PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁLVARES MACHADO
FAZENDO MAIS E MELHOR
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO
PRAÇA DA BANDEIRA S/N - TEL/FAX (018) 273-1911
CEP 19160-000 - ÁLVARES MACHADO-SP

Vide Lei 169/00
Vide Lei 2.377/05
2.381/05

Lei nº 2.123/98

Dispõe sobre: normas de parcelamento de solo.

CAPITULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 1° - Esta lei tem por objetivo a orientação e controle de todo o parcelamento do solo efetuado dentro do Município de Álvares Machado, assegurando a observância da Lei Federal, relativa à matéria e zelando pelos interesses do Município, no que diz respeito as necessidades de seu desenvolvimento.

Art. 2° - Para fins desta Lei o território fica dividido em Área urbana, Área de expansão Urbana e Área rural;

Art. 3° - Considera-se parcelamento do solo, as divisões de áreas de terra em unidades juridicamente independentes ou na forma condominial, realizada no território do Município.

Art. 4° - São considerados URBANOS, solos destinados ao cumprimento das funções urbanas de habitar, trabalhar, circular e recrear, localizados na ÁREA URBANA e de EXPANSÃO URBANA.

Art. 5° - Independentemente do fim a que se destina e da localização fisica do território do Município, todo PARCELAMENTO DO SOLO efetuar-se-á mediante LOTEAMENTO, DESDOBRO, ARRUAMENTO e DESMEMBRAMENTO observadas as disposições desta Lei e as legislações estaduais e federais pertinentes.

Art. 6° - Não será permitido o PARCELAMENTO DO SOLO:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II. - em terrenos que tenham sido alterados com material nocivo à saúde pública (aterros sanitários, lixões, etc.);

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 20 % (vinte por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, referentes a terraplenagem;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;

V - em áreas de preservação permanente, de preservação de mananciais hídricos e fundos de vales, nos termos da Lei Ambiental.

Art. 7° - Somente serão permitidos loteamentos para fins urbanos quando ocuparem terrenos que se localizem dentro do perímetro urbano e obrigatoriamente com uma ligação com a malha do sistema viário existente.

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 8° - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

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

II - os lotes terão área mínima de 250 m^2 (Duzentos e Cinqüenta metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) metros, salvo edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1°- A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m^2 (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser descontada das áreas de preservação quando houver.

§ 2° - As áreas públicas compor-se-ão no mínimo de:

a) áreas institucionais 5%;

b) áreas de lazer 10%;

c) e o restante 20% que compõem os 35% da área pública deverão ser distribuídos em:sistema viário ou de arruamento, áreas de preservação quando for o caso, áreas "non aedificandi" quando for caso.

§ 3°- Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 4° - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de águas, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 5° - Serão dotados de no mínimo as seguintes obras de infra - estrutura :

a) rede de abastecimento de água;

b) rede de coleta de esgoto;

c) rede de energia e iluminação pública;

d) rede de drenagem de águas pluviais;

e) pavimentação de vias;

f) arborização de vias.

SEÇÃO II

PARA OS PROJETOS DE LOTEAMENTO E ARRUAMENTO

Art. 9° - Para se efetuar a proposta de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura que emita a certidão de Aprovação do local do imóvel a ser parcelado, apresentando para este fim o seguintes documentos:

I - requerimento ao Sr. Prefeito Municipal;
II - Título de propriedade do imóvel;
III - certidão negativa de débito do imóvel e do proprietário, expedido pelo órgão competente da administração municipal, estadual e federal;
IV - Croquis de localização do imóvel.

Art.10 - Cumpridas as exigências do artigo anterior e não existindo parecer negativo, o proprietário do imóvel deverá apresentar a Prefeitura, além dos documentos apresentados no artigo anterior, itens I, II, III, IV os seguintes elementos:

I - 3 (três) vias da planta do imóvel, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escalas , na escala 1:1.000 (Hum para Mil), assinadas pelo proprietário do imóvel e profissional habilitado e deverão conter no mínimo as seguintes informações:

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização dos cursos d'água, lagos, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, pedreiras, níveis de lençol freático, linhas de transmissão, adutoras e outras construções;

c) curvas de níveis de metro em metro;

d) arruamento vizinho a todo o perímetro, com a localização dos equipamentos urbanos existentes no local;

e) planilha de cálculo analítico da área com a caderneta de campo correspondente ao levantamento;

f) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação nas seguintes escalas:

1 - longitudinal - escala horizontal 1 : 1000 (hum por mil)
escala vertical 1 : 100 (hum por cem)
2 - transversal - escala 1 : 100 (hum por cem)

g)identificação, dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;

h)plano de subdivisão das quadras em lotes com respectiva identificação, dimensões lineares e angulares, áreas, cordas, pontos de tangência e ângulo central. Contendo também numeração dos lotes por quadra, denominação de quadras e ruas com números ou letras.

i) localização do terreno em relação a cidade, indicando as principais vias de acesso;

j)memorial descritivo completo das quadras, lotes, vias e demais áreas públicas;

k)a indicação das áreas que passarão ao domínio público no ato do registro do loteamento;

l) A.R.T.

III - Atestado das concessionárias de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica garantindo as condições da administração do sistema.

Art. 11 A Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Planejamento em conformidade com os planos federais, estaduais e municipais existentes, fará constar as diretrizes nas plantas apresentadas em documentos anexos e fixará:

I - vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário do Município;
II - as características do lote;
III - as áreas reservadas para uso público;
IV - área de preservação se houver;
V - área "NON AEDIFICANDI" se houver;
VI - indicações dos recuos exigidos;
VII - obras de infra-estruturas exigidas por esta lei.

Art. 12 - Analisados os projetos referidos no artigo anterior o órgão competente do município expedirá, para fins de aprovação, nos órgãos competentes do Estado, a CERTIDÃO "DE ACORDO" das diretrizes expedidas.

SEÇÃO III

DA APROVAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO E DO ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO

Art. 13 - Aprovados os projetos de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e esgotamento sanitário nos órgãos da administração estadual, o interessado deverá apresentar novo requerimento à Prefeitura Municipal, solicitando a aprovação do PLANO de URBANIZAÇÃO do imóvel e o fornecimento do ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO, anexando para este fim os seguintes elementos:

I - PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO E ARRUAMENTO - apresentado em 6 (seis) vias de papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escala, e uma cópia em papel transparente, ambas na escala 1 : 1000 (um para mil), atendendo na sua íntegra o artigo 18 desta Lei.

II - PROJETOS COMPLEMENTARES - apresentados em 3 (três) vias de papel contínuo, sem rasuras ou emendas, e sem distorções de escala, de acordo com as normas e especificações da Prefeitura Municipal e demais órgãos estaduais. Os projetos complementares constituem-se de:

a) projeto de rede de escoamento de águas pluviais indicando o local de lançamento e formas de prevenção dos efeitos deletérios, aprovado pelo órgão competente do município e respectivo orçamento;
b) cronograma físico-financeiro;
c) projeto de abastecimento de energia elétrica e energia pública, devidamente aprovado pelo órgão competente e pelo respectivo orçamento;
d) projeto do sistema de esgotos sanitários indicando o local de lançamento de resíduos, devidamente aprovado pelo órgão competente e respectivo orçamento;
e) projeto de pavimentação urbana;
f) projeto de arborização.

III - outros documentos julgados necessários pela Prefeitura.

Art. 14 - Uma vez fornecidas as informações necessárias para aprovação do Plano de Urbanização, o prazo mínimo para análise é de 60 (sessenta) dias.

Art. 15 - Satisfeitas as exigências dos artigos anteriores, e não havendo impugnação, o proprietário e a Prefeitura Municipal assinarão um TERMO DE COMPROMISSO pelo qual o proprietário se obrigará, no mínimo a:

I - transferir mediante escritura pública de doação e sem qualquer ônus para o município, a propriedade das áreas públicas;

II - facilitar a fiscalização da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;

III - executar, de acordo com o cronograma geral de obras, os Projetos de Arruamento, de Parcelamento do solo e Complementares;

IV - caucionar lotes cujos valores somados correspondam, quanto a análise do processo , a pelo menos duas vezes o custo dos serviços e obras a serem executados.

§ 1° - O prazo máximo a que se refere o inciso III do presente artigo, não poderá ser superior a dois anos.

§ 2° - A caução a que alude o inciso IV deverá ser registrado junto à matrícula imobiliária do imóvel a ser parcelado, sendo que as despesas correspondentes correrão a cargo do parcelador.

Art. 16 - Findo o prazo estipulado para realização das obras e caso as mesmas não tenham sido executadas, a Prefeitura poderá executá-las promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada.

Art. 17 - Assinado o Termo de compromisso, será aprovado o PLANO DE URBANIZAÇÃO, no qual deverá constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem executados, o prazo de conclusão, as áreas caucionadas, as áreas públicas e profissional encarregado de fiscalizar a execução de obras e serviços.

Art. 18 - Realizadas as obras e serviços exigidos, mediante requerimento do interessado após vistoria pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, será expedido o AUTO DE VISTORIA e liberada área caucionada.

§ 1° - Tratando-se das Redes de Água, Esgoto e Energia Elétrica, a liberação dos lotes caucionados será feita mediante apresentação da Carta de recebimento das Obras, expedidas pelas respectivas concessionárias;

§ 2° - A liberação das áreas caucionadas poderá ser efetuada em partes, desde que as áreas descaucionadas sejam correspondentes ao de valor das obras realizadas e estejam de acordo com o cronograma geral de obras.

Art. 19 - A aprovação do parcelamento do solo não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes do traçado que não obedeçam os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

SEÇÃO IV

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 20 - A abertura de vias ou logradouro público no município, dependerá de aprovação prévia do órgão competente na Prefeitura Municipal.

Art. 21 - As vias de circulação deverão obedecer as normas ditadas por esta Lei, devendo enquadrarem-se nas especificações técnicas que em cada caso serão definidas em relação à topografia do terreno em função e hierarquia do sistema viário com declividade máxima de 20%.

SEÇÃO V

DAS QUADRAS E LOTES

Art. 22 - O comprimento máximo da quadra não poderá ser superior a 150 m linear (cento e cinqüenta metros linear). A área mínima do lote não poderá ser inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) com largura mínima de 10 m linear (dez metros linear), excetuando os loteamentos populares para atender as necessidades da população carente.

SEÇÃO VI

DAS OUTRAS OBRAS, SERVIÇOS E ÁREAS EXIGIDAS

Art. 23 - Em nenhum caso os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Parágrafo único - As obras para drenagens superficiais deverão ser executadas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 24 - Para aprovação de qualquer arruamento ou loteamento é necessária a execução pelo interessado, de todas as obras de terraplanagens, pontes, arrimos, galerias ou quaisquer serviços exigidos por esta Lei, especialmente as obras e serviços definidos no artigo 08 desta Lei e sem ônus para o Município.

Art. 25 - A Prefeitura poderá exigir em cada processo de parcelamento do solo, a reserva uma faixa de terras "NON AEDIFICANDI", para as redes de água e esgotos ou outros equipamentos urbanos.

CAPITULO II

PARCELAMENTO DO SOLO POR DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO

DOS REQUISITOS GERAIS PARA A APROVAÇÃO

Art.26 - No caso de desdobro ou desmembramento, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto de Parcelamento de solo, devendo para tal fim seguir os procedimentos previstos nesta Lei, no que couber, anexando em seu requerimento os seguintes documentos:

I - título de propriedade de imóvel, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada a partir de certidões negativas do registro de imóveis;

II - Certidões negativas de débitos do imóvel expendidas pelo órgão competente da administração Municipal;

III - 3(três) vias da planta do imóvel, apresentado em papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escalas, na escala adequada (1:100, 1:500 ou 1:1.000) e cópia em disquete. As cópias em papel deverão estar assinadas pelo proprietário do imóvel e profissional habilitado com requerimento dirigido a Secretaria de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano desta Prefeitura , que deverão conter no mínimo as seguintes informações :

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
b) localização de cursos de água, lagos, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques construções existentes, linhas de transmissões, adutoras e outras construções, bem como a presença de equipamentos urbanos;
c) situação anterior e posterior ao parcelamento que se pretende efetuar de acordo com as normas da prefeitura Municipal;
d) identificações, dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência, angulo central , rumos, planilha de cálculos de coordenadas e outras indicações necessárias para a análise do projeto;
e) outras informações que possam interessar a critério da Prefeitura;
f) memorial descritivo do lote origem e memorial descritivo depois de desmembrado;
g) A.R.T

Art. 27 - Nos desmembramentos e desdobros , serão doados ao Município as áreas destinadas a garantir o sistema viário, quando for o caso.

Art. 28 - A Título de desmembramento ou desdobramento o número máximo de lotes permitido serão de 6 (seis) com a área mínima dos lotes de 125 m^2 ~~e área máxima total a ser desmembrada de 4.800m^2~~ Lei 2.169/00

Art 29 - Todos os lotes deverão ter acesso independente, ou seja não deverão ser lotes encravados .

Art. 30 - Os desmembramento ou desdobros que não atenderem ao art. 28 passaram a ser considerados loteamentos;

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 31 - A prefeitura Municipal somente receberá para a oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 32 - Não será concedido licença para construção, reforma, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamento de solo não regularmente aprovados pela Prefeitura, em conformidade com esta Lei.

Art. 33 - Fica sujeito a cassação de Alvará , embargo administrativo da obra ou serviços e a aplicação de multas, todos aqueles que a partir da data da publicação desta lei, der início de qualquer modo, não importando o local e fins a que se destinam ao parcelamento do solo, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença.

§ 1° - A partir do ato de comunicação da Prefeitura, o infrator terá 90 (noventa) dias para o cumprimento das obrigações, constantes desta Lei;

§ 2° - A multa será de 700 (setecentas) vezes o valor - UFIR para infração do presente artigo no inciso I;

§ 3°- O pagamento da multa não eximirá o responsável infrator de cumprir as determinações legais referentes ao parcelamento do solo, obras e demais serviços, de acordo com as disposições desta Lei.

Art. 34 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PM de Álvares Machado, em 17 de dezembro de 1998

LUIZ TAKASHI KATSUTANI
Prefeito

Registrado e publicado na Secretaria da PM, na data supra.

PAULO JOSÉ VILLALVA MARTINS
Secret. Adm.