

AUTÓGRAFO N°. 2.811/2017

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°.10/2017

AUTOR: EXECUTIVO MUNICIPAL

DISPÕE SOBRE: "Dispõe sobre: Orientação, controle e aprovação de todos os Parcelamentos do Solo no território do Município de Alfredo Marcondes e dá outras providências".

A Câmara Municipal de Alfredo Marcondes, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que confere a Constituição Federal, aprovou o Projeto de Lei referido acima com a seguinte redação:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei, denominada "Lei de Parcelamento do Solo" tem por objetivo a orientação, controle e a aprovação de todos os Parcelamentos do Solo que poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as legislações estadual pertinente, bem como assegurando a observância das normas federal relativos a matéria e zelando pelos interesses do município, em áreas a serem enquadradas na forma de sítios ou chácaras de recreio localizadas em áreas urbanas ou de expansão urbana no território do Município de Alfredo Marcondes, no que diz respeito às necessidades para seu desenvolvimento.

- **1º** - Considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- **2º**- Considera-se Desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- **3º** - Considera-se Lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por lei municipal
- **4º** - A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e vias de circulação.

Art. 2º - A principal função social do ordenamento do uso e ocupação do solo localizado fora da zona urbana do município de

Alfredo Marcondes é:

I - criar condições adequadas à instalação de novos empreendimentos econômicos, garantindo o desenvolvimento sustentável do município;

II - garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais.

Parágrafo único. Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Área Urbanizável: são as áreas instituídas pelo município, abrangendo imóveis que estejam situados dentro do perímetro urbano ou de expansão urbanos ainda não parcelados para fins urbanos, necessários para o crescimento harmonioso da cidade.

II - Área Urbanizada: são as áreas instituídas pelo município, abrangendo imóveis que estejam situados dentro do perímetro urbano e já parcelados para fins urbanos.

III - Área de Expansão: são as áreas programadas para o uso exclusivamente residencial, sítios, ou chácaras de recreio.

Art. 3º - Para que a propriedade rural que perdeu sua qualidade econômica agropecuária cumpra sua função social, no âmbito do município de Alfredo Marcondes, a municipalidade poderá implantar, a seu critério, o empreendimento caracterizado como chacara de recreio.

Art. 4º - As áreas rurais podem ser enquadradas como chacara de recreio, observadas as condições impostas nesta lei municipal específica, após a solicitação do proprietário do imóvel, cabendo à Prefeitura de Alfredo Marcondes, por intermédio de seu órgão competente, estudar a viabilidade, aprovar e autorizar o empreendimento, expedindo as devidas autorizações.

Art. 5º - Considera-se Parcelamento de Solo a divisão de área de terras em unidades juridicamente independentes ou na forma condominial, realizada no território do município de Alfredo Marcondes.

Art. 6º - Para fins desta Lei, o parcelamento do solo será destinado para fins urbanos e de urbanização específica.

Art. 7º - São considerados de Urbanização Específica, os solos destinados ao cumprimento de funções específicas quando tratar de chacara de recreio ou assemelhados.

Art. 8º - As dimensões mínimas dos lotes, seu uso, taxas de ocupação ou aproveitamento, serão analisadas pelo setor competente da municipalidade em cumprimento às leis vigentes nos âmbitos municipal, Estadual e Federal.

Art. 9º - 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 (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, conforme as leis vigentes.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS E OBRIGATÓRIOS

Art. 10 - Somente serão permitidos loteamentos para fins urbanos, isto é, quando ocuparem terrenos que se localizem dentro do Perímetro Urbano, e, obrigatoriamente, com no mínimo uma ligação com a malha do sistema viário existente, pavimentado.

Art. 11 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - As áreas públicas serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;

- - Admite-se o desconto das áreas de preservação, para cálculo das áreas públicas a serem doadas pelo empreendedor à municipalidade, devendo cumprir as normas municipais, estaduais e federais.

- - As áreas públicas compor-se-ão, no mínimo de:

- Áreas institucionais: **2%** (dois por cento) da área loteável, sendo que a critério do Município, poderá a mesma ser anexa ou não ao empreendimento;

- Sistema de lazer: **5%** (cinco por cento) da área loteável;

- Sistema viário ou arruamento: de acordo com as leis vigentes estaduais e ou federais;

- Áreas de preservação, quando for o caso;

- Áreas "**non aedificandi**", quando for o caso.

IV - Ao longo das áreas de preservação de fundo de vales, junto às águas correntes, faixas das linhas de transmissões, faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e viadutos, será obrigatória a execução de uma via marginal, conforme orientação do

setor competente da municipalidade;

V - O arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, atendendo a determinação do setor competente da municipalidade;

VI - Quanto às obras e serviços de infraestrutura urbana, serão definidos de forma a assegurar:

- Arborização de vias;
- Locação, abertura e terraplanagem das vias públicas, demarcação das quadras, lotes e áreas públicas, conforme orientação do setor competente da municipalidade;
- Alinhamento e nivelamento de todas as unidades parceladas, com as colocações dos respectivos marcos;
- Estabilização dos lotes, das vias públicas, das áreas públicas; dos terrenos limítrofes, através da realização de terraplanagem, drenagem, aterros, desaterros e obras e serviços complementares, onde for necessário;
- Drenagem das águas pluviais, através de sistemas adequados para o seu escoamento e dissipação de energia, sistemas que deverão privilegiar a retenção das águas pluviais, com a utilização de caixas secas, cisternas de detenção ou outro sistema regulador, devidamente aprovados e recebidos pela municipalidade e ou pela concessionária de serviços públicos, cujo sistema deverá estar localizado em áreas públicas, ou em áreas particulares instituídas como "**non aedificandi**" e não gerar prejuízos à trafegabilidade e à segurança das vias;
- Guias, sarjetas e pavimentação das vias públicas ou proposta de adoção de sistema alternativo de pavimentação, podendo ser utilizado material que permita a infiltração das águas pluviais, tipo blocos intertravados de concreto ou paralelepípedos ou técnicas que atendam às normas vigentes e devida autorização pelo setor competente da municipalidade. Nas vias de caráter essencialmente local poderá ser dispensada a pavimentação asfáltica, desde que seja implantado tratamento da pista de rolamento e calçadas que garantam condições satisfatórias de mobilidade e segurança aos veículos e pedestres, tais como revestimentos com pedras irregulares, revestimentos com artefatos de concreto pré-moldados e implantação de sistema de drenagem preventivo a processos erosivos e de assoreamentos. No caso da permanência de vias sem pavimentação, a manutenção da trafegabilidade das vias correrá por conta da Associação de Moradores e Proprietários do loteamento, sem nenhum ônus à municipalidade. Os projetos deverão ser devidamente aprovados e as obras recebidas pela municipalidade, através do setor competente;
- Deverá ser implantada rede de distribuição de água, captação e tratamento químico e reservatórios compatíveis com a população prevista para o empreendimento, de conformidade com as normas e padrões da concessionária local, ficando, porém, expressamente permitida a utilização de sistema isolado e alimentado por poço artesianos, dentro das normas do DAEE, com o devido tratamento químico da água, quando não possível a interligação com a rede pública, podendo ainda, neste caso, ser dispensada a rede de distribuição de água, captação e reservatórios, substituindo o sistema por poço coletivo do lençol freático, desde que o

referido equipamento público atenda todas as normas ambientais vigentes e que obtenha as devidas licenças legais junto aos órgãos públicos de competência.

- Sistema coletivo de coleta e afastamento de esgoto, com a rede correspondente integrada ao sistema público de coleta de esgotos, de acordo com as diretrizes e projeto aprovados pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, empresa concessionária do serviço; ou sistema coletivo de coleta, afastamento, tratamento de esgoto e disposição do efluente tratado, de acordo com as diretrizes e projeto aprovados pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB; ou utilização de sistema de tratamento dos resíduos domiciliares ou fossa séptica individual, com filtro anaeróbico e sumidouro, de acordo com as normas NBR 7229/93 e NBR 13.969/97 e ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, desde que aprovado pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB; e, com todas as licenças ambientais devidas junto aos órgãos públicos competentes;
- Rede de energia elétrica pública, domiciliar e iluminação pública, com os respectivos aparelhos em todas as vias, de acordo com as normas e projetos aprovados e obras recebidas pela concessionária do serviço público;
- Regeneração nas áreas verdes e arborização do sistema de arruamento, com plantio de gramas nos passeios e canaletas de escoamento das águas pluviais.
- Via pavimentada de acesso ao empreendimento;
- Recuperação geotécnico-ambiental das áreas eventualmente degradadas, analisada pelo órgão competente da municipalidade e pelos órgãos públicos envolvidos nas devidas licenças ambientais obrigatórias;

§ 1º - Toda a implantação e execução das obras de infraestrutura que se refere nesta lei e outras que porventura possam ser determinadas pelos órgãos competentes da municipalidade são de responsabilidade integral do proprietário do empreendimento, bem como a apresentação dos projetos e orçamentos das respectivas obras, que deverão ser assinados pelo proprietário do empreendimento e pelo responsável técnico pelos projetos e execução das obras, juntamente com as respectivas ART's e RRT's (Anotação de Responsabilidade Técnica dos profissionais).

§ 2º - A municipalidade, poderá, a seu critério, solicitar do empreendedor a contrapartida pública como condição para a aprovação do empreendimento em análise de outras melhorias na infraestrutura e de equipamentos comunitários do município em acordo com as orientações dos órgãos competente da municipalidade.

CAPITULO III

DA APROVAÇÃO DO LOCAL E DAS DIRETRIZES PARA OS PLANOS DE URBANIZAÇÃO

Art. 12 - Para se efetuar a proposta de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que emita as certidões de aprovação do local para o imóvel onde pretende implantar o

empreendimento, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - Requerimento ao chefe do Poder Executivo;

- - Título de propriedade do imóvel (matrícula);
- - Certidão negativa de débito do imóvel e do proprietário, expedida pelo órgão competente da Administração Municipal, Estadual e Federal;

IV - Croqui de localização do imóvel;

V - Quando da eventual liberação do documento de aprovação de local a municipalidade providenciará o cadastramento do imóvel como urbano, para fins de lançamento de IPTU, em conformidade com a legislação vigente.

- **1º** - A Administração Municipal tem o prazo de 15 (quinze dias), a contar da data do protocolo, para comunicar, indeferir ou deferir o pedido de aprovação de local.
- **2º** - A certidão tem validade pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita.

Art. 13 - Cumpridas as exigências do artigo anterior, o proprietário do imóvel deverá solicitar à Prefeitura Municipal, sob o título de diretrizes, que defina as condições de uso e parcelamento do solo, apresentando para este fim, os seguintes elementos:

I - Título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade, comprovada através de certidão negativa do registro de imóveis;

- - Certidão negativa de débitos do imóvel expedida pelo órgão competente da Administração Municipal;
- - Três vias da planta do imóvel, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas, e sem distorção de escalas, na escala 1:1000 (um para mil), assinadas pelo proprietário do imóvel e profissional legalmente habilitado e deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
 - Localização dos cursos d'água, lagos e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, árvores frondosas, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão, adutoras e outras construções;
 - Curvas de nível de metro em metro;
 - Orientação verdadeira do norte, com indicação do dia, mês e ano do levantamento topográfico;
 - Referência de nível - RN, e coordenadas georeferenciadas conforme normas vigentes;
 - Arruamento vizinho a todo perímetro, com a localização dos

equipamentos urbanos existentes no local, bem como suas respectivas distâncias do imóvel que se pretende implantar o empreendimento;

- Projeto do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas das quadras, áreas públicas, e vias de circulação (em meio digital).
- Memorial Descritivo do Empreendimento deverá conter no mínimo as seguintes informações:

i) A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação do uso predominante;

ii) As condições urbanistas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes básicas fixadas, constando também em contrato padrão a ser apresentado, em forma de cláusulas;

iii) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no empreendimento e adjacências.

IV - Planilha de cálculo analítico da área com a caderneta de campo correspondente ao levantamento;

V - Atestado das concessionárias de abastecimento de água e esgoto, energia elétrica, garantindo a condição da administração do sistema;

VI - Sondagem e teste de percolação do imóvel, constando que a área a ser loteada não é suscetível à erosão e não foi utilizada como aterro sanitário, apresentando ART e relatório do responsável técnico;

VII - Outras informações complementares a critério do órgão competente da municipalidade.

- 1º - Sempre que necessário, os órgãos competentes da municipalidade poderão exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área até o talvegue ou espigão mais próximo.

- 2º - As especificações dos desenhos serão enquadradas de acordo com as normas e padrões técnicos vigentes.

Art. 14 - A municipalidade, através de seu órgão competente e em conformidade com os planos federais, estaduais e municipais existentes, fará constar nas diretrizes e nos projetos apresentadas e assemelhados fixando:

I - As vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário do município;

- - As características que devem ter os lotes de acordo com as normas vigentes;

- - As áreas reservadas para uso público;

IV - Os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos;

V - As faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica, faixas de domínio das rodovias, ferrovias e viadutos estaduais e federais entre outros itens que a Administração municipal considerar necessários para análise do empreendimento;

VI - As áreas de preservação se houverem;

VII - As áreas "*non aedificandi*" se houverem;

VIII - As indicações dos recuos definidos pelas normas vigentes;

IX - As obras de infraestrutura exigidas por esta Lei;

X - As áreas para implantação das obras de saneamento básico de acordo com as normas vigentes;

Parágrafo único. A Administração municipal tem o prazo de 30 (trinta dias), a contar da data do protocolo, para comunicar, indeferir ou deferir o pedido de diretrizes.

Art. 15 - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas.

Art. 16 - As diretrizes emitidas na íntegra bem como o croqui de localização da área, serão publicadas pelo empreendedor, em jornal local, com prazo máximo de 20 (vinte) dias a partir de sua expedição para conhecimento de terceiros e possível impugnação junto a municipalidade.

Art. 17 - Esgotado o prazo do artigo anterior e não havendo impugnação, o interessado orientado pelas diretrizes emitidas deverá apresentar novo requerimento à Prefeitura Municipal, solicitando a aprovação do projeto de conformidade do empreendimento e emissão das certidões e protocolos necessários para o prosseguimento da análise do empreendimento junto aos órgãos necessários.

CAPITULO IV DA APROVAÇÃO FINAL DO EMPREENDIMENTO E DA CERTIDÃO DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO

Art. 18 - Aprovados os projetos de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e esgotamento sanitário nos órgãos da Administração estadual e ambientais de acordo com as leis vigentes, o interessado deverá apresentar novo requerimento à Prefeitura Municipal, solicitando a aprovação final do empreendimento do imóvel e o fornecimento da certidão de arruamento e urbanização,

anexando para este fim os seguintes elementos:

I - Projetos 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 meio digital, ambas na escala 1:1000 (um para mil), atendendo na sua íntegra as diretrizes fornecidas pela municipalidade.

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 municipalidade e demais órgãos estaduais. Os projetos complementares constituem-se de:

- Projeto de pavimentação de vias públicas, aprovado pelo órgão competente do município e respectivo orçamento;
- Projeto de rede de drenagem/escoamento de águas pluviais indicando o local de lançamento e formas de prevenção dos resíduos, obedecendo todas as normas técnicas vigentes, aprovado pelo órgão competente do município e respectivo orçamento;
- Projeto de distribuição de água, captação e tratamento químico, e reservatórios e respectivo orçamento;
- Projeto de energia elétrica e iluminação pública, devidamente aprovado pelo órgão competente e respectivo orçamento;
- Projeto de sistema de disposição final dos esgotos sanitários, que será em fossa séptica e poço sumidouro individual ou coletivo, de conformidade com a NBR 7229/93 (ou outra que vier a substituí-la) e sondagens do solo, determinando os coeficientes de permeabilidade e níveis do lençol freático, com análise e aprovação pela CETESB, devidamente aprovado pelo órgão competente e respectivo orçamento;
- Projeto de arborização de vias públicas, aprovado pelo órgão competente do município e respectivo orçamento;
- Memorial descritivo e justificativo dos projetos e cronograma geral de obras e físico-financeiro;
- Projeto de terraplenagem e o respectivo orçamento;

III - Projetos específicos, aprovados pelos órgãos competentes, Municipais e Estaduais, para as áreas de preservação permanente.

IV - Outros documentos julgados necessários a critério da municipalidade.

Art. 19 - As peças gráficas a que se referem os artigos anteriores deverão ser apresentadas em pranchas cujas dimensões não excedam a um metro por um metro e vinte centímetros. No caso de terrenos de grandes dimensões, deverão ser apresentadas as pranchas na escala indicada e, também, uma planta do conjunto em escala menor.

Parágrafo único. Todas as vias do projeto, referidas no artigo anterior, serão assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, mencionando seu registro no CREA e ou CAU e Prefeitura, bem como anexando cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do Projeto e Obra.

Art. 20 - Uma vez fornecidas as informações necessárias, o prazo máximo para análise dos projetos é de até 60 (sessenta) dias.

Art. 21 - Uma vez analisados os projetos, a Prefeitura Municipal publicará através de jornais locais as condições em que o loteamento pretende ser efetuado,

Art. 22 - 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 - Proceder, no prazo de 180 (cento e oitenta dias) ao registro do loteamento no cartório de registro de imóveis competente para que por força do artigo n. 22 da Lei n. 6.766/79 passem a integrar o domínio do município todas as áreas públicas constantes do projeto de loteamento, sob pena de caducidade;

- - Facilitar a fiscalização dos órgãos competentes da municipalidade durante a execução das obras e serviços;

- - Executar de acordo com o cronograma geral de obras, os projetos de arruamento, de parcelamento do solo, projetos complementares e específicos;

IV - Para a garantia das obrigações das obras de infraestrutura, o loteador fica obrigado a caucionar ou dar em favor do Município, o valor correspondente constante do cronograma físico financeiro da obra, ficando a critério a Administração Pública para a aceitação, uma das seguintes modalidades:

- Se Real (lotes ou bens particulares), se instrumentalizará na forma de hipoteca e por escritura pública, com a obrigatoriedade dos registros nas matrículas dos imóveis correspondentes, ficando sob a responsabilidade do loteador a obrigação das respectivas despesas;

- Se Fidejussória, em nome dos loteadores ou terceiros com a devida comprovação da capacidade financeira do prestador da garantia;

- Se Fiança Bancária, pelo dobro do valor do orçamento constante no cronograma físico financeiro aprovado pelos órgãos competentes da municipalidade;

V - Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda dos lotes, a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da superfície de suas áreas de cumprir as obrigações determinadas pela municipalidade de acordo com as características do empreendimento aprovado junto aos órgãos competentes;

- 1º - O prazo máximo a que se refere o inciso III do presente artigo, não poderá ser superior a 2 (dois) anos, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, a partir da aprovação final.

- **2º** - A área objeto de caução será definida pelos órgãos competentes da municipalidade;

Art. 23 - Findo o prazo estipulado para a realização das obras e caso as mesmas não tenham sido executadas, a municipalidade poderá executá-las promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada e ou as garantias reais oferecidas pelo empreendedor.

Art. 24 - Assinado o termo de compromisso, será emitida a aprovação final do empreendimento, no qual deverá constar a condição em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem executados, o prazo de conclusão das obrigações de fazer por parte do empreendedor.

Art. 25 - Após aprovação final do empreendimento perante a municipalidade, serão fornecidos os documentos necessários para averbação do empreendimento junto ao cartório de registro nos prazos e condições estabelecidas nesta lei em consonância com as leis municipais, estaduais e federais.

Art. 26 - O empreendedor fica obrigado a informar à Prefeitura Municipal, através de processo protocolado, o início das obras do empreendimento para acompanhamentos que a municipalidade julgar necessários.

Art. 27 - Realizadas as obras e serviços exigidos, mediante requerimento do interessado e após vistoria pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, será expedido o termo de conclusão de obras e serviços do loteamento e serão liberadas as garantias emitidas pelo empreendedor para execução do empreendimento.

Parágrafo único. Tratando-se das redes de água, esgoto e energia elétrica, a liberação parcial da garantia da obrigação de fazer por parte do empreendedor será feita mediante apresentação do termo de recebimento das obras, expedido pelas respectivas concessionárias.

Art. 28 - A Prefeitura somente licenciará obras ou serviços, em terrenos do loteamento devidamente vistoriados e aprovados, com rede de água, esgoto e energia elétrica, executadas e recebidas pelas concessionárias.

Art. 29 - A tramitação dos processos referentes à aprovação do empreendimento seguirá as normas de protocolo e processamento dos órgãos competentes da municipalidade;

Art. 30 - Qualquer alteração no projeto aprovado pela municipalidade e pelos órgãos competentes deverá ser analisada anteriormente por todas as partes envolvidas nas devidas licenças;

Art. 31 - A aprovação do empreendimento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a

eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis.

CAPITULO V DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 32 - As aberturas de vias públicas, rotatórias ou avenidas, no sistema viário, deverão ser executadas mediante justificativa técnica, após projeto aprovado pelo órgão competente da municipalidade.

Art. 33 - As vias de circulação deverão obedecer às normas ditadas por esta lei, devendo enquadrar-se nas especificações técnicas de acordo com as determinações do órgão competente da municipalidade;

Parágrafo único. Deverá ser previsto rebaixamento de guias, calçadas e canteiros centrais nos locais onde for prevista a implantação de sinalização, garantindo a acessibilidade para pessoas com deficiência, conforme legislação vigente.

CAPITULO VI DOS REQUISITOS GERAIS PARA APROVAÇÃO

Art. 34 - Os loteamentos de sítios e ou chácaras de recreio, só serão aprovados pela Prefeitura Municipal quando atenderem todas as regulamentações previstas nas leis vigentes.

Art. 35 - As vias de circulação e comunicação obedecerão às seguintes dimensões:

I - Largura mínima de 10 (dez) metros, distribuída em 7 (sete) metros para o leito carroçável e 1,5 (um vírgula cinco) metros de passeio para cada lado e largura mínima de 4 (quatro) metros para as vielas sanitárias, ou o que se fizer necessário para escoamento de águas pluviais ou passagem de equipamentos urbanos;

- - Nos lotes destinados a sítios e chácaras de recreio, a subdivisão de uma gleba de terras localizada em área de origem rural em lotes destinados a recreação e lazer, terão como área mínima 1.000 (um mil) metros quadrados e testada de largura mínima de 10 (dez) metros;

- - Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória uma faixa "**non aedificandi**" de 30 (trinta) metros de cada lado, e em nascentes, a faixa de proteção será em torno da mesma, com raio de 50 (cinquenta) metros, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - Ao longo das faixas de domínio das rodovias e ferrovias e dutos será obrigatória uma faixa "**non aedificandi**" de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

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

VI - O comprimento máximo da quadra não poderá ser superior a 300 (trezentos) metros, assegurada a continuidade do sistema viário.

Art. 36 - Nenhum lote poderá distar mais de 500 (quinhentos) metros de uma via pública.

CAPITULO VII DAS OUTRAS OBRAS, SERVIÇOS E ÁREAS

Art. 37 - Em nenhuma situação, 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. 38 - Para aprovação de qualquer arruamento ou loteamento é necessária a execução, pelo interessado, de todas as obras de terraplanagem, pontes, arrimos, galerias ou quaisquer serviços exigidos por esta lei, especialmente as obras e serviços e sem ônus para o Município.

Art. 39 - A Prefeitura poderá exigir em cada processo de parcelamento do solo, a reserva de uma faixa de terras "**non aedificandi**", para as redes de água e esgotos ou outros equipamentos urbanos.

Art. 40 - Nos fundos de vales e locais por onde correm águas pluviais, será obrigatório, para cada lado, a reserva de uma área pública, de no mínimo:

I - 30 (trinta) metros do leito para córregos e seus afluentes;

II - 50 (cinquenta) metros de raio para nascentes.

Parágrafo único. Será obrigatória a reserva de área pública para proteção de mananciais, maiores do que as medidas exigidas neste artigo, nos locais onde, para além dos limites estabelecidos, existirem áreas com declividade superior a 20 % (vinte por cento).

Art. 41 - Os cursos d'água não poderão ser modificados ou

canalizados sem a anuência da municipalidade, do D.A.E.E. (Departamento de Águas e Energia do Estado de São Paulo), do D.P.R.N. (Departamento de Recursos Naturais do Estado de São Paulo) e dos demais órgãos competentes.

Art. 42 - A Prefeitura Municipal poderá decretar normas ou especificações adicionais para execução dos serviços e obras exigidas por esta lei.

Art. 43 - Da restrição administrativa - Não serão permitidos desdobros e desmembramentos para empreendimentos contemplados por esta lei.

CAPITULO VIII

QUANTO À MANUTENÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

Art. 44 - Quanto à manutenção das infraestruturas e serviços públicos implantadas no Empreendimento, são adotadas as seguintes definições:

- Na hipótese de serem implantados sistemas individuais de abastecimento de água potável ou de disposição de esgotos, a implantação, operação e manutenção dos sistemas caberão aos proprietários dos lotes **ou** a Associação dos Proprietários e Moradores.
- Na hipótese de serem implantados sistemas coletivos de abastecimento de água potável ou de coleta, afastamento e tratamento de esgotos não interligados aos sistemas públicos, a operação e manutenção dos sistemas caberão à Associação dos Proprietários e Moradores ou por estes, em conjunto e solidariamente, sendo obrigatória a existência de uma pessoa física ou jurídica, perfeitamente identificável, que se responsabilize formalmente pela prestação dos serviços nos termos da legislação vigente.
- No caso de sistemas individuais **ou** coletivos não interligados aos sistemas públicos de água e esgoto, a fiscalização da prestação dos serviços será feita por órgão da Municipalidade especialmente designado para esse fim, que também será responsável pela fiscalização e recebimento de obras vinculadas aos sistemas de acordo com as diretrizes e projetos aprovados pela CETESB, pela Prefeitura Municipal e outros órgãos.
- A qualquer momento a operação e manutenção de sistemas coletivos de abastecimento de água potável ou de coleta, afastamento e tratamento de esgotos não interligados aos sistemas públicos, poderão passar a ser realizadas pela concessionária pública, desde que haja concordância da concessionária e interesse da Associação dos Proprietários e Moradores, ou desses em conjunto e solidariamente. Nessa hipótese a concessionária pública poderá exigir obras de adaptação ou renovação dos sistemas físicos de água e esgoto cuja execução será de responsabilidade dos proprietários dos lotes.
- A manutenção da rede de galerias de águas pluviais e da pavimentação asfáltica, após o recebimento das obras, pela Prefeitura, será de responsabilidade do Município;

- Caberá ao Município a coleta do lixo doméstico, a ser depositado pela Associação dos Proprietários e Moradores ou por estes, em conjunto e solidariamente, em local pré-determinado pela municipalidade;
- Será de responsabilidade da Associação dos Proprietários e Moradores a manutenção e limpeza das áreas verdes e vias públicas.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 45 - A Prefeitura somente receberá para a oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta lei.

Art. 46 - Não será concedida licença para construção, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de eventual parcelamento irregular do solo

Art. 47 - As alterações que porventura tiverem de ser introduzidas em projetos já aprovados ou parcelamentos de solo existentes ficarão sujeitos às exigências desta lei.

Art. 48 - Nas desapropriações não serão indenizadas às benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares.

Art. 49 - Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo da obra ou serviços e à aplicação de multa, todo aquele que a partir da data de aplicação desta lei:

I - Der início, de qualquer modo, não importando o local e fins a que se destinam ao parcelamento do solo, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta lei ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

II - Der início, de qualquer modo, tempo, lugar e fins a que se destinam os parcelamentos do solo, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença.

- **1º** - A partir do ato de comunicação da Prefeitura, o infrator terá 30 (trinta) dias para o cumprimento das obrigações, constantes desta Lei.
- **2º** - A multa será de 100 (cem) vezes o valor do salário mínimo nacional - para infrações do presente artigo nos incisos I e II.
- **3º** - 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. 50 - Os bens dominiais, incluídos entre os de uso público, somente perderão esta qualidade mediante lei que lhe indique nova destinação após promulgação de lei específica.

Art. 51 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta lei serão apreciados pelo órgão competente da municipalidade, ao qual é atribuída também à competência para estudar e definir os elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente lei.

Art. 52 - Os proprietários, compromissários compradores e compromissários cessionários, ou seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata essa Lei, ficam obrigados à observância das restrições urbanísticas do direito de construir constantes do memorial e no contrato tipo.

Art. 53 - O órgão competente do Município estabelecerá as normas complementares à presente lei.

Art. 54 - Eventuais processos administrativos em curso que tenham por objeto parcelamentos de solo em forma de chácaras de recreio, poderão ser adequados à presente lei.

Parágrafo único. Fica o Município autorizado a providenciar, mediante ato próprio do chefe do poder executivo, a transformação das áreas rurais em urbanas.

Art. 55 - Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal n.º2.433/2006 de 18 de Abril de 2006.

Câmara Municipal de Alfredo Marcondes, aos 17 de outubro de 2017.

Aristeu Braiani
Pres.Da Câmara

Valdecir Soares dos Santos
1º Secretario

Registrado e publicado na Secretaria da Câmara Municipal, afixado no lugar de costume devidamente arquivado na Secretaria, aos 17 de outubro de 2017.