LEI COMPLEMENTAR Nº 114, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2010

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fim urbano no Município de Laranjal Paulista, e dá outras providências.

HEITOR CAMARIN JUNIOR, Prefeito do Município de Laranjal Paulista, no uso de suas atribuições legais, faz saber, que a Câmara Municipal APROVOU e Ele SANCIONA e PROMULGA a seguinte:

CAPÍTULO I
DEFINIÇÕES

Artigo 1° - Para efeito da aplicação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, para fins urbanos, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - **GLEBA** é a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;

II - **LOTEAMENTO** é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

III - **DESMEMBRAMENTO** é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

IV - **FRACIONAMENTO** é a subdivisão de um terreno, área ou lote em mais de 02 (dois) lotes, limitado a um máximo de 10 (dez) lotes;

V - **DESDOBRO** é a divisão de um terreno/área/lote em 02 (dois) terrenos/áreas/lotes;

VI - **REMEMBRAMENTO OU UNIFICAÇÃO DE GLEBAS OU LOTES** é a soma das áreas de duas glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;

VII - **QUADRA** é a área resultante de loteamento delimitada por vias de circulação de veículos e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites às divisas desse loteamento;

VIII - **LOTE** é a área resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação;

IX - **VIA DE CIRCULAÇÃO** é o espaço destinado à via de circulação de veículos ou pedestres, sendo que:

a) via oficial de circulação de veículos e pedestres é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura Municipal;

b) via particular de circulação de veículos e pedestres á aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.

X - **LEITO CARROÇÁVEL** é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de veículos;

XI - **PASSEIO OU CALÇADA** é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

XII - **ALINHAMENTO** é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

XIII - **EIXO DA VIA** é a linha que passa eqüidistante dos alinhamentos;

XIV - **FRENTE DO LOTE** é a sua divisa lindeira a via de circulação;

XV - **FUNDO DO LOTE** é a divisa oposta à frente;

XVI - **RECUO** é a distância medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote;

XVII - **PROFUNDIDADE DO LOTE** é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;

XVIII - **ACESSO** é a interligação para veículos ou pedestres entre:

a) logradouro público e propriedade privada;

b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínios;

c) logradouro público e espaço de uso comum em condomínios.

XIX - **EQUIPAMENTOS URBANOS** são as instalações de infra-estrutura urbana, tais como: sistema de coleta, reservação e distribuição de água, coleta e tratamento de esgotos, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, captação de águas pluviais, rede de telefonia, transporte e outros de interesse público;

XX - **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS** são instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XXI - **ÁREAS INSTITUCIONAIS** são áreas destinadas às instalações dos equipamentos comunitários;

XXII - **USO PRINCIPAL** á a categoria de uso predominante num mesmo lote ou edificação;

XXIII - **USO MISTO** é a utilização do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso;

XXIV - **FINS URBANOS** é todo uso que não tenha por finalidade a exploração agropecuária ou extrativista e qualquer parcelamento que resulte em lotes de área inferior ao módulo rural fixado para o Município pela autoridade federal competente;

XXV - **ZONA URBANA** é a área contínua das povoações e as áreas que possivelmente venham a ser ocupadas por edificações, prestando-se desta forma, ao uso para fins urbanos, tendo seus limites descritos por lei específica;

XXVI - **ZONA DE EXPANSÃO URBANA** é a área que localizada na Zona Rural, prestando-se ao uso para fins urbanos, tendo seus limites descritos por lei específica;

XXVII - **ESPAÇOS DE USO PÚBLICO** são as áreas correspondentes ao lazer, áreas de preservação ambiental e as áreas das faixas "non Aedificandi".

CAPÍTULO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Artigo 2° - O parcelamento do solo, caracterizado por loteamento, desmembramento, fracionamento e desdobro está sujeito à prévia aprovação do Poder Público, e deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas localizadas na zona urbana ou de expansão urbana, assim definida por Lei Municipal;

II - Não será admitido o parcelamento do solo:

a) - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes de tomadas às providencias para assegurar a drenagem e escoamento das águas;
b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da autoridade competente;

d) em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

e) em áreas de preservação ecológica e turística, bem como naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Artigo 3º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I. - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista ou aprovada por Lei Municipal para a zona em que se situem;

a) 20% (vinte por cento) para vias de circulação de veículo ou pedestres;

b) 10% (dez por cento) áreas livres, exclusivamente destinadas para área verde;

c) 5% (cinco por cento) para áreas institucionais destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;

d) No caso de loteamentos para chácaras de recreios, localizados exclusivamente em áreas de expansão urbana, o percentual destinado ao sistema viário deverá ser de no mínimo 10% (dez por cento) e poderá ser dispensada a exigência quanto à destinação de área institucional, a critério do Poder Público Municipal, desde que, em raio máximo de 1.000,00 m (um mil metros) existam esses equipamentos urbanos;

II.- Quando o espaço destinado à via de circulação não atingir o índice estabelecido, a área necessária para atingir este índice deverá ser adicionada às áreas destinadas a espaços livres de uso público;

III.- as áreas destinadas ao uso institucional e ao lazer e preservação ecológica deverão estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos, salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outra solução;

IV- as vias do projeto de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas, de forma a se garantir a continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba a ser loteada e harmonizarem-se com a topografia local, salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outra solução;

V- Os lotes terão área mínima de 250,00 m2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros);

a) No caso de implantação de Loteamento Popular os lotes terão área mínima de 175,00 m2 (cento e setenta e cinco metros quadrados) e frente mínima de 7,00 m (sete metros). Os loteamentos populares somente poderão ser implantados nos locais indicados em Lei específica;

b) Os loteamentos populares a serem implantados nas zonas permitidas só poderão ser aprovados e liberados pelo Poder

Executivo, desde que atenda o interesse público, a partir de comprovado estudo de viabilidade sócio-econômica;

c) A Prefeitura Municipal poderá conceder os seguintes incentivos para a implantação do loteamento popular quando invocado o interesse público:

-desobrigar o loteador da contribuição ao TAC;

-desobrigar da obrigatoriedade da construção de reservatório d'água, desde que o órgão responsável pelo abastecimento de água tenha condições ou disponibilidade de abastecer o loteamento.

d) No caso de implantação de loteamento para chácaras de recreio os lotes terão área mínima de 1.000,00 m2 (mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00 m (vinte metros). Os loteamentos destinados a chácaras de recreio somente poderão ser implantados em áreas delimitadas por Lei para fins de expansão urbana sob a forma de loteamento fechado e administrado através de associações formadas pelos proprietários.

VI- As ruas não poderão ter largura total inferior a 12,00 m (doze metros), nem leito carroçável inferior a 8,00 m (oito metros) e deverão ter calçadas com largura mínima de 2,00 m (dois metros) em ambos os lados:

a) As avenidas deverão ter uma largura mínima de 22,00 m (vinte e dois metros), o leito carroçável deverá ter duas faixas com largura mínima de 8,00 m (oito metros) cada uma, o canteiro central deverá ter uma largura mínima de 2,00 m (dois metros) e deverão, ainda, ter calçadas com largura mínima de 2,00 m (dois metros) em ambos os lados;

b) As ruas do loteamento que forem prolongamento de ruas oficiais poderão ser implantadas com a largura da rua oficial desde a divisa do loteamento até o cruzamento com a primeira via do novo empreendimento. Porém, se essas ruas tiverem largura superior à exigida por está presente Lei, as mesmas não poderão sofrer redução na sua largura, devendo desta forma, ser implantadas no loteamento com a largura da rua oficial;

c) Na eventualidade de se existir estradas rurais na gleba a ser loteada, as mesmas deverão ter uma largura mínima de 14,00 m (quatorze metros), conforme disposto no Artigo 136 da Lei Orgânica do Município de Laranjal Paulista;

d) No caso de implantação de loteamento para chácaras de recreio, em áreas de expansão urbana, a largura mínima das ruas poderá ser de 10,00 m (dez metros) e leito carroçável de

7,00 m (sete metros), a critério da Prefeitura Municipal. Nestes casos é proibida a ocupação das calçadas, pelos prejuízos que causarão aos pedestres;

VII- O comprimento máximo das quadras será de 300,00 m (trezentos metros). Em parcelamentos com lotes a partir de 1.000,00 m2 (mil metros quadrados) o comprimento máximo das quadras poderá ser de 500,00 m (quinhentos metros);

a) toleram-se acréscimos de até 100,00 m (cem metros) nos comprimentos das quadras, desde que projetada via de pedestre intermediaria, a critério da Prefeitura Municipal;

VIII- Nos casos de vias de que não venham a sofrer prolongamento, deverão ser implantadas praças de manobras que contenham um circulo com diâmetro mínimo de 20,00 m (vinte metros);

IX- As áreas destinadas aos espaços livres de uso público e, se houver, as de natureza ecológica e turísticas, existentes no loteamento, deverão obrigatoriamente confrontar com ruas ou terem acesso através de faixas não edificáveis. Podendo-se admitir a existência de áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários contíguos a essas áreas, devendo, nesse caso, todo conjunto confrontar com ruas do loteamento. Essa exigência poderá não ser aplicada, desde que não implique em prejuízo do sistema viário do município, a critério da Prefeitura Municipal;

X- Ao longo das faixas de domínio público, linhas de alta tensão e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15,00 m (quinze metros) de cada lado e em rodovias e ferrovias a abertura de rua com largura mínima de 15,00 m (quinze metros), salvo maiores exigências da legislação específica:

XI- Nos cruzamentos das vias públicas, os 02 (dois) alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo com raio mínimo de 9,00 m (nove metros). Nos cruzamentos com ângulo inferior a 45º (quarenta e cinco graus) não serão aceitos raios de concordância inferior a 6,00 m (seis metros);

XII- As faixas de rolamento das vias de circulação deverão apresentar:

a) Declividade longitudinal mínima igual a 1% (um por cento) e máxima igual a 10% (dez por cento) conforme resolução nº 10 do CONAMA, Artigo 8º, Inciso F;

b) Declividade transversal, contada do eixo das faixas até as guias, de 0,5% (meio por cento) a 3% (três por cento).

XIII- As áreas de interesse ecológico, turístico, e de valor cientifico e histórico poderão ser utilizadas para o espaço livre de uso público;

XIV- O desmembramento de glebas na zona urbana está obrigado à destinação de áreas para equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de

uso público, conforme disposto na alínea “b”, parágrafos 2º e 3°, do inciso III, deste artigo, salvo para áreas iguais ou inferiores a 10.000,00 m2 (dez mil metros quadrados), desde que não resultantes do fracionamento de áreas maiores;

XV- As áreas resultantes de desmembramentos, fracionamentos e desdobros deverão ter frente para via oficial de circulação de veículos, e observar as dimensões mínimas dos lotes, prevista, nesta Lei;

XVI- Os canteiros centrais, ao longo das avenidas, não serão somados aos sistemas de lazer, pois, comporão o sistema viário;

XVII- As servidões que, porventura, gravem as áreas a parcelar serão garantidas pelas novas vias de circulação;

XVIII -Nenhuma via pública poderá ser aberta ou sofrer prolongamento e/ou modificação sem atender às disposições contidas nesta Lei;

Artigo 4° - Para efeito desta Lei, consideram-se Áreas de Preservação Ecológica, Turística e de Valor Científico ou Histórico e de bem-estar público:

I - As áreas com limites que contenham círculos com raio de no mínimo 50,00 m (cinqüenta metros) e centro nos limites dos pontos de interesse, tais como:

a) Desembocaduras e confluências de rios e córregos;

b) Pedras que possam ser visitadas pela população;

c) Nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados “olhos d’ água”;

d) Elevações, montes e morros que possam ser visitados pela população;

e) Quedas d’ água que possam ser visitadas pela população:

Sítios de interesse histórico e cientifico;

f) Áreas arborizadas com espécies de interesse ecológico ou turístico, bosques ou florestas nativas.

II - Outras áreas declaradas de utilidade pública para fins de desapropriação que possam ser responsáveis pela preservação da paisagem, do turismo, do valor científico ou histórico e do bem estar público;

Artigo 5º - Para efeito desta Lei, consideram-se como áreas de preservação permanente – A.P.P. – as florestas e demais formas de vegetação natural situadas, conforme previsto no Artigo 15, da Lei nº 2.543 de 25 de setembro de 2006, que dispõe sobre o Plano Diretor.

I - ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde o seu ponto mais alto em faixa marginal, cuja largura mínima seja:

a) de 30,00 m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10,00 m (dez metros) de largura;

b) de 50,00 m (cinqüenta metros) para os cursos d'água de 10,00 m (dez metros) a 50,00 m (cinqüenta metros) de largura;

c) de 100,00 m (cem metros) para os cursos d'água de 50,00 m (cinqüenta metros) a 100,00 m (cem metros) de largura.

II- Ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d' águas naturais ou artificiais, em faixas não edificável de 30,00 m (trinta metros) ao seu redor, contados da quota altimétrica de máxima cheia;

III- Nas chamadas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja sua situação topográfica num raio mínimo de 50,00 m (cinqüenta metros) de largura;

IV - No topo dos morros;

V - Nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - Outras áreas declaradas de utilidade pública para fins de desapropriação que possam ser responsáveis pela preservação dos mananciais e do meio ambiente.

Parágrafo Único – Nos chamados vales secos deverá ser reservada uma faixa não edificável não inferior a 4,50 m (quatro metros e cinqüenta centímetros) de cada lado, de forma a se garantir o escoamento das águas pluviais.

CAPITULO III

REQUISITOS TÉCNICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I
LOTEAMENTO

Artigo 6° - A elaboração do projeto de loteamento será precedida de fixação 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, por parte do Poder Público Municipal, a pedido do interessado e deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I- Requerimento assinado pelo proprietário do terreno solicitando a expedição da certidão de diretrizes e indicando o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

II- Certidão de propriedade da área, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, em nome do requerente e atualizada de no máximo 30 (trinta) dias;

III- Certidão Negativa de Tributos Municipais - IPTU expedida pela Prefeitura Municipal para empreendimentos localizados na Zona Urbana do Município ou Certidão Negativa de Débitos - I.T.R. inscrita sobre a imóvel, expedida pela Receita Federal para empreendimentos com fins urbanos situados na Zona Rural do Município de Laranjal Paulista;

IV- 04 (quatro) vias de cópias de levantamento planialtimétrico cadastral da área objeto do pedido, na escala 1: 1.000, assinadas por profissional devidamente habilitado e pelo proprietário, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d' água e suas denominações, localização de bosques, árvores isoladas, matas e valos secos, vias oficiais e situação da área, de forma a permitir o seu perfeito reconhecimento e localização;

V - 04 (quatro) vias de cópias do projeto de urbanização proposto, assinadas por profissional devidamente habilitado e pelo proprietário, acompanhadas da respectiva A.R.T., contendo as características e as condições do loteamento com a indicação das áreas dos equipamentos públicos comunitários e de espaços livres de uso público, devendo, ainda, atender às demais exigências previstas na legislação vigente, em especial na Lei Federal n° 6.766/99, alterada pela Lei Federal n° 9.785/99.

Artigo 7° - O prazo para expedição da certidão de diretrizes de uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários é de até 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolamento do pedido ou da juntada do último documento que instruir o pedido.

Artigo 8° - A certidão de diretrizes de uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbano e comunitário terá validade pelo prazo máximo de 02 (dois) anos contados da data de sua expedição.

Artigo 9° - Atendendo às exigências contidas na certidão de diretrizes, o interessado deverá elaborar o projeto de loteamento e requerer a expedição da certidão de diretrizes municipais visando o seu encaminhamento ao GRAPROHAB. O pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I- requerimento assinado pelo proprietário do terreno solicitando a expedição da certidão de diretrizes e indicando o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

II- Certidão de propriedade da área, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, em nome do requerente e atualizada de no máximo 30 (trinta) dias;

III- Certidão Negativa de Tributos Municipais - IPTU expedida pela Prefeitura Municipal para empreendimentos localizados na Zona Urbana do Município ou Certidão Negativa de Débitos - ITR. inscrito sobre o imóvel, expedido pela Receita Federal para empreendimentos com fins urbanos situados na Zona Rural do Município de Laranjal Paulista;

IV- 06 (seis) vias de cópias do projeto completo de loteamento, na escala 1: 1.000, sendo aceita outra escala caso necessário, assinado pelo proprietário do terreno e por profissional devidamente habilitado e acompanhadas da respectiva A.R.T., contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a) Delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, norte, quadras e sistemas de vias de circulação com o devido estaqueamento;

b) Delimitação e indicação das áreas públicas, “non aedificandi” e correspondentes ao sistema de lazer;

c) Indicação das faixas não edificáveis nos lotes, onde forem necessárias, para obras de saneamento;

d) Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais;

e) Indicação nos cruzamentos das vias públicas, dos raios de curvatura, bem como de seu desenvolvimento;

f) Indicação das larguras das ruas e praças de retorno;

g) Indicação das áreas institucionais para implantação de equipamentos públicos e comunitários;

h) Indicação das ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;

i) Indicação das faixas “non aedificandi” ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de domínio das rodovias, ferrovias e dutos.

j) Indicação das faixas de preservação ambiental permanente conforme artigo 2° do Código Florestal;

k) quadro de áreas do loteamento.

l) levantamento planialtimétrico, em escala 1: 1.000, sendo aceita outra escala caso necessário.

m) perfis longitudinais dos eixos das vias, vielas sanitárias e outros sistemas de circulação, em escala 1: 1.000 (horizontal) e 1: 100 (vertical), sendo aceitas outras escalas caso necessário, contendo: estaqueamento a cada 20,00 m (vinte metros), número da estaca, traçado do terreno original e da via projetada com as respectivas cotas e as declividades longitudinais;

n) perfis transversais das vias de circulação, em escala 1: 100 (horizontal e vertical), sendo aceitas outras escalas caso necessário, com traçado da(s) via(s) de rolamento, passeios e eventualmente canteiro central, com as devidas dimensões e desenhos.

V- 06 (cinco) vias de cópias do memorial descritivo e justificativo do projeto;

Artigo 10 - O prazo para expedição da certidão de diretrizes municipais é de até 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolamento do pedido ou da juntada do último documento que instruir o pedido.

Artigo 11 - A certidão de diretrizes municipais terá validade pelo prazo máximo de 02 (dois) anos contados da data de sua expedição.

Artigo 12 - Uma vez aprovado o projeto de loteamento pelos órgãos estaduais, federais e autárquicos competentes, o mesmo deverá ser submetido pelo interessado para aprovação junto à Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista. O pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I- requerimento assinado pelo proprietário solicitando a aprovação do loteamento;

II- Certidão de propriedade da área, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, em nome do requerente e atualizada de no máximo 30 (trinta) dias;

III- Certidão Negativa de Tributos Municipais - IPTU expedida pela Prefeitura Municipal para empreendimentos localizados na Zona Urbana do Município ou Certidão Negativa de Débitos - ITR inscrita sobre a imóvel, expedida pela Receita Federal para empreendimentos com fins urbanos situados na Zona Rural do Município de Laranjal Paulista;

IV- 05 (cinco) vias de cópias do projeto de loteamento contendo o levantamento planialtimétrico, o projeto de urbanização, os perfis longitudinais e transversais das vias, vielas e outros sistemas de circulação, devidamente aprovadas pelo GRAPROHAB, acompanhadas pela respectiva A.R.T.;

V- Cópia do Certificado de Aprovação expedido pelo GRAPROHAB;

VI- 05 (cinco) vias de cópias do memorial descritivo e justificativo do projeto aprovado pelo GRAPROHAB;

VII- Cópia devidamente aprovada pelos órgãos competentes dos seguintes projetos: captação, reservação e distribuição de água, coleta e disposição final do esgoto, arborização do sistema viário e das áreas públicas, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, acesso a rodovias estaduais, e outros que se fizerem necessários.

VIII- 05 (cinco) vias de cópias dos projetos das obras que se fizerem necessárias para a efetiva implantação do loteamento: tais como; pavimentação, drenagem urbana e outras exigidas pelo Poder Público Municipal;

IX- Cronograma fisico-financeiro de execução das obras e serviços, cuja duração não poderá ultrapassar 24 (vinte e quatro) meses, e que estará sujeito à verificação periódica, por parte do Poder Público Municipal;

X- Termo de caução para garantia de execução das obras e serviços previstos nos projetos apresentados em atendimento ao Artigo 18.

XI - Cópia do contrato padrão de venda dos lotes.

Parágrafo Único - Todas as partes componentes do projeto de parcelamento deverão ser assinadas pelo proprietário do loteamento e por profissionais legalmente habilitados.

Artigo 13 - O prazo para aprovação do projeto de loteamento é de até 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolamento do pedido ou da juntada do último documento que instruir o pedido.

Artigo 14 - O Alvará de Parcelamento, autorizando o início da execução das obras para a implantação de loteamento, terá validade pelo prazo máximo de 02 (dois) anos contados da data de sua expedição, em consonância com o cronograma fisico-financeiro de execução das obras e serviços aprovados.

Parágrafo Único – No caso de loteamentos destinados a chácaras de recreio, implantados em áreas delimitadas por Lei, para fins de expansão urbana, os itens III e VIII referentes a guias, sarjetas e pavimentação asfática poderão ser substituídos por canaletas gramadas e cascalhamento e o item VI, referente ao sistema de esgoto poderá ter sua destinação final feita através de fossas sépticas individuais, tudo conforme projeto especifico das obras a serem implantadas e devidamente aprovada pelos órgãos competentes.

Artigo 15 - Como garantia da execução das obras e serviços exigidos, conforme o cronograma, a Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista, receberá dos loteadores ao menos uma das seguintes garantias:

a) Como caução, por escritura pública de hipoteca, 50% (cinqüenta por cento) dos lotes de cada quadra do loteamento aprovado;

b) Imóveis de propriedade do loteador, no valor equivalente ao dobro dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado;

c) Fiança bancária ou outro tipo de seguro ou equivalente, cujo valor seja equivalente a uma vez e meia, o dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado;

Parágrafo 1º - Os imóveis dados em garantia serão avaliados por técnicos habilitados da Prefeitura Municipal, os quais firmarão o necessário Laudo e submeterão ao Prefeito Municipal para fins de caução, o que será feito por Decreto.

Parágrafo 2º - No ato da aprovação do projeto, bem como no instrumento de garantia mencionado neste artigo, deverão constar, especificamente, as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, nos prazos previstos no cronograma.

Parágrafo 3º - Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar, obrigatoriamente, as restrições de que os mesmos estão sujeitos aos dispositivos desta Lei.

Artigo 16 - A liberação da garantia oferecida nos termos do artigo anterior, somente será efetuada após o término das obras e serviços exigidos, conforme disposto no Termo de Caução, e desde que recebidos pelo Poder Público Municipal e pelas concessionárias de direito.

Parágrafo Único - Uma vez expedido o Termo de Verificação de Obras, atendendo a requerimento do interessado, todas as obras e benfeitorias efetuadas no parcelamento passarão a fazer parte integrante do Município, sem qualquer indenização e liberando o loteador da garantia oferecida.

Artigo 17 - Esgotado o prazo previsto no Termo de Caução, e não tendo o responsável pelo loteamento, executado as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, promoverá a execução das obras e serviços não concluídos através de meios próprios ou de terceiros, mediante licitação. Nesse caso, será providenciada a comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas, para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo empreendimento às quais será somado, a título de multa, importe equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido, sem prejuízo de outras medidas judiciais cabíveis, comunicando esses fatos ao Ministério Público local.

Artigo 18 - São exigências mínimas para aprovação e implantação de projeto de loteamento, por parte do Poder Público Municipal, a execução das seguintes obras e serviços:

I- Demarcação e piqueteamento dos lotes, quadras e lotes;

II- Abertura das vias de circulação;

III- Execução de guias e sarjetas;

IV- Execução do sistema de drenagem de águas pluviais;

V- Execução do sistema de abastecimento e distribuição de água e eventualmente as ligações domiciliares até o passeio nas divisas dos lotes;

VI- Execução do sistema de coleta de esgotos e sua disposição final e eventualmente as ligações domiciliares até o passeio nas divisas dos lotes;

VII - Implantação das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

VIII- Execução de pavimentação asfáltica;

IX - Implantação de arborização das vias de circulação e das áreas correspondentes aos espaços de uso público;

X - Construção de calçadas nas áreas de uso público.

SEÇÃO II
DESMEMBRAMENTO

Artigo 19 - A elaboração do projeto de desmembramento será precedida da fixação de diretrizes por parte da Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista, a pedido do interessado e deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno solicitando a expedição da certidão de diretrizes e indicando o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

II - Certidão de propriedade da área, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos;

III - Certidão Negativa de Tributos Municipais - IPTU expedida pela Prefeitura Municipal;

IV - 06 (seis) vias de cópias de levantamento planialtimétrico cadastral da área objeto do pedido, na escala 1: 1.000, assinadas por profissional devidamente habilitado;

V - 06 (seis) vias de cópias do projeto de urbanização proposto, assinado por profissional devidamente habilitado e acompanhado da A.R.T..

Artigo 20 - Aplica-se aos desmembramentos, no que couber, as disposições urbanísticas, os prazos, previsões e requisitos exigidos para o loteamento, inclusive a implantação de melhoramentos previstos nos Artigos 17 e 18 da presente Lei.

SEÇÃO III
DESDOBRO E FRACIONAMENTO

Artigo 21 - Os projetos de desdobro e fracionamento de terrenos, deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista, a pedido do interessado e deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno solicitando a provação do projeto de desdobro ou fracionamento e indicando o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

II - Certidão de propriedade da área, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos;

III - Certidão Negativa de Tributos Municipais - IPTU expedida pela Prefeitura Municipal.

IV- 06 (seis) vias de cópias do projeto de desdobro ou fracionamento, assinadas por profissional devidamente habilitado, acompanhadas da A.R.T., na escala 1: 1.000, contendo:

a) as eventuais construções existentes no lote ou terreno com indicação do número do processo e número do alvará, da área construída e ocupada e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizada;

b) a área a ser desdobra ou fracionada e seus dimensionamentos;

c) os lotes resultantes do desdobro ou fracionamento com o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do pedido;

d) a situação do lote, indicando a sua localização com a distância medida do alinhamento do logradouro público mais próximo, se do lado par ou impar da via pública e memorial descritivos dos lotes.

Parágrafo 1º - As alienações de parte de lote ou gleba, para fins exclusivos de anexação em imóvel contíguo, quando não configurarem loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro, não necessitam obedecer às previsões de área mínima e de frente mínima presentes na legislação aplicável à espécie.

Parágrafo 2º - A área remanescente deve, necessariamente, ter condições de aproveitamento urbanístico para edificar, não podendo desta forma, com as supressões promovidas, ter uma área remanescente inferior a 250,00 m2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados) e testada inferior a 10,00 m (dez metros) ou inferiores a estas metragens os bairros decretados de interesse social.

Artigo 22 - O desdobro ou fracionamento, quando vinculados a projeto de edificação, serão aprovados simultaneamente com o projeto das edificações, desde que, os lotes resultantes do parcelamento atendam às dimensões mínimas para a zona de uso na qual se localizam.

Parágrafo Único- O número máximo permitido em um fracionamento é igual a 10 (dez) unidades.

CAPITULO IV
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 23 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal prevista no Código Civil e na legislação vigente, a aplicação das seguintes penalidades: multa, embargo, interdição do canteiro de obras ou do imóvel e demolição das partes em descordo com as disposições desta Lei.

Artigo 24 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei ou a realização de obra ou serviço que ofereça perigo de caráter público, ou a pessoa que o execute, ensejará notificação ao infrator para regularização da situação no prazo que lhe for determinado.

Artigo 25 - O decurso de prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa acarretará:

I - multa no valor a ser fixado por Decreto;

II - o embargo das obras, dos serviços ou do uso do imóvel, até sua regularização, para os outros tipos de infração.

Artigo 26 - O desrespeito ao embargo de obras, serviços ou uso do imóvel, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator às multas específicas no parágrafo primeiro deste artigo, por dia de prosseguimento das obras ou serviços ou de uso do imóvel à revelia do embargo, bem como a interdição do canteiro de obras ou do imóvel e, ainda, a demolição das partes em desacordo com as normas técnicas desta Lei.

Parágrafo 1º - São as seguintes infrações cabíveis de multas a serem regulamentadas posteriormente:

I - executar obras em desacordo com as indicações apresentadas no projeto ou no alvará de parcelamento;

II - executar obras em desconformidade com as normas técnicas desta Lei;

III - executar qualquer obra de parcelamento sem o respectivo alvará;

IV - executar obras de parcelamento sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado;

V - faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma, danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras;

VI - anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou a cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem o registro do parcelamento ou após o término de prazos concedidos;

Parágrafo 2º - Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro.

Artigo 27 - Para assegurar a paralisação de serviços ou obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial.

Artigo 28 - Quando, em débito de multa, nenhum infrator poderá receber qualquer quantia ou crédito que tiver com a Prefeitura, participar de concorrências, coleta ou tomada de preços, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza, nem transacionar, a qualquer título, com a Prefeitura.

Artigo 29 - A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPITULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 30 - O prazo para aprovação do projeto de loteamento e desmembramento, por parte do Poder Público Municipal, é de 30 (trinta) dias, e de 15 (quinze) dias úteis para projeto de desdobro e fracionamento, contados a partir da data do protocolamento do pedido ou da juntada do último documento que instruir o pedido.

Artigo 31 - O prazo para a vistoria prevista no Artigo 16 desta Lei e Parágrafo Único, sobre a obras e serviços de competência deste Poder Público Municipal será de 30 (trinta) dias, após o recebimento do requerimento do interessado na seção competente da Prefeitura Municipal ou da juntada do último documento que instruir o pedido.

Artigo 32 - É vedado dar início ou efetuar parcelamentos do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente ou sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença e fazer veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao publico ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo, e ainda, vender ou prometer vender parcela do parcelamento não registrado, sujeitando-se os infratores às sanções previstas na Lei Federal n° 6.766/79, alterada pela Lei Federal n° 9.785/99.

Artigo 33 - A Prefeitura Municipal, após notificar o loteador e se desatendida por este, poderá regularizar o parcelamento não autorizado ou executado sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano, e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes.

Parágrafo Único - Para assegurar a regularização do parcelamento, bem como o ressarcimento integral de importância dispendida, ou a dispender, o Poder Público Municipal de Laranjal Paulista, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Artigo 34 - Os projetos integrados de parcelamento com construção de edificação são permitidos desde que satisfaçam a todos os índices legais aplicáveis ao parcelamento e edificações.

Parágrafo Único - Os projetos de parcelamento e edificação serão analisados conjuntamente.

Artigo 35 - Aplicam-se subsidiariamente as disposições da Lei Federal n° 6.766/79, alterada pela Lei Federal n° 9.785/99.

Artigo 36 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua afixação no Paço Municipal, e será publicada na imprensa local.

Prefeitura do Município de Laranjal Paulista, 23 de novembro de 2010.

HEITOR CAMARIN JUNIOR
Prefeito Municipal

Conferida, numerada e datada neste Departamento de Expediente, na forma regulamentar. Publicada no Paço Municipal nos termos do artigo 58, da Lei Orgânica do Município de Laranjal Paulista, mediante afixação no local de costume, e encadernada sob fls. 040 a 057, no Volume de Leis Complementares nº 10. Laranjal Paulista, 23 de novembro de 2010.

Benedito Orlando Ghiraldi
Diretor de Departamento

(18) (057)