



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

## - LEI COMPLEMENTAR Nº 183, DE 16 DE FEVEREIRO DE 2022 -

*“Dispõe sobre o Parcelamento e Uso do Solo; revoga a Lei Complementar nº 75 e alterações posteriores, de 28 de dezembro de 2006; e dá outras providências.” .....*

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

### **TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

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

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

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

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

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

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

§ 2º Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º O desdobro só será aplicado a terrenos que foram objeto de loteamento, devidamente aprovados pelos órgãos públicos, visto que nestes locais já foram reservadas áreas ao município.

§ 4º Considera-se reloteamento a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, com abertura, prolongamento, ou modificação das vias existentes, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

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

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

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou acima de 15% (quinze por cento);

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

## TÍTULO II

### DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA

#### CAPÍTULO I

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

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

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

II - projetar os loteamentos em coordenadas UTM;

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

a) no Ribeirão do Descaroador, Ribeirão do Roque, Córrego Batistela e seus afluentes: 30 m (trinta metros) de faixa de preservação em cada margem desde a borda da calha regular dos cursos d'água;

b) nos demais cursos d'água: faixa de proteção respeitando os limites estabelecidos para as áreas de preservação permanente dispostas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, o Código Florestal, ou outra Lei Federal que vier a substituí-la;

c) em nascentes e olhos d'água: 50 m (cinquenta metros) de faixa de preservação margeando o olho d'água ou raio de proteção de 50 m (cinquenta metros) para nascentes pontuais;

d) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com até 20 ha (vinte hectares) de área de superfície: 50 m (cinquenta metros) de faixa de proteção;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

e) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com mais de 20ha (vinte hectares) de área de superfície: 100m (cem metros) de faixa de proteção;

f) ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, das ferrovias, áreas de preservação permanente, e dutos: prever faixa non aedificandi, de 15 m (quinze metros) de largura, salvo maiores exigências de legislação específica;

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

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

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

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

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

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

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

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

III - a menor testada da área junto à via pública deverá ter no mínimo 20 m (vinte metros);

Art. 5º Compete a Comissão Permanente de Uso e Ocupação do Solo, as análises e aprovações, o qual poderá complementarmente exigir em cada loteamento, reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos, bem como outras que entender serem necessárias.

## CAPÍTULO II DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

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

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, de metro em metro;

III - a localização de áreas de reserva legal e outras áreas de preservação ecológica, minas d'água, nascentes, áreas brejosas, olhos d'água, cursos d'água, lagos e lagoas





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

naturais ou artificiais junto de indicação da área de superfície dos mesmos, fragmentos de vegetação nativa, bosques e matas;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, as dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

VII - bosques, monumentos, árvores frondosas e bens ou locais tombados como patrimônio histórico, cultural ou arqueológico;

VIII - construções existentes;

IX - os serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local.

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

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

II - o traçado básico do sistema viário municipal;

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

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

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

VI - as disposições aplicáveis da Lei Municipal de zoneamento.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, findo o qual perderá a validade, devendo passar por nova análise.

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

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

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

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

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

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

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

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

VII - afastamentos exigidos, devidamente cotados;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

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

IX - outros documentos que possam ser julgados necessários.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO III

### DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

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

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

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

III - a colocação de guias e sarjetas;

IV - a rede de escoamento de águas pluviais;

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

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

VII - pavimentação das vias públicas;

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

IX - nivelamento e calçamento dos passeios das áreas públicas;

X - rede elétrica e de iluminação pública;

XI - proteção do solo superficial;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

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

XIII - placas indicativas de nome de vias.

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

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

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

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

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

I - regularização e compactação do subleito à 95% (noventa e cinco por cento) de Proctor Normal;

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

III - imprimadura impermeabilizante (CM-30);

IV - imprimadura ligante betuminosa;

V - capa asfáltica com CBUQ, com espessura mínima de 5 cm (cinco centímetros) para tráfego leve, aumentando-se gradativamente essa espessura para tráfego pesado, conforme normas técnicas.

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

I - as medidas mínimas úteis, para a sarjeta, deverão ser de 25 cm (vinte e cinco

centímetros), de largura e espessura de 10 cm (dez centímetros);

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

III - as guias e sarjetas deverão ter preparo em máquina extrusora;

IV - os parâmetros expostos no inciso I, II e III só poderão ser alterados mediante autorização e parecer da Comissão de Permanente.

§ 7º Os projetos referidos no artigo 9º deverão obedecer às normas da ABNT aplicáveis a cada caso.

§ 8º A execução da rede elétrica e iluminação pública, deverá obedecer às normas da concessionária de energia elétrica do Estado de São Paulo, devendo os respectivos projetos serem previamente aprovados pelo Município através de seu Engenheiro Elétrico.

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

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

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





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

II - vazão mínima de 2.000L/min (dois mil litros por minuto);

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

§ 13 Nos casos de loteamentos com mais de 250 (duzentos e cinquenta) lotes, o loteador deverá executar a suas custas projeto paisagístico nos locais destinados às praças, incluindo playground infantil e, no mínimo, 10 (dez) tipos de aparelho de ginástica ou mais, o qual deverá ser aprovado pela Comissão Permanente.

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

### CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

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

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

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

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

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

Parágrafo único. A área mínima reservada a uso dominial será de 10% (dez por cento) da gleba desmembrada, quando esta pertencer a uma gleba total maior que 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

### CAPÍTULO V DO DESDOBRAMENTO DE LOTE





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 13 Só serão permitidos desdobro de lotes urbanos, conforme disposto no Art.2, §3º sendo que, para aprovação de desdobro de lote, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel na qual se indique:

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

II - a indicação das construções existentes no lote;

III - a divisão pretendida;

IV - a área mínima do lote após o desdobro não poderá ser inferior a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

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

### CAPÍTULO VI

#### DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO

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

I - indicação das vias existentes;

II - indicação do uso predominante no local;

III - indicação das construções existentes;

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

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

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

Art. 17 O loteamento ou remanejamento poderá ser compulsório, nos termos do artigo 44 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, mediante Decreto do Poder Executivo.

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

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

### CAPÍTULO VII

#### DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADO

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

I - ser enquadrado como zona estritamente residencial;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

II - ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;

III - a área do loteamento fechado, não poderá ser superior a 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados);

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo único. A participação dessa associação é compulsória.

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

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

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

## CAPÍTULO VIII DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

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

Parágrafo único. Os projetos a que se refere este artigo serão recebidos pela Prefeitura após prévia aprovação pela concessionária de energia elétrica, pelo SAEP, pelo GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) e demais órgãos competentes ou os que vierem a substituí-los.

Art. 26. Os projetos a que se refere o artigo anterior deverão ser previamente aprovados pelo CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo), e outros órgãos competentes, quando:

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

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

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

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

§ 3º A expedição do alvará de licença para vendas de lotes só será expedida mediante atendimento em uma das seguintes condições:

I - mediante hipoteca de lotes do loteamento ou de outros imóveis de propriedade do empreendedor localizados neste município;

II - com caução ou fiança bancária;

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

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

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

§ 6º Os objetos da garantia só serão liberados integralmente após recolhimento e homologação do total do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza devido pelos serviços prestados, inclusive na infraestrutura do loteamento.

Art. 28 O parcelamento será aprovado em uma das seguintes situações:

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

II - após prestadas as garantias permitidas nos termos do parágrafo 2º e

3º, do artigo 27.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

I - classificação e zoneamento do projeto;

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

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

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

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

VI - área de permeabilidade destinada para o lote.

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

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

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

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

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

### CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES GERAIS

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

I - Vila: quando a área for inferior a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);

II - Jardim: quando a área for de 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) a 300.000 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados);

III - Parque: quando a área for superior a 300.000m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados) e até 500.000m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados);





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

IV - Bairro: quando a área for superior a 500.000m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados).

Parágrafo único. Não poderão ser adotadas denominações já existentes.

Art. 34 As dimensões mínimas dos lotes serão de:

I- 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de superfície podendo ser 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) quando se tratar de loteamentos fechados;

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 37 As vias de comunicação obedecerão às medidas estabelecidas na Legislação específica do Sistema Viário.

Art. 38 Nos cruzamentos de vias públicas os alinhamentos dos lotes deverão ser concordados por um arco de círculo, com raio de 9,00 m (nove metros).

§ 1º As guias e sarjetas deverão ser concordadas por um arco de círculo, com raio de 6,00 m (seis metros).

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

Art. 39 As quadras dos loteamentos, terão comprimento linear máximo de 180 m (cento e oitenta metros).

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

Art. 40 É vedada a construção de vielas.

### TÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

## CAPÍTULO I DOS SÍTIOS DE RECREIO

Art. 41 Será permitido o parcelamento, através de desmembramento ou de loteamento, do solo na zona rural para formação de sítios de recreio, desde que os lotes tenham área não inferior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), não sendo permitido a subdivisão em áreas inferiores a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

§ 1º O parcelamento sob a forma de desmembramento para formação de sítios de recreio, somente será aprovado se existir pelo menos os seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I - meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem colocação, de postes para distribuição domiciliar; e
- V - escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de três quilômetros do terreno considerado.

§ 2º O parcelamento sob a forma de desmembramento para formação de sítios de recreio, deverá obedecer ao disposto no artigo 11 e parágrafo único do artigo 12.

§ 3º Para os projetos de parcelamento de solo na zona rural para formação de sítios de recreio, que estiverem de acordo com as exigências desta legislação e da Lei n° 6.766/79, bem como demais exigências da Comissão de Permanente de Uso e Ocupação do Solo, serão aprovados pela Prefeitura Municipal.

§ 4º As áreas rurais que tiverem os projetos de formação de sítios de recreio aprovados serão classificadas como Zona Urbana Específica.

§ 5º Deverá ser apresentado pelo empreendedor, projeto de recuperação das áreas de preservação dispostas na Lei Federal n° 12.651, de 25 de maio de 2012 – Código Florestal.

§ 6º Não será permitido o parcelamento com lotes de área inferior a 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) nas bacias de drenagem dos mananciais do município; as bacias de drenagem dos mananciais devem ser projetadas a partir de ponto central no curso d'água à 200 m (duzentos metros) a jusante do ponto de captação de água pelo município.

Art. 42 Não serão aprovados os projetos de loteamento para a formação de sítios de recreio, cujas características permitam, com a simples subdivisão, a transformação dos mesmos em lotes para fins urbanos.

Art. 43 Os loteamentos para formação de sítios de recreio obedecerão aos seguintes requisitos:

- I - as ruas terão largura mínima de 15 m (quinze metros);
- II - as construções terão afastamento frontal de no mínimo 5 m (cinco metros);
- III - a taxa de ocupação máxima será de 25% (vinte e cinco por cento);
- IV - destinação de 15% (quinze por cento) da área total para o município, a qual deverá ser destinada a de uso dominial, ficando a cargo do município sua melhor utilização.

Art. 44 Os loteamentos destinados à formação de sítios de recreio observarão as normas exigidas no artigo 9º.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 45 O pedido de aprovação de projeto para a formação de sítios de recreio será apresentado à Prefeitura acompanhado de título de propriedade do imóvel e instruído com os seguintes documentos:

I - memorial descritivo, compreendendo:

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

II - caracterização dos objetivos do projeto, compreendendo:

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

III - projeto do loteamento, apresentando em 05 (cinco) vias, desenhos em escala de 1:5.000 ou 1:2.000, contendo, pelo menos:

a) as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes conforme escritura;

b) a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

- c) as vias internas;
- d) as áreas destinadas ao município;
- e) as áreas de reserva florestal;

f) legenda completa, especificando número de lotes, área dos lotes, áreas das vias internas, área do sistema de recreio, área de uso institucional, área destinada ao município, área de reserva florestal e outras componentes do projeto.

IV - Nos casos de parcelamento através de desmembramento para formação de Sítios de Recreio, o mesmo deverá seguir o que determina o artigo 11 e 12 desta lei e será aprovado se existirem os seguintes melhoramentos públicos:

- a) pavimentação asfáltica;
- b) abastecimento de água;
- c) rede de iluminação pública;
- d) sistema de esgoto sanitário;

V - As áreas rurais que atenderem o disposto nesta lei serão aprovadas e classificadas como Zona de Urbanização Específica conforme artigo 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

VI - Deverá constar na matrícula de cada sítio ou chácara de recreio, as cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, que não será permitido o desmembramento do imóvel sob nenhuma hipótese em áreas inferiores a 5.000 m<sup>2</sup> e seu uso e finalidade serão apenas para recreação, lazer e moradia.

Art. 46 A aprovação do projeto será efetivada após a assinatura, pelo loteador, do Termo de Compromisso com o qual se obrigará a executar, às suas expensas, nos prazos previstos em cronograma aceito pela Prefeitura Municipal, com a duração máxima de 02 (dois) anos, das obras e melhoramentos constantes dos incisos I a XIII do artigo 9º.

Art. 47 Aplica-se ao parcelamento para sítios de recreio, o disposto nos artigos 4º, 6º ao 20 e 25 ao 32.

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





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 48 Será admitido o parcelamento do solo rural para a criação das áreas comerciais, institucionais de um ou mais dos seguintes objetivos:

I - postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares, exceto nas bacias de drenagem dos mananciais de captação definidas no § 7º do artigo 42;

II - lojas, armazéns, restaurantes e similares;

III - silos, depósitos e similares;

IV - colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação e similares;

V - centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;

VI - postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;

VII - igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios e similares;

VIII - conventos, mosteiros ou similares;

IX - áreas de recreação pública, cinemas ao ar livre e similares;

X - outros usos não especificados de interesse público.

Art. 49 A superfície mínima das áreas destinadas aos usos previstos no artigo anterior seguirá o seguinte:

I - área mínima de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 30 m (trinta metros) desde que aprovados como condomínios fechados, não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da mesma.

II - área mínima de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) em áreas localizadas fora do perímetro urbano, não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) das mesmas.

Art. 50 O pedido de aprovação do parcelamento do solo rural para a formação de áreas com as destinações previstas no artigo 49 será feito por meio de requerimento instruído com os seguintes elementos:

I - título de propriedade do imóvel;

II - as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes;

III - a localização da área objeto do parcelamento, com as dimensões cotadas e posição em relação às vias de acesso;

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

V - e demais elementos o qual a Comissão de Permanente de Uso e Ocupação do Solo, entender serem necessários.

### CAPÍTULO III DAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL

Art. 51 Será admitido o parcelamento do solo para a formação de áreas de uso industrial, de núcleos industriais, ou de distritos industriais e para a localização de estabelecimentos industriais.

Art. 52 A superfície mínima para os lotes de uso industriais, ou de distritos industriais na zona rural será de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), não podendo as construções ocupar mais do que 50% (cinquenta por cento) da área do mesmo.





## **PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA**

**Estado de São Paulo**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

Art. 53 As vias de comunicação ou de acesso dos loteamentos industriais não poderão ter largura inferior a 15 m (quinze metros) e as construções serão obrigadas a manter um afastamento mínimo de 10 m (dez metros) dos alinhamentos.

Art. 54 A área mínima reservada para espaços de uso dominial será de 15%(quinze por cento), sendo estas, contornadas por vias de comunicação.

Art. 55 Os loteamentos destinados a uso industrial serão dotados de obras e melhoramentos que constarão, no mínimo, de:

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

II - abertura de vias, de comunicação e acesso;

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

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

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

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

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

Art. 56 As áreas para a exploração de pedreiras, argileiras, extração de pedregulhos, areia e outros minerais, deverão ser aprovadas pela Prefeitura mediante requerimento do interessado, acompanhado do título de propriedade do imóvel, na forma estabelecida nas alíneas "a", "c", "d", "e" do inciso I do artigo 45, obedecido o disposto no artigo 55.

§ 1º A Prefeitura poderá determinar, a qualquer tempo, a execução de obras e serviços ou adoção de medidas consideradas necessárias ao saneamento da área ou a proteção de pessoas, logradouros públicos, rio e propriedades vizinhas.

Art. 57 As áreas para extração de minerais somente deverão submeter a apreciação da Prefeitura Municipal, plano de recuperação das áreas degradadas pela atividade, segundo disposição da legislação estadual vigente.

Art. 58 Os pedidos de aprovação de projetos para a utilização de áreas para extração de minerais serão apresentados à Prefeitura Municipal, conforme disposto no artigo 56.

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

Art. 59 O projeto do parcelamento do solo, nas áreas a que se refere esse capítulo, deverá assegurar a preservação permanente dos revestimentos vegetais naturais, não





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

sendo permitido o abate de nenhuma árvore sem prévia licença da Prefeitura ou outro órgão ambiental competente.

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

## TITULO IV DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO

Art. 60 Considera-se núcleo residencial em condomínio, o conjunto de lotes destinados à edificação de residências, com ou sem lotes destinados ao uso comercial, lazer e outros, e dispendo de áreas de uso privativo e de áreas livres para o sistema de recreio, circulação e implantação de equipamentos comunitários e urbanos, todas de uso comum.

Art. 61 A aprovação de projetos de parcelamento para núcleos residenciais em condomínio obedecerá:

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

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

Art. 62 - As áreas destinadas ao sistema de recreio, de circulação e para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários constituirão coisa inalienável e indivisível, de domínio de todos os proprietários do núcleo residencial, enquanto for mantido o condomínio.

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

Art. 63 A administração do núcleo residencial em condomínio, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de abastecimento de água, coleta de esgotos, iluminação pública, telefone, coleta e disposição final do lixo, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários ou a terceiro, eleito por maioria, enquanto for mantido o condomínio.

Art. 64 Os proprietários do núcleo residencial em condomínio, contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer impostos ou taxas, pagando-as por meio de lançamento como se tratassem de unidades autônomas.

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

## TITULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 65 A Comissão Permanente de Uso e Ocupação do Solo terá corpo técnico nomeado pelo Poder Executivo e será composta por técnicos de carreira do município, em caráter de consultoria técnica e aprovação, sendo devidamente habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Parágrafo único. Eventualmente, poderão ser convocados técnicos representantes de outras Secretarias Municipais ou dos Conselhos Municipais, quando necessário.

Art. 66 Caberá à Comissão de Análise de Aprovação de Projetos:

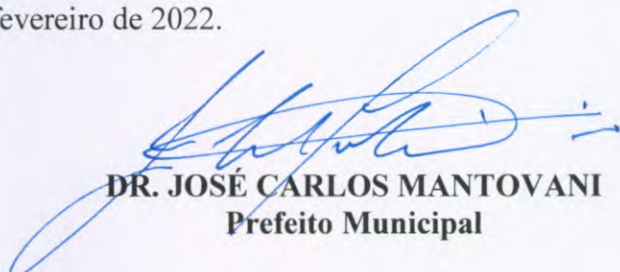
I - Aprovação de projetos arquitetônicos;

II - Aprovação de projetos de desmembramento e remembramento quando houver a necessidade de análise de EIV;

III - Definir a taxa para aprovação de projetos;

Art. 67 Ficam revogadas a Lei 75/2006 e todas as Leis e Decretos de alteração da referida Lei.

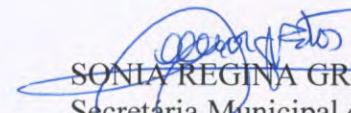
Pirassununga, 16 de fevereiro de 2022.



**DR. JOSÉ CARLOS MANTOVANI**  
**Prefeito Municipal**

Publicada na Portaria.

Data supra.



**SONIA REGINA GRIGOLETTO ARRUDA SANTOS.**

Secretaria Municipal de Administração.

dmc/.