



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



## - LEI COMPLEMENTAR Nº 112, DE 25 DE OUTUBRO DE 2013 -

*“Dispõe sobre empreendimentos habitacionais de interesse social, e estabelece outras normas sobre habitação popular”.....*

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

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

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre as condições para implantação de novos empreendimentos de parcelamento do solo urbano em áreas especificamente classificadas no Plano Diretor como “Zona Residencial de Especial Interesse Social – ZREIS”.

Parágrafo único. Os empreendimentos existentes não poderão ser parcelados de forma diferente de sua legislação de implantação.

Art. 2º São objetivos desta Lei Complementar:

I - aumentar a oferta de moradias, por meio do estímulo ao aproveitamento de terrenos em áreas dotadas, ou a serem dotadas de infra-estrutura, pelo empreendedor em empreendimentos classificados como de Interesse Social;

II - definir normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, para os Empreendimentos localizados em áreas classificadas no Plano Diretor como “Zona Residencial de Especial Interesse Social”.

Art. 3º Dependirão de prévia licença expedida pela Prefeitura Municipal, o parcelamento do solo:

I - para fins de urbanização;

II - para a formação de núcleos residenciais, mesmo que mantidos sob a forma de condomínio;

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

Art. 4º O parcelamento do solo poderá ser feito mediante Loteamento, Desmembramento, Reloteamento e Remanejamento, não sendo permitido o parcelamento de solo mediante à Desdobro de área.

§ 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.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 3º Considera-se loteamento a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, com abertura, prolongamento, ou modificação das vias existentes, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

§ 4º 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.

§ 5º Para os efeitos dos §§ 3º e 4º, o loteamento e o remanejamento deverá receber prévia autorização legislativa, observado o disposto no artigo 16 da Lei Complementar nº 75, de 28 de dezembro de 2006.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade máxima de 15% (quinze por cento);
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

## TÍTULO II

### DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (E.H.I.S.)

Art. 6º Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (E.H.I.S.) são aqueles que resultam em lotes urbanizados ou em unidades habitacionais que sejam executadas segundo as condições definidas nesta Lei Complementar, devidamente aprovados pela Administração Municipal.

Art. 7º As unidades produzidas nos E.H.I.S. poderão ser dos seguintes tipos:

- I - lotes urbanizados;
- II - unidades acabadas unifamiliares;
- III - unidades acabadas multifamiliares agrupadas horizontalmente;
- IV - unidades acabadas multifamiliares agrupadas verticalmente;
- V - unidades evolutivas, isoladas ou agrupadas.

§ 1º Consideram-se lotes urbanizados, aqueles decorrentes de parcelamento do solo que sejam atendidos por infra-estrutura urbana (rede de água e esgoto, de energia elétrica e rede viária pavimentada contemplando prioritariamente o itinerário de transporte coletivo e escoamento de águas pluviais até o seu destino final).

§ 2º Consideram-se unidades acabadas, passíveis de habite-se, as unidades habitacionais unifamiliares e multifamiliares agrupadas horizontalmente ou verticalmente.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 3º Consideram-se unidades evolutivas, edificações de no mínimo 15,00m<sup>2</sup> de área, implantadas em lotes urbanizados, compreendendo banheiro e cozinha, e devendo estar adequadas tecnicamente de modo a garantir a sua ampliação.

Art. 8º Os empreendimentos de interesse social poderão ser implantados em lotes ou glebas resultantes das seguintes modalidades de parcelamento de solo:

- I - loteamento;
- II - desmembramento;
- III - reloteamento;
- IV - remanejamento.

Parágrafo único. Para implantação de E.H.I.S. em gleba o empreendedor deverá garantir a implantação das diretrizes necessárias à adequada incorporação da gleba na malha urbana, bem como todas as infraestruturas necessárias ao bom funcionamento do empreendimento, indicadas no estudo de viabilidade estabelecido no artigo 12 desta Lei Complementar.

Art. 9º Não será permitida a implantação de E.H.I.S., seja ela em qualquer modalidade descrita no artigo 4º, em glebas ou lotes que não estejam em situação regular com relação a legislação vigente.

Art. 10 Os planos locais de gestão urbana poderão propor alterações na delimitação de porções do território em que será admitida a produção de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - E.H.I.S.

Art. 11 Os empreendimentos de interesse social previstos nesta Lei Complementar serão aprovados, prioritariamente, e atendido o interesse social, nas áreas consolidadas urbanisticamente.

Parágrafo único. Não será permitida a verticalização em locais onde já existam restrições da Lei vigente.

Art. 12 Fica instituída para os empreendimentos de interesse social a análise prévia pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, no que diz respeito à viabilidade e diretrizes urbanísticas.

Art. 13 O parcelamento do solo, para fins de loteamento, deverá receber aprovação pelo GRAPROHAB.

Parágrafo único. Para a aprovação dos Empreendimentos de Interesse Social será exigido do empreendedor declaração de viabilidade técnica fornecida pelo SAEP e, quanto ao fornecimento de energia elétrica, deverá ser apresentada pelo empreendedor projeto técnico devidamente aprovado pela Concessionária de Energia Elétrica.

## TÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA

### CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Art. 14 Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

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

II - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local e as avenidas não podem possuir largura inferior a 15,40 (quinze metros e quarenta centímetros), sendo destes:

- a) 2,00 (dois) metros de passeio em cada lado da via,
- b) 2,40 (dois metros e quarenta centímetros) de ciclovia em um dos lados do leito carroçável; devidamente de acordo com a normativa da ABNT;
- c) 9,00 (nove) metros de leito carroçável.

III - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local e as vias principais não podem possuir largura inferior a 14,00 (catorze) metros, sendo destes:

- a) 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio em cada lado da via;
- b) 9,00 (nove) metros de leito carroçável.

IV - as vias secundárias 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 12,00 (doze) metros, sendo destes:

- a) 2,00 (dois) metros de passeio em cada lado;
- b) 8,00 (oito) metros de leito carroçável.

V - projetar os loteamentos de acordo com a NBR 9050 - Acessibilidade;

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

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

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

b) nos demais córregos, em nascentes e olhos d'água, ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios de água naturais ou artificiais: as normas e faixas de preservação, dispostas na Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações - Código Florestal;

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

§ 1º A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo, no mínimo, 10% (dez por cento) para sistema de lazer e 5% (cinco por cento) para uso institucional; se a porcentagem destinada para vias públicas, não atingir 20% (vinte por cento), a complementação deverá ser feita na área de sistema de lazer, ou institucional.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, que deverão ser implantados nas áreas institucionais.

§ 3º 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.

§ 4º A localização das áreas de lazer e institucional deverá atender às seguintes disposições:

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

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

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

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

§ 5º A área institucional deverá ser circundada por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes.

Art. 15 O Poder Executivo poderá complementarmente exigir em cada loteamento, reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

## CAPÍTULO II DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 16 Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura a definição de diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

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

III - a localização dos cursos d'água, bosques e minas d'água, áreas brejosas e matas existentes;

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

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

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

VII - bosques, monumentos e árvores frondosas;

VIII - construções existentes;

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

Art. 17 A Prefeitura indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



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

II - o traçado básico do sistema viário municipal;

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

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

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

VI - as disposições aplicáveis da lei de zoneamento.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de

1 (um) ano.

Art. 18 Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo, laudo geológico, 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 6 (seis) vias conterão, pelo menos:

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

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

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

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

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

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

VII - afastamentos exigidos, devidamente cotados;

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

IX - outros documentos que possam ser julgados necessários.

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

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

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

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

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

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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



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

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

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

III - a colocação de guias e sarjetas;

IV - a rede de escoamento de águas-pluviais;

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

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

VII - pavimentação das vias públicas;

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

IX - nivelamento e calçamento dos passeios das áreas públicas;

X - rede elétrica e de iluminação pública;

XI - proteção do solo superficial;

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

XIII - placas indicativas de nome de vias.

§ 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.



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



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

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

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

III - imprimadura impermeabilizante (CM-30);

IV - imprimadura ligante betuminosa;

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

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

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

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

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

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

§ 8º A execução da rede elétrica e iluminação pública, deverá obedecer às normas da concessionária de energia elétrica do Estado de São Paulo utilizando iluminação branca - lâmpadas de vapor metálico ou LED, com a intensidade de acordo com os padrões de iluminação pública, devendo os respectivos projetos serem previamente aprovados pela ELEKTRO e assinados por profissional da área de engenharia competente.

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

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

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

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

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

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

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





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



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

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

- I - terão rede de diâmetro mínimo de 150 (cento e cinquenta) milímetros;
- II - vazão mínima de 2.000 (dois) mil l/min.;
- III - terão um a um, raio para ação máxima de 300 (trezentos) metros, e suficiência para atender a toda à área do loteamento.

§ 13 O projeto de arborização das vias de comunicação deverá definir as diferentes espécies a serem plantadas e obedecer as normas estabelecidas pela Lei Complementar 92, de 11 de março de 2010.

Art. 20 Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos de parcelamento do solo.

**CAPÍTULO IV**  
**DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO**

Art. 21 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. 22 Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida para o loteamento, em especial a dos artigos 14 e 33.

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

**CAPÍTULO V**  
**DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO**

Art. 23 Para a aprovação do projeto de reloteamento ou remanejamento o interessado apresentará à Prefeitura, acompanhado de título de propriedade do imóvel e planta do mesmo, os seguintes documentos:

- I - indicação das vias existentes;
- II - indicação do uso predominante no local;
- III - indicação das construções existentes;
- IV - indicação da divisão existente e das faixas *non edificandi*, bem como as servidões existentes;



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



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. 24 Aplica-se ao reloteamento ou remanejamento no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do artigo 19.

Art. 25 O reloteamento ou remanejamento poderá ser compulsório, nos termos do artigo 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, mediante Decreto do Poder Executivo.

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

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

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

**CAPÍTULO VI**  
**APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 26 Os projetos de parcelamento do solo serão julgados pela Prefeitura dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que forem completados todos os documentos exigidos por esta Lei Complementar.

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

Art. 27 Os projetos a que se refere o artigo anterior deverão ser previamente aprovados pelo CONDEPHAAT, e outros órgãos competentes, quando:

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

II - quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão) de metros quadrados.

Art. 28 Após o exame dos documentos apresentados, em cumprimento ao disposto no artigo 8º e, tendo sido considerados satisfatórios, o empreendedor será comunicado do fato e notificado a assinar Termo de Compromisso, com o qual se obriga a executar, sob as suas expensas, as obras exigidas dentre aquelas descritas no artigo 19 e especificá-las em cronograma que será aprovado pela Prefeitura, com prazo máximo de 2 (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 19.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



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

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

II - com caução ou fiança bancária;

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

IV - após as condições estabelecidas nos incisos I a III, do parágrafo 3º, deste artigo, desde que executadas todas as obras constantes dos incisos V, VI e X, do artigo 19.

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

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

Art. 29 O parcelamento será aprovado numa das seguintes situações:

I - ao término de todas as obras referidas no artigo 19;

II - após prestadas as garantias permitidas nos termos do parágrafo 2º e 3º, do artigo 28.

§ 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. 30 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. 31 A aprovação de projeto de parcelamento e uso do solo será através de Decreto, do qual constará:

I - classificação e zoneamento do projeto;

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

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

IV - prazo para cumprimento do disposto no Inciso II, deste artigo, que será o constante do prazo fixado no artigo 29;

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

VI - área de permeabilidade destinada para o lote.

Art. 32 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.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



§ 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. 33 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 VII DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 34 A denominação dos loteamentos e arruamentos obedecerão as seguintes normas:

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

II – jardim: quando a área for de 50.000 m<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 300.000 m<sup>2</sup> (trezentos mil) metros quadrados até 500.000 m<sup>2</sup> (quinhentos mil) metros quadrados;

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

Parágrafo único. Não poderão ser adotadas denominações já existentes.

Art. 35 As dimensões mínimas dos lotes serão de:

I - 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta) metros quadrados de superfície;

II - 9 (nove) metros de frente, elevando-se para 11 (onze) metros quando localizados nas esquinas.

Art. 36 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.

III - as vias locais sem saída (*cul de sac*) serão permitidas, desde que:

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

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

Art. 37 Os projetos de parcelamento do solo não poderão prejudicar as áreas de florestas ou arborizadas.

Art. 38 As vias de comunicação com o loteamento obedecerão as seguintes medidas:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Vias de Circulação Características	Vias para circulação de veículos e/ou pedestres			
	Avenidas		Via principal (m)	Via local (m)
	1ª categoria	2ª categoria		
Largura mínima	37 m	30 m	14 m	12 m
Caixa carroçável mínima	24 m	17 m	9 m	8 m
Passeio lateral mínimo de cada lado da via	3 m	3 m	2,50 m	2 m
Canteiro central mínimo	6 m	6 m	-	-
Ciclovía (inclusa no Passeio lateral)	2,40 m	2,40 m	-	-
Declividade mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Art. 39 Nos cruzamentos de vias públicas os alinhamentos dos lotes deverão ser concordados por um arco de círculo, com raio de 9 (nove) metros.

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

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

Art. 40 Nos projetos de parcelamento do solo, as vias e logradouros públicos serão denominados por números e letras.

Art. 41 As quadras dos loteamentos terão comprimento máximo de 260 (duzentos e sessenta) metros.

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

Art. 42 É vedada a construção de vielas.

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

Art. 43 Será admitido o parcelamento do solo em área classificada no artigo 1º desta Lei Complementar para a criação das áreas comerciais e/ou institucionais nas áreas com frente para avenidas ou vias principais do loteamento com um ou mais dos seguintes objetivos:

- I - lojas, armazéns, restaurantes e similares;
- II - colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação e similares;
- III - centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



similares;

IV - postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e

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

VI - conventos, mosteiros ou similares;

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

VIII - outros usos não especificados de interesse público.

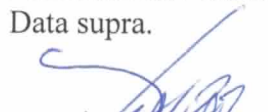
## TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 44 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Pirassununga, 25 de outubro de 2013.

  
- CRISTINA APARECIDA BATISTA -  
Prefeita Municipal

Publicada na Portaria.  
Data supra.

  
DANIEL GASPAR.  
Secretário Municipal de Administração.  
dag/.