (cinco) metros;
- III - a taxa de ocupação máxima será de 25 % (vinte e cinco por cento);
- IV - destinação de 10 % (dez por cento) para área de lazer e de 5 % (cinco por cento) para área de uso institucional.

Art. 45 Os loteamentos destinados à formação de sítios de recreio observarão as normas exigidas no artigo 9º.

Art. 46 O pedido de aprovação de projeto para a formação de sítios de recreio será apresentado à Prefeitura acompanhado de título de propriedade do imóvel e instruído com os seguintes documentos:

- I - memorial descritivo, compreendendo:
 - a) denominação do imóvel;
 - b) denominação do loteamento;
 - c) localização quanto às vias oficiais do município;
 - d) posição em relação aos confrontantes;
 - e) vias de acesso.
- II - caracterização dos objetivos do projeto, compreendendo:
 - a) descrição do loteamento, quanto aos objetivos sociais;
 - b) especificações técnicas legais que serão atendidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



III - projeto do loteamento, apresentando em 5 (cinco) vias, desenhos em escala de 1:5.000 ou 1:2.000, contendo, pelo menos:

- a) as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes conforme escritura;
- b) a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- c) as vias internas;
- d) as áreas destinadas ao sistema de recreio;
- e) as áreas de uso institucional;
- f) as áreas de reserva florestal;
- g) legenda completa, especificando número de lotes, área dos lotes, áreas das vias internas, área do sistema de recreio, área de uso institucional, área de reserva florestal e outras componentes do projeto.

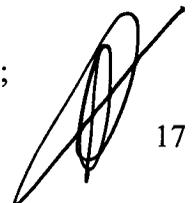
Art. 47 A aprovação do projeto será efetivada após a assinatura, pelo loteador, do Termo de Compromisso com o qual se obrigará a executar, às suas expensas, nos prazos previstos em cronograma aceito pela Prefeitura Municipal, com a duração máxima de 2 (dois) anos, as obras e melhoramentos constantes dos Incisos I a XIII do artigo 9º.

Art. 48 Aplica-se ao parcelamento para sítios de recreio, o disposto nos artigos 4º, 6º ao 20 e 25 ao 32.

CAPÍTULO II
DAS ÁREAS COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E DE LAZER

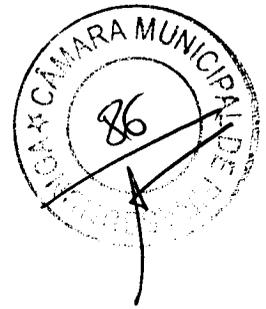
Art. 49 Será admitido o parcelamento do solo rural para a criação das áreas comerciais, institucionais de um ou mais dos seguintes objetivos:

- I - postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;
- II - lojas, armazéns, restaurantes e similares;
- III - silos, depósitos e similares;
- IV - colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação e similares;
- V - centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
- VI - postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- VII - igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios e similares;
- VIII - conventos, mosteiros ou similares;
- IX - áreas de recreação pública, cinemas ao ar livre e similares;





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



X - outros usos não especificados de interesse público.

Art. 50 A superfície mínima das áreas destinadas aos usos previstos no artigo anterior não poderá ser inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) das mesmas.

Art. 51 O pedido de aprovação do parcelamento do solo rural para a formação de áreas com as destinações previstas no artigo 49 será feito por meio de requerimento instruído com os seguintes elementos:

- I - título de propriedade do imóvel;
- II - as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes;
- III - a localização da área objeto do parcelamento, com as dimensões cotadas e posição em relação às vias de acesso;
- IV - a especificação do uso a que se destina a área.

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL

Art. 52 Será admitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de áreas de uso industrial, de núcleos industriais, ou de distritos industriais e para a localização de estabelecimentos industriais cujo processo seja complementar das atividades do meio rural em que se situam.

Art. 53 A superfície mínima para os lotes de uso industriais, ou de distritos industrial na zona rural será de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as construções ocupar mais do que 50 % (cinquenta por cento) da área do mesmo.

Art. 54 As vias de comunicação ou de acesso dos loteamentos industriais não poderão ter largura inferior a 15 (quinze) metros e as construções serão obrigadas a manter um afastamento mínimo de 10 (dez) metros dos alinhamentos.

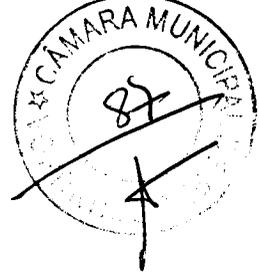
Art. 55 A área mínima reservada para espaços de uso público será de 10 % (dez por cento) para sistema de recreio e de 5 % (cinco por cento) para usos institucionais, sendo estas, contornadas por vias de comunicação.

Art. 56 Os loteamentos destinados a uso industrial serão dotados de obras e melhoramentos que constarão, no mínimo, de:

- I - movimento da terra, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de recreio e uso institucional;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



II - abertura de vias de comunicação e acesso;

III - consolidação das vias de comunicação e de acesso, com pedregulhamento e proteção das mesmas contra erosão provocada pelas águas pluviais, segundo projeto aprovado pela Prefeitura;

IV - tratamento paisagístico das que constituem o sistema de recreio, inclusive com o plantio de árvores;

V - aprovação dos projetos nos órgãos competentes, para fins de obtenção das licenças necessárias ao funcionamento.

VI - aplica-se ao parcelamento do solo na zona rural, para a formação de áreas de uso industrial, os requisitos constante dos capítulos I ao III, exigidos para loteamento, especialmente as obras de infra-estrutura, constantes do Artigo 9º.

CAPÍTULO IV
DAS ÁREAS PARA EXTRAÇÃO DE MINERAIS

Art. 57 As áreas para a exploração de pedreiras, argileiras, extração de pedregulhos, areia e outros minerais, deverão ser aprovadas pela Prefeitura mediante requerimento do interessado, acompanhado do título de propriedade do imóvel, na forma estabelecida nas alíneas "a", "c", "d" e "e", do inciso I, do Artigo 46, obedecido o disposto no Artigo 58.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá determinar, a qualquer tempo, a execução de obras e serviços ou adoção de medidas consideradas necessárias ao saneamento da área ou a proteção de pessoas, logradouros públicos, rio e propriedades vizinhas.

Art. 58 As áreas para extração de minerais somente deverão submeter a apreciação da Prefeitura Municipal, plano de recuperação das áreas degradadas pela atividade, segundo disposição da legislação estadual vigente.

Art. 59 Os pedidos de aprovação de projetos para a utilização de áreas para extração de minerais serão apresentados à Prefeitura Municipal, conforme disposto no Artigo 57.

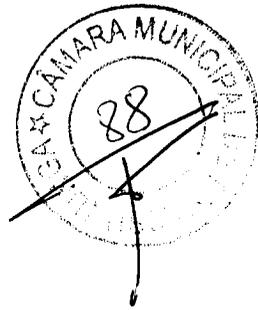
CAPÍTULO V
DAS ÁREAS ONDE EXISTAM FLORESTAS, MATAS OU BOSQUES

Art. 60 O projeto do parcelamento do solo nas áreas a que se refere esse capítulo, deverá assegurar a preservação permanente dos revestimentos vegetais naturais, não sendo permitido o abate de nenhuma árvore sem prévia licença da Prefeitura.

Parágrafo único. Qualquer árvore ou grupo de árvores situado em imóvel público ou particular, poderá ser declarado imune ao corte.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



TÍTULO IV
DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO

Art. 61 Considera-se núcleo residencial em condomínio, o conjunto de lotes destinados à edificação de residências, com ou sem lotes destinados ao uso comercial, lazer e outros, e dispendo de áreas de uso privativo e de áreas livres para o sistema de recreio, circulação e implantação de equipamentos comunitários e urbanos, todas de uso comum.

Art. 62 A aprovação de projetos de parcelamento para núcleos residenciais em condomínio obedecerá:

- I - as normas estabelecidas nos Artigos 4º ao 20 e 25 ao 32, quando situados em zona urbana;
- II - as normas estabelecidas nos Artigos 42 a 48, quando situados na zona rural.

Art. 63 As áreas destinadas ao sistema de recreio, de circulação e para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários constituirão coisa inalienável e indivisível, de domínio de todos os proprietários do núcleo residencial, enquanto for mantido o condomínio.

Parágrafo único. Desfeito o condomínio, as áreas que se refere este Artigo, passarão para o domínio público.

Art. 64 A administração do núcleo residencial em condomínio, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de abastecimento de água, coleta de esgotos, iluminação pública, telefone, coleta e disposição final do lixo, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários ou a terceiro, eleito por maioria, enquanto for mantido o condomínio.

Art. 65 Os proprietários do núcleo residencial em condomínio, contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer impostos ou taxas, pagando-as por meio de lançamento como se tratassem de unidades autônomas.

Parágrafo único. As unidades autônomas de que trata este artigo serão inscritas no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, na forma estabelecida pelo Código Tributário para os imóveis comuns.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 66 Ficam revogadas as Leis Complementares e o Decreto:

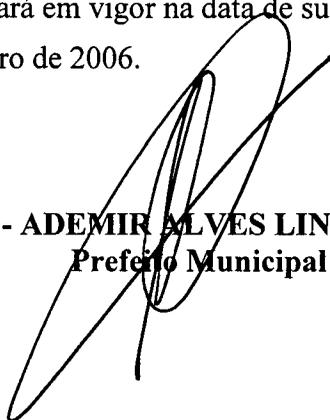


PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

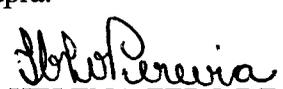


- I - Lei Complementar nº 007, de 1º de julho de 1993;
- II - Lei Complementar nº 18, de 10 de março de 1995;
- III - Lei Complementar nº 20, de 2 de junho de 1995;
- IV - Lei Complementar nº 21, de 11 de dezembro de 1995;
- V - Lei Complementar nº 45, de 28 de novembro de 2002;
- VI - Lei Complementar nº 53, de 8 de outubro de 2004;
- VII - Lei Complementar nº 57, de 24 de abril de 2005;
- VIII - Lei Complementar nº 62, de 9 de agosto de 2005; e,
- IX - Decreto Municipal nº 1.579, de 21 de março de 1994.

Art. 67 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.
Pirassununga, 28 de dezembro de 2006.


- ADEMIR ALVES LINDO -
Prefeito Municipal

Publicada na Portaria.
Data supra.


THAÍS HELENA ZERO DE OLIVEIRA PEREIRA.
Resp. p/ Secretaria Municipal de Administração.
thzop/.



de 15 de junho de 2001, 3.146, de 5 de dezembro de 2001, 3.165, de 11 de março de 2003 e 3.190, de 11 de agosto de 2003.
Pirassununga, 27 de dezembro de 2006.
Ademir Alves Lindo
Prefeito Municipal
Thais Helena Zero De Oliveira Pereira
Resp. p/ Secretaria Municipal de Administração

LEI COMPLEMENTAR Nº 75, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2006

Dispõe sobre o parcelamento e uso do solo e da outras providências.

A CÂMARA DE VEREADORES APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Dependirão de prévia licença expedida pela Prefeitura Municipal, mesmo quando situados na zona rural, o parcelamento do solo

- I - para fins de urbanização;
- II - para a formação de sítios de recreio;
- III - para a formação de núcleos residenciais, mesmo que mantidos sob a forma de condomínio;
- IV - para a criação de áreas comerciais, institucionais e de lazer;
- V - para a criação de áreas industriais, de núcleos de distritos industriais;
- VI - para a exploração de minerais;
- VII - para áreas onde existam florestas que sirvam para uma das seguintes finalidades:
 - a) conservar o regime das águas e proteger mananciais;
 - b) evitar a erosão das terras pela ação dos agentes naturais;
 - c) assegurar condições de salubridade pública;
 - d) proteger sítios que, por sua beleza, mereçam ser conservados.
- VIII - para outros fins que não dependam de autorização exclusiva da União ou do Estado.

Art. 2º O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote, loteamento e remanejamento.

§ 1º Considera-se loteamento, a subdivisão do solo em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação ou prolongamento de logradouros públicos, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, 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.

§ 3º Considera-se desdobro de lote, a subdivisão de um lote em dois ou mais lotes de menor área.

§ 4º Considera-se loteamento a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, com abertura, prolongamento, ou modificação das vias existentes, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

§ 5º Considera-se remanejamento, a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de qualquer natureza, sem abertura, prolongamento ou modificação das vias existentes.

- Art. 3º** - Não será permitido o parcelamento do solo
- 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 máxima de 15% (quinze por cento);
 - IV - em terrenos onde as condições geológicas não admitam a edificação;
 - V - em áreas de preservação ecológica ou naturais onde a poluição imediata contamine as águas superficiais.

**TÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA**

**CAPÍTULO I
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, às seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas a sistema de circulação e implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de população prevista para a gleba, ressalvando-se no mínimo o disposto no parágrafo seguinte;
- II - projetar os loteamentos em coordenadas UTM, podendo a Prefeitura Municipal obrigada a fornecer a planta da malha de manufatura existentes existentes no Município;
- III - respeitar as faixas de preservação e não edificar, não seguir:
 - a) no corredor do Sabotaria e seus afluentes, 200 (duzentos) metros de faixa de preservação;
 - b) nos demais corredores, as normas e faixas de preservação previstas na Lei Federal nº 4.771 - Código Florestal;
 - c) em nascentes e olhos d'água, prever faixa de preservação de raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;
 - d) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, 50 (cinquenta) metros de faixa de preservação;
 - e) ao longo das faixas de domínio público das rodovias, das ferrovias, preservação permanente, e dutos prever faixa Non Aedificandi de 15 (quinze) metros de largura, salvo maiores exigências de legislação específica.

§ 1º A faixa *non aedificandi*, citada na alínea "e", também deverá ser implantada, após as faixas de preservação permanente referidas nas alíneas "a" a "d", do inciso III, e poderá ser utilizada para sistema viário.

IV - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, não podendo ter largura inferior a 15 (quinze) metros.

§ 2º A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo, no mínimo, 10% (dez por cento) para sistema de lazer e 5% (cinco por cento) para uso institucional, se a percentagem destinada para vias públicas, não atingir 20% (vinte por cento), a complementação deverá ser feita na área de sistema de lazer ou institucional.

§ 3º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, lazer e similares, que deverão ser implantados nas áreas institucionais.

§ 4º Consideram-se urbanos, os equipamentos públicos de infraestrutura de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletores de águas pluviais, redes telefônicas, de gás canalizado e outros de interesse público.

§ 5º A localização das áreas de lazer e institucional deverá atender às seguintes disposições:

- I - serem circundadas por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lote;
- II - 70% (setenta por cento) do percentual exigido para a área de lazer será localizada pela Prefeitura em um só perímetro;
- III - a menor estada da área junto a via pública, deverá ter no mínimo 20 metros;
- IV - a localização do restante da área exigida para a área de lazer, poderá ficar a cargo do loteador e só será computada como área de lazer quando em qualquer ponto da mesma poder ser acessível, com um raio de raio de 10 (dez) metros;

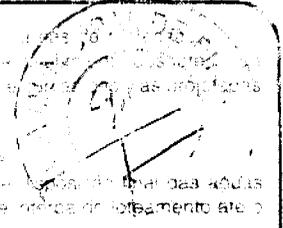
§ 6º A área institucional deverá ser localizada em uma de suas faces, onde uma de suas faces confrontar com lote.

Art. 5º O Poder Executivo poderá, para evitar que seja criada área de loteamento, reserva de faixa *non aedificandi*, em áreas de equipamentos urbanos.

**CAPÍTULO II
DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO**

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o loteador deverá requerer a Prefeitura a entrega de uma planta atualizada dos quadros, traçados dos lotes, do sistema viário, das áreas de preservação, das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, a ser utilizada para este fim, requerente, que deverá dar ciência, mediante publicação em dois dias da Prefeitura, aos proprietários dos terrenos envolvidos.

II - a elaboração dos projetos de loteamento deverá observar as normas técnicas e nacionais vigentes.



IV - a indicação da localização dos equipamentos urbanos e comunitários, em escala, e a localização das áreas livres de uso público, urbanas e comunitárias, existentes no loteamento ou em obras de loteamento, com as respectivas dimensões de uso e aproveitamento;

- V - a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes;
- VI - as características, as dimensões e a localização das zonas de uso contíguas;
- VII - os pontos monumentais e as áreas fronteiras;
- VIII - construções existentes;
- IX - os serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local;

Art. 7º A Prefeitura indicará as obras apreendidas, junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - o traçado básico do sistema viário municipal;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- IV - A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
- V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo loteador;
- VI - as disposições aplicáveis da lei de zoneamento;

Parágrafo Único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 8º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo, relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira e projetos dos equipamentos urbanos, será apresentado a Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º Os desenhos, em escala horizontal de 1:2000 e vertical de 1:200, em 06 (seis) vias conterão, pelo menos:

- I - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulação do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VII - afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- VIII - indicação das servidões e restrições especiais que estejam gravando o imóvel;
- IX - outros documentos que possam ser julgados necessários;

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
- IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;
- V - a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador;

§ 3º O relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira deverá conter, pelo menos:

- I - a demonstração da viabilidade econômica e financeira da implantação do loteamento, com a previsão de investimentos, custos dos lotes e de edificação dos mesmos;
- II - a demonstração da viabilidade técnica, econômica e financeira dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador, com estimativas, das respectivas, custos e prazos de execução;

**CAPÍTULO III
DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS**

Art. 9º O loteador deverá executar, nos loteamentos, sem ônus para a Prefeitura, as seguintes obras e serviços, que passarão a fazer parte do patrimônio do município:

I - a abertura das vias de comunicação pública, com a abertura dos marcos de alinhamento e nivelamento, e a execução dos serviços de drenagem e canalização das águas pluviais, das águas de superfície e das águas subterrâneas;

- II - a colocação de guias e sarjetas;
- III - a abertura e o fechamento de águas pluviais;
- IV - a execução de obra de augito, tratamento e escoamento das águas servidas e a aplicação de concreto sobre a base de concreto do loteamento até o emissário, quando for o caso;
- V - a rede de abastecimento de água potável, a partir da fonte de abastecimento, quando for o caso, e ligando a rede interna do loteamento com a adutora existente, sendo que as redes de abastecimento de água do empreendimento deverão atender, obrigatoriamente, ao parágrafo único do Artigo 4º da Lei Municipal nº 3.155, de 11/09/2003, quando das instalações de hidráulica de edificação, nas respectivas redes do loteamento, sendo que antes da instalação do hidrante, deverão ser observados os procedimentos junto ao corpo de bombeiros;
- VI - pavimentação das vias públicas;
- VII - a borborização das áreas verdes, praças e vias de comunicação;
- VIII - nivelamento e alinhamento dos passeios das áreas públicas;
- IX - rede elétrica e de iluminação pública;
- X - proteção do solo superficial;
- XI - obras de terraplanagem, de drenagem e muros de arrimo;
- XII - placas indicativas de nome de vias;

§ 1º O projeto de loteamento não poderá prejudicar o escoamento de água, na respectiva bacia hidrográfica.

§ 2º Os projetos das obras referidas neste artigo serão previamente submetidos à apreciação e aprovação da Prefeitura, com observância das normas por esta adotadas.

§ 3º Por ocasião da apresentação do projeto definitivo de parcelamento do solo, deverá o mesmo ser acompanhado do cronograma físico financeiro em barras, por períodos mensais, sendo uma para cada obra a ser executada, de conformidade com os incisos do artigo 9º.

§ 4º Para a execução das obras o interessado deverá submeter à prévia aprovação da Prefeitura os projetos básicos e executivo de cada uma delas.

§ 5º As obras de pavimentação das vias públicas deverão obedecer no mínimo, as seguintes normas técnicas:

- I - regularização e compactação do subleito à 95% (noventa e cinco por cento) de proctor normal;
- II - execução de base com brita graduada com 10 (dez) centímetros de espessura, devidamente compactada;
- III - imprimadura impermeabilizante (CM-30);
- IV - imprimadura ligante betuminosa;
- V - capa asfáltica com CBUQ, com espessura mínima de 3 (três) centímetros para tráfego leve, aumentando-se gradativamente essa espessura para tráfego pesado, conforme normas técnicas;

§ 6º O projeto de guias e sarjetas obedecerá aos padrões e normas do órgão concessionante da Prefeitura Municipal e será a base de concreto, com resistência mínima de FCK 15 MPA, obedecendo as seguintes especificações:

- a) as medidas mínimas úteis, para a sarjeta, deverão ser de 25 (vinte e cinco) cm de largura e espessura de 10 (dez) cm;
- b) a guia deverá ter medidas úteis, de 15 (quinze) cm, de altura, e 10 (dez) cm de largura;
- c) as guias e sarjetas deverão ter preparo em máquina estrusora;

§ 7º Os projetos referidos no artigo 9º, deverão obedecer as normas da ABNT aplicáveis a cada caso.

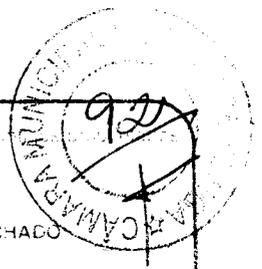
§ 8º A execução da rede elétrica e iluminação pública, deverá obedecer às normas da concessionária de energia elétrica do Estado de São Paulo, devendo os respectivos projetos serem previamente aprovados pela mesma e assinados por profissional da área de engenharia competente.

§ 9º O projeto de escoamento de águas pluviais, deverá conter, pelo menos:

- I - o dimensionamento das tubulações e sua declividade, deverão estar dentro das normas técnicas, respeitando a velocidade máxima e mínima de escoamento;
- II - a localização dos pontos de visita, baixas, mortas, bocas de lobo e chambrés;
- III - a especificação dos serviços a executar, observadas as normas técnicas estabelecidas pelo Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP;

IV - a indicação do local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios e, quando as diretrizes exigirem, proceder a retificação, rufamento ou canalização de águas correntes, que receberem esses lançamentos, obedecendo as normas e padrões do poder executivo, em conformidade com as autorizações dos órgãos pertinentes, externos ao município.

V - as instalações de energia nos lotes a receberem as águas pluviais, quando não compreenderem:



§ 10 O projeto completo dos sistemas de coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários e sua respectiva rede, obedecerá aos padrões e normas do Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP, a quem cabe o visto de aprovação.

§ 11 O projeto completo do sistema de alimentação e de distribuição de água potável e respectiva rede obedecerá aos padrões e normas do Serviço de Água e Esgoto de Pirassununga - SAEP, a quem cabe o visto de aprovação, instruído com Termo de Vistoria de Hidrantes expedido pelo Corpo de Bombeiros.

§ 12 Os hidrantes de coluna serão instalados com observância dos seguintes requisitos:

- I - terão rodo de diâmetro mínimo de 150 mm (cento e cinquenta milímetros);
- II - vazão mínima de 2.000 (dois mil) l/min;
- III - terão um a um, raio para ação máxima de 300 (trezentos) metros e suficiência para atender a toda a área do loteamento.

§ 13 O projeto de arborização das vias de comunicação deverá definir as diferentes espécies a serem plantadas e obedecer as normas estabelecidas pela Lei nº 2.422 de 13-4-93.

Art. 10 Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos de parcelamento do solo.

**CAPÍTULO IV
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO**

Art. 11 Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento a Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- a identificação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 12 Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida para o loteamento, em especial a dos artigos 6º e 34, Parágrafo único. A área mínima reservada a sistema de lazer será de 10% (dez por cento) da gleba desmembrada, quando esta pertencer a uma gleba total maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

**CAPÍTULO V
DO DESDOBRO DE LOTE**

Art. 13 Para aprovação de desdobro de lote, o interessado apresentará requerimento a Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel na qual se indique:

- I - a situação do lote em relação a quadra e a sua distância à esquina mais próxima;
- II - a indicação das construções existentes no lote;
- III - a divisão pretendida.

Art. 14 Aplica-se ao desdobro de lote, no que couber, a disposição urbanística exigidas para o loteamento, em especial as dos artigos 6º e 34.

**CAPÍTULO VI
DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO**

Art. 15 Para a aprovação do projeto de reloteamento ou remanejamento o interessado apresentará a Prefeitura Municipal acompanhado de título de propriedade do imóvel e planta do mesmo, os seguintes documentos:

- I - indicação das vias existentes;
- II - indicação do uso predominante no local;
- III - indicação das construções existentes;
- IV - indicação da divisão existente e das faixas *non edificandi*, bem como as servidões existentes;
- V - indicação da nova divisão pretendida, incluindo o novo traçado das vias públicas, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 16 Aplica-se ao reloteamento ou remanejamento no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do artigo 9º.

Art. 17 O reloteamento ou remanejamento poderá ser compulsório nos termos do artigo 44 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1949, mediante Decreto do Poder Executivo.

§ 1º Cabe à Prefeitura Municipal, no caso de reloteamento ou remanejamento compulsório, delimitar o parâmetro e elaborar o projeto de reloteamento ou remanejamento o qual inclua todas as propriedades públicas e particulares, as vias de comunicação, as áreas livres e os equipamentos urbanos e comunitários da área.

§ 2º Os ônus e os benefícios decorrentes do reloteamento ou remanejamento compulsório serão distribuídos equitativamente entre os proprietários envolvidos no projeto.

§ 3º No caso de indenização ou venda de lotes, os proprietários terão preferência na aquisição de novas unidades.

**CAPÍTULO VII
DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADO**

Art. 18 Os loteamentos deverão substar em obra, nos termos da legislação para execução do projeto de loteamento fechado, obedecendo as seguintes condições:

- I - ser enquadrado como zona estritamente residencial;
- II - ter o seu sistema viário ligado com a rede da área onde se localizará, com um ou mais acessos;
- III - a área do loteamento fechado, não poderá ser superior a 14 (quatorze) mil, cento e quarenta mil, seiscentos e vinte e cinco metros quadrados;
- IV - cada face lateral dos lotes do loteamento fechado, não poderá ultrapassar 375,00 (trezentos e setenta e cinco) metros lineares, sendo que após essa distância, para implantação de um novo empreendimento, terá que haver via pública seccionando os empreendimentos, e dentro dessa via pública, conter lotes com frente para a mesma, desde que a profundidade do lote, não ultrapasse 30 (trinta) metros;
- V - na manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água, esgotos sanitários, coleta de lixo e asfalto;

VI - a concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas próprias da concessão, inclusive as relativas à lavratura, registro e taxa dos respectivos instrumentos em cartório;

VII - os agentes públicos terão livre acesso a área interna do loteamento quando no exercício de suas funções;

VIII - submeter previamente a aprovação da Prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos no artigo 9º desta Lei Complementar.

Art. 19 Após aprovação do loteamento será concedida concessão de direito real de uso das vias de circulação e áreas públicas à associação formada pelos proprietários dos imóveis ali existentes ou, provisoriamente, ao empreendedor do loteamento.

Parágrafo único: A outorga da concessão será fundamentada em parecer da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente.

Art. 20 Deverão constar do contrato-padrão de venda, cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos Incisos V e VI do artigo 19 e de sua participação na associação referida no artigo 21.

Art. 21 Os proprietários dos imóveis deverão formar a associação legalmente constituída.

Parágrafo único: A participação nessa associação é compulsória.

Art. 22 Aplicam-se aos projetos de loteamento fechado as normas relativas a loteamentos comuns, em especial as disposições do art. 17.

Art. 23 A extinção ou dissolução da entidade concessionária a utilização do destino da área, o desenvolvimento ou mudança estabelecidas nesta Lei Complementar e suas alterações, distâncias ou nas condições que constarem do instrumento de concessão, bem como a intervenção, sem justa causa, de qualquer prazo fixado no instrumento de concessão e rescisão da concessão, revertendo a área a disposição do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as melhorias nela construídas, ainda que necessitas, sem direito de indenização e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a seu titular.

Art. 24 Os loteamentos comuns poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado, desde que atendam as disposições estabelecidas nesta Lei Complementar.

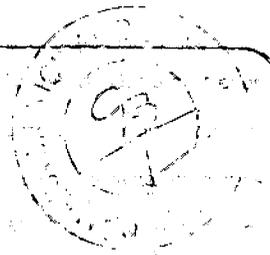
**CAPÍTULO VIII
APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 25 Os projetos de parcelamento do solo serão aprovados pelo Município dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data em que forem apresentados todos os documentos exigidos pelo artigo 9º desta Lei Complementar.

Parágrafo único: Os projetos a que se refere este artigo serão aprovados pela Prefeitura após aprovação do projeto de loteamento fechado, quando elétrica, pelo SAEP pelo PRAPREV ou TAB e quando de rede de água, pelos órgãos que vierem a substituí-la.

Art. 26 Os projetos a que se refere este artigo poderão ser aprovados sem previamente ter sido aprovados os projetos de loteamento fechados quando:

- I - localizados em áreas de interesse público, tais como: áreas de preservação ambiental ou de patrimônio cultural, onde a aprovação do projeto de loteamento fechado não é necessária para regularização da área;



I - quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados);

Art. 27 Após o exame dos documentos apresentados em conformidade ao disposto no artigo 9º e tendo sido considerado satisfatório o empreendimento, será comunicado o lote e notificado a assinar Termo de Compromisso, pelo qual se obriga a executar todas as despesas e obras exigidas neste aquelas descritas no artigo 9º e especificadas em cronograma que seja aprovado pela Prefeitura, em prazo máximo de três anos para sua execução, contados a partir da data de Decreto de aprovação;

§ 1º De posse do termo referido no caput, a Prefeitura expedirá Alvará de Execução de Obras para o empreendedor, para andamento as mesmas;

§ 2º É facultado ao empreendedor oferecer garantias de execução das obras de infra-estrutura do loteamento, sobada cumulativamente a que estão especificadas no artigo 9º;

§ 3º A expedição do alvará de licença para vendas de lotes, só será expedida, nas seguintes condições:

I - mediante hipoteca de lotes do loteamento ou de outros imóveis de propriedade do empreendedor localizados em Pirassununga

II - com caução ou fiança bancária;

III - com retenção por parte de Instituições Financeiras de valores relativos aos créditos hipotecários habitacionais, quando incidentes na totalidade dos lotes do empreendimento;

IV - após as condições estabelecidas nos incisos I a III, do parágrafo 3º deste artigo, desde que executadas todas as obras constantes dos incisos V, VI e X, do Artigo 9º;

§ 4º O valor da garantia oferecida deverá ser superior, no mínimo, em 15% (quinze por cento), do valor estimado das obras objeto da garantia, ficando o empreendedor obrigado a suplementá-la, a qualquer tempo, caso seja declarada insuficiente.

§ 5º Os objetos da garantia serão liberados proporcionalmente ao valor de cada obra integralmente executada.

Art. 28 O parcelamento será aprovado numa das seguintes situações:

I - ao término de todas as obras referidas no artigo 9º;

II - após prestadas as garantias permitidas nos termos do parágrafo 2º e 3º, do artigo 27;

§ 1º Para as obras concluídas deverá ser requerido à Prefeitura, Termo de Recebimento;

§ 2º Após vistoriadas as obras e estando as mesmas em conformidade com o projeto, será elaborado Termo de Recebimento pelos órgãos competentes da Prefeitura;

§ 3º Satisfeitas as exigências dos incisos I e II, deste artigo, será expedido Alvará de Licença para vendas dos lotes, exceto dos que forem dados em hipoteca.

Art. 29 A Prefeitura poderá recusar a proposta inicial de projeto de loteamento ainda que seja para evitar excessiva oferta de lotes e conseqüente investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços

Art. 30 A aprovação de projeto de parcelamento e uso do solo será através de Decreto, do qual constará:

I - classificação e zoneamento do projeto;

II - descrição das obras e serviços a que se obriga o empreendedor do projeto nos termos do artigo 9º;

III - discriminação das áreas que passam a constituir bens de domínio público, sem ônus para o município;

IV - prazo para cumprimento do disposto no inciso II, deste artigo, que será o constante do prazo fixado no artigo 27;

V - restrições construtivas e taxa de construção para os lotes;

VI - área de permeabilidade destinada para o lote;

Art. 31 Aprovado o projeto de parcelamento, deverá o mesmo ser submetido ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data dessa aprovação;

§ 1º Após o registro imobiliário deverá o empreendedor apresentar cópia do mesmo a Prefeitura;

§ 2º Vencido o prazo, com ou sem execução das obras, a aprovação fica automaticamente cancelada;

§ 3º Feito o registro imobiliário, passam a integrar o domínio do município as áreas públicas constantes do projeto do parcelamento;

Art. 32 A Prefeitura Municipal não se responsabiliza por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras, que venham a ser encontradas posteriormente à aprovação final do projeto

**CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 33 A denominação dos loteamentos e arruamentos obedecerão as seguintes normas:

I - quando a área for inferior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados);

II - quando a área for superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados);

Art. 34 A denominação dos lotes obedecerão as seguintes normas:

I - quando a área for inferior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados);

Art. 35 A via de circulação poderá ser denominada de: I - principal, II - secundária, III - local;

Parágrafo Único: As vias locais sem sinalização deverão ser demarcadas desde que:

I - providas de praça de retorno, com leito carroçável e diâmetro mínimo de 12 (doze) metros;

II - seu comprimento, incluída a praça de retorno, não exceda a 15 (quinze) vezes a sua largura;

Art. 36 Os projetos de parcelamento do solo não poderão prejudicar as áreas de florestas ou arborizadas;

As vias de comunicação obedecerão as seguintes medidas:

Vias de Circulação Características	Vias para circulação de veículos e/ou pedestres			
	Avenidas		Via principal	Via local
	1ª categoria	2ª categoria		
Largura mínima	37 m	30 m	20 m	15 m
Caixa carroçável mínima	24 m	17 m	14 m	9 m
Passo lateral mínimo de cada lado da via	3,5 m	3,5 m	3 m	3 m
Canterô central mínimo	6 m	6 m		
Declividade mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Art. 38 Nos cruzamentos de vias públicas os alinhamentos dos lotes deverão ser concordados por um arco de círculo, com raio de 9 (nove) metros;

§ 1º As guias e sarjetas deverão ser concordadas por um arco de círculo, com raio de 5 (seis) metros;

§ 2º Nos cruzamentos escosos, os raios das guias, sarjetas e lotes, poderão ser alterados a critério da Prefeitura;

Art. 39 Nos projetos de parcelamento do solo, as vias e logradouros públicos serão denominados por números e letras;

Art. 40 As quadras dos loteamentos terão comprimento máximo de 180 (cento e oitenta) metros;

Parágrafo Único: Nos loteamentos fechados, as quadras internas que sejam linderas às divisas do loteamento, poderão ter comprimento linear maior que 180 (cento e oitenta) metros lineares, somente se existirem interferências externas, adjacentes ao perímetro do mesmo e que inviabilize o cumprimento do disposto no caput deste artigo;

Art. 41 É vedada a construção de vielas;

**TÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL**

**CAPÍTULO I
DOS SÍTIOS DE RECREIO**

Art. 42 Será permitido o parcelamento do solo na Zona Rural para a formação de sítios de recreio, desde que os lotes tenham área não inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e sejam devidamente aprovados pelo INCRA;

Art. 43 Não serão aprovados os projetos de loteamento para a formação de sítios de recreio, cujas características permitidas, com a simples



subdivisão, a transformação dos mesmos em lotes para fins urbanos.

Art. 44 Os loteamentos obedecerão os seguintes requisitos:

- I - as ruas terão largura mínima de 15 (quinze) metros;
- II - as construções terão afastamento frontal mínimo de 5 (cinco) metros;
- III - a taxa de ocupação máxima será de 25 % (vinte e cinco por cento);
- IV - destinação de 10 % (dez por cento) para área de lazer e de 5 % (cinco por cento) para área de uso institucional.

Art. 45 Os loteamentos destinados à formação de sítios de recreio observarão as normas exigidas no artigo 9º.

Art. 46 O pedido de aprovação de projeto para a formação de sítios de recreio será apresentado à Prefeitura acompanhado de título de propriedade do imóvel e instruído com os seguintes documentos:

- I - memorial descritivo, compreendendo
 - a) denominação do imóvel;
 - b) denominação do loteamento;
 - c) localização quanto às vias oficiais do município;
 - d) posição em relação aos confrontantes;
 - e) vias de acesso.
- II - caracterização dos objetivos do projeto, compreendendo:
 - a) descrição do loteamento quanto aos objetivos sociais;
 - b) especificações técnicas legais que serão atendidas.
- III - projeto do loteamento, apresentando em 5 (cinco) vias, desenhos em escala de 1:5.000 ou 1:2.000, contendo, pelo menos:
 - a) as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes conforme escritura;
 - b) a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - c) as vias internas;
 - d) as áreas destinadas ao sistema de recreio;
 - e) as áreas de uso institucional;
 - f) as áreas de reserva florestal;
 - g) legenda completa, especificando número de lotes, área dos lotes, áreas das vias internas, área do sistema de recreio, área de uso institucional, área de reserva florestal e outras componentes do projeto.

Art. 47 A aprovação do projeto será efetivada após a assinatura, pelo loteador, do Termo de Compromisso com o qual se obrigará a executar, às suas expensas, nos prazos previstos em cronograma aceito pela Prefeitura Municipal, com a duração máxima de 2 (dois) anos, as obras e melhoramentos constantes dos Incisos I a XIII do artigo 9º.

Art. 48 Aplica-se ao parcelamento para sítios de recreio, o disposto nos artigos 4º, 6º ao 20 e 25 ao 32.

CAPÍTULO II DAS ÁREAS COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E DE LAZER

Art. 49 Será admitido o parcelamento do solo rural para a criação das áreas comerciais, institucionais de um ou mais dos seguintes objetivos:

- I - postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;
- II - lojas, armazéns, restaurantes e similares;
- III - silos, depósitos e similares;
- IV - colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação e similares;
- V - centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
- VI - postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- VII - igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios e similares;
- VIII - conventos, mosteiros ou similares;
- IX - áreas de recreação pública, cinemas ao ar livre e similares;
- X - outros usos não especificados de interesse público.

Art. 50 A superfície mínima das áreas destinadas aos usos previstos no artigo anterior não poderá ser inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) das mesmas.

Art. 51 O pedido de aprovação do parcelamento do solo rural para a formação de áreas com as destinações previstas no artigo 49 será feito por meio de requerimento instruído com os seguintes elementos:

- I - título de propriedade do imóvel;
- II - as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes;
- III - a localização da área objeto do parcelamento, com as dimensões cotadas e posição em relação às vias de acesso;
- IV - a especificação do uso a que se destina a área.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL

Art. 52 Será admitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação

de áreas de uso industrial, de núcleos industriais, de indústrias artesanais e para a localização de estabelecimentos industriais e de serviços, a fim de complementar das atividades do meio rural em que se encontram.

Art. 53 A superfície mínima para os lotes de uso industrial na zona rural será de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as construções ocupar mais do que 50 % (cinco por cento) da área do mesmo.

Art. 54 As vias de comunicação ou de acesso de lotes industriais não poderão ter largura inferior a 15 (quinze) metros e as ruas e avenidas serão obrigadas a manter um afastamento mínimo de 10 (dez) metros dos alinhamentos.

Art. 55 A área mínima reservada para espaços de uso recreio será de 10 % (dez por cento) para sistema de recreio e de 5 % (cinco por cento) para usos institucionais, sendo estas, contornadas por vias de comunicação.

Art. 56 Os loteamentos destinados a uso industrial, serão dotados de obras e melhoramentos que constarão, no mínimo, de:

- I - movimento da terra, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de recreio e uso institucional;
- II - abertura de vias de comunicação e acesso;
- III - consolidação das vias de comunicação e de acesso, com pedregulhamento e proteção das mesmas contra erosão provocada pelas águas pluviais, segundo projeto aprovado pela Prefeitura;
- IV - tratamento paisagístico das que constituem o sistema de recreio, inclusive com o plantio de árvores;
- V - aprovação dos projetos nos órgãos competentes, para fins de obtenção das licenças necessárias ao funcionamento;
- VI - aplica-se ao parcelamento do solo na zona rural, para a formação de áreas de uso industrial, os requisitos constante dos capítulos I ao III, exigidos para loteamento, especialmente as obras de infra-estrutura, constantes do Artigo 9º.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS PARA EXTRAÇÃO DE MINERAIS

Art. 57 As áreas para a exploração de pedreiras, argileiras, extração de pedregulhos, areia e outros minerais, deverão ser aprovadas pela Prefeitura mediante requerimento do interessado, acompanhado do título de propriedade do imóvel, na forma estabelecida nas alíneas "a", "b", "d" e "e", do inciso I, do Artigo 46, obedecido o disposto no Artigo 58.

Parágrafo único - A Prefeitura poderá determinar, a qualquer tempo, a execução de obras e serviços ou adoção de medidas consideradas necessárias ao saneamento da área ou a proteção de pessoas, propriedades públicas, ou de propriedades vizinhas.

Art. 58 As áreas para extração de minerais somente deverão submeter a aprovação da Prefeitura Municipal plano de recuperação das áreas degradadas pela atividade, segundo disposição da legislação estadual vigente.

Art. 59 Os pedidos de aprovação de projetos para a criação de áreas para extração de minerais serão apresentados à Prefeitura Municipal, conforme disposto no Artigo 57.

CAPÍTULO V DAS ÁREAS ONDE EXISTAM FLORESTAS, MATAS OU BOSQUES

Art. 60 O projeto do parcelamento do solo nas áreas a que se refere esse capítulo, deverá assegurar a preservação permanente dos revestimentos vegetais naturais, não sendo permitido o arranque de nenhuma árvore sem prévia licença da Prefeitura.

Parágrafo único - Qualquer árvore ou grupo de árvores situado em imóvel público ou particular, poderá ser declarado imóvel de conservação.

TÍTULO IV DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO

Art. 61 Considera-se núcleo residencial em condomínio o conjunto de lotes destinados à edificação de residências, com ou sem áreas destinadas ao uso comercial, lazer e outros, e disposto de acordo com o plano e de áreas livres para o sistema de recreio, infraestrutura, equipamentos e equipamentos comunitários e urbanos, todos de uso comum.

Art. 62 A aprovação de projetos de parcelamento para núcleos residenciais em condomínio obedecerá:

- I - as normas estabelecidas nos Artigos 4º ao 20 e 25 ao 32, aplicando-se situados em zona urbana;
- II - as normas estabelecidas nos Artigos 40 e 42, aplicando-se situados em zona rural.

Art. 63 As áreas destinadas ao sistema de recreio de condomínio e para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, deverão ser mantidas inalienáveis e indenizadas o ônus de todos os empreendimentos públicos.



residencial enquanto for mantido o condomínio. Parágrafo único. Desfeito o condomínio, as áreas que se refere este Artigo, passarão para o domínio público.

Art. 64 A administração do núcleo residencial em condomínio, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de abastecimento de água, coleta de esgotos, iluminação pública, telefone, coleta e disposição final do lixo, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários ou a terceiro eleito por maioria, enquanto for mantido o condomínio.

Art. 65 Os proprietários do núcleo residencial em condomínio contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer impostos ou taxas pagando-as por meio de lançamentos como se tratassem de unidades autônomas.

Parágrafo único. As unidades autônomas de que trata este artigo serão inscritas no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, na forma estabelecida pelo Código Tributário para os imóveis comuns.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 66 Ficam revogadas as Leis Complementares e o Decreto:

- I - Lei Complementar nº 007 de 17 de julho de 1993;
II - Lei Complementar nº 18 de 13 de março de 1995;
III - Lei Complementar nº 20 de 2 de junho de 1995;
IV - Lei Complementar nº 21 de 11 de dezembro de 1995;
V - Lei Complementar nº 45 de 28 de novembro de 2002;
VI - Lei Complementar nº 53 de 8 de outubro de 2004;
VII - Lei Complementar nº 57 de 24 de abril de 2005;
VIII - Lei Complementar nº 62 de 9 de agosto de 2005; e
IX - Decreto Municipal nº 1.579 de 21 de março de 1994.

Art. 67 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação Pirassununga, 28 de dezembro de 2006.

Ademir Alves Lindo
Prefeito Municipal
Thais Helena Zero de Oliveira Pereira
Resp. p/ Secretaria Municipal de Administração

DECRETO Nº 3.226, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2006

"Dispõe sobre a exclusividade na concessão do serviço de transporte coletivo de passageiros"

ADEMIR ALVES LINDO, Prefeito Municipal de Pirassununga, Estado de São Paulo.....

No uso de suas atribuições legais e Considerando que a utilização do transporte público no município de Pirassununga varia muito entre os diversos bairros e regiões da cidade, sendo evidente que a Zona Norte, Vila Santa Fé e o Distrito de Cachoeira de Emas são detentores do maior número de usuários, enquanto que as Zonas Leste e Oeste, quicá em razão de sua proximidade com a área central da cidade, possuem número de passageiros e por conseguinte de linhas bastante diminuto; Considerando também que o menor fluxo e consequente maiores custos de uma linha, são compensados por linhas mais viáveis e interessantes economicamente. Considerando ainda o fato de Pirassununga ser um município com destaque pelo grande número de veículos particulares por número de habitantes o que evidentemente afeta sobremaneira a utilização do transporte coletivo nesta urbe. DECRETA: Art. 1º O serviço de transporte coletivo de passageiros de Pirassununga a ser delegado a terceiros através de concessão mediante procedimento licitatório operar-se-á em caráter de exclusividade em razão do porte da cidade e a não homogeneidade na distribuição da necessidade do transporte coletivo, priorizando a responsabilidade a uma única empresa.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação Pirassununga, 19 de dezembro de 2006.

Ademir Alves Lindo
Prefeito Municipal
Thais Helena Zero de Oliveira Pereira
Resp. p/ Secretaria Municipal de Administração

DECRETO Nº 3.227, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2006

ADEMIR ALVES LINDO, Prefeito Municipal de Pirassununga, Estado de São Paulo.....

No uso de suas atribuições legais e de conformidade com a Lei nº 3.462 de 31 de maio de 2006 DECRETA: Art. 1º Fica aberto na Seção

de Contabilidade da Secretaria Municipal de Administração no valor de R\$ 827.468,00 em aberto na data de publicação desta Lei, sessenta e oito reais suplementar, a ser pago em parcelas mensais em vigor.

I - Gabinete do Prefeito
0201 0412270012234 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 11.000,00

II - Secretaria Municipal de Governo
0301 0412470062243 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 11.800,00

III - Procuradoria Geral do Município
0401 0312270032263 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 4.800,00

IV - Secretaria Municipal de Planejamento, Desenv. Econômico e Meio Ambiente
0501 0412270072237 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 11.000,00

V - Secretaria Municipal de Administração
0601 0412870082238 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 45.300,00

0601 0618180022267 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 7.000,00

0601 0927240082159 319011 - Aposentadorias..... R\$ 54.000,00

0601 0927240082160 319003 - Pensões..... R\$ 14.718,00

VI - Secretaria Municipal de Finanças
0701 0412970092243 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 14.000,00

VII - Secretaria Municipal de Comércio, Indústria e Agricultura
0801 2060660012195 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 11.400,00

VIII - Secretaria Municipal de Educação
0901 1212220072077 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 57.000,00

IX - FUNDEF
0903 1236120012048 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 130.000,00

X - Creches Municipais
0904 1236520022051 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 89.500,00

XI - Educação Infantil
0905 1236520022050 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 53.250,00

XII - Merenda Escolar
0907 1230620062074 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 46.000,00

XIII - Secretaria Municipal de Saúde
1201 1030110012001 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 123.000,00

1201 1030110022006 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 2.000,00

XIV - Secretaria Municipal de Promoção Social
1301 0824440022129 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 7.800,00

XV - Secretaria Municipal dos Direitos da Criança, Ad. e Terceira Idade
1401 0824340012117 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 7.000,00

XVI - Secretaria Municipal de Obras e Serviços
1501 1512250102190 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 58.000,00

XVII - Setor de Limpeza Pública
1503 1545250012166 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 21.000,00

XVIII - Setor de Parques e Jardins
1505 1545250022171 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 15.000,00

XIX - Setor de Vias Públicas
1506 1545150032173 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 9.000,00

XX - Corpo de Bombeiros
1601 0618180032268 319011 - Vencimentos e vant. Fixas - pessoal civil..... R\$ 6.000,00

Art. 2º O crédito adicional suplementar aberto no Artigo anterior, será coberto através da anulação parcial das seguintes dotações do orçamento em vigor:

I - Secretaria Municipal de Administração
0601 2854690030012 319091 - Precatórios..... R\$ 315.000,00