



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

= LEI Nº 1.494, DE 10 DE OUTUBRO DE 2006 =

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito do Município de Rio Pardo.

Faço saber, em cumprimento ao disposto no artigo 53, IV da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido pela presente Lei.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento, ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação estadual e federal pertinentes.

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

§ 2º - Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, bem como de lotes para a formação de novos lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento ou modificação dos já existentes.

Art. 3º - Todo o parcelamento do solo urbano dentro do território municipal deve ser submetido à aprovação da Equipe de Planejamento Urbano, obedecidas as diretrizes desta Lei e do Plano Diretor.

Parágrafo Único - Os Condomínios terão legislação específica a ser incorporada a esta Lei.

Art. 4º - Para efeito desta Lei considera-se:

I. **Área Urbana** - O espaço territorial destinado à implantação de atividades, usos e funções urbanas assim declarados em Lei Municipal e subdividido em zonas definidas no Plano Diretor;



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

II. **Área Rural** - O espaço territorial do município, não incluído na área urbana e destinado essencialmente às atividades agropecuárias, ao reflorestamento e à mineração;

III. **Área Especial de Interesse Ambiental** - O espaço territorial assim declarado por Lei Municipal, de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, com o objetivo de manter o equilíbrio ecológico através da preservação e recuperação da fauna, da flora e dos monumentos naturais, paisagísticos e do patrimônio histórico cultural;

IV. **Área Verde de Lazer e Recreação** - O espaço destinado às atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins;

V. **Áreas Institucionais** - Aquela área de uso público especial e destinada à instalação de equipamentos comunitários;

VI. **Equipamentos Comunitários** - Os destinados às atividades de educação e cultura, lazer, administração e similares;

VII. **Equipamentos Urbanos** - Os componentes de infra-estrutura tais como: equipamentos públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação.

Art. 5º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas, assim definidas por lei, e delimitada na planta da Lei Municipal do Plano Diretor.

Parágrafo Único - Na Zona Rural, só será admitido o desmembramento, para a implantação de algum equipamento compatível com o uso previsto para a zona com a prévia aprovação da Equipe de Planejamento Urbano e anuência do INCRA.

Art. 6º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I. Em terrenos alagadiços, sem sistema de drenagem, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II. Em terrenos sujeitos a inundações;

III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas do departamento técnico competente;



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

V. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, comprovado através de sondagem e laudo técnico;

VI. Em terrenos situados em áreas de preservação ecológica;

VII. Em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Art. 7º - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado.

Parágrafo Único - ao longo das águas correntes e ao redor de águas dormentes, tais como lagoas, reservatórios de águas naturais ou artificiais, deverá ser observado o estabelecido no Código Florestal e demais legislações Municipais, Estaduais e Federais vigentes.

Art. 8º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, quando a área situar-se em Zona Urbana e no máximo a 1.000m (mil metros) dos seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- a) via pavimentada;
- b) sistema de abastecimento d'água;
- c) rede de energia elétrica;
- d) atendimento por escola de 1º grau;
- e) ponto de atendimento por transporte coletivo.

Art. 9º - Para impedir o excessivo número de lotes e conseqüente aumento de investimento público em obras de infra-estrutura urbana e custeio de serviço, poderá ser indeferida a aprovação de parcelamento do solo.

Parágrafo Único - Quando a gleba a ser parcelada exigir a execução de extensão das obras e de infra-estrutura urbana, a aprovação do parcelamento será condicionada à execução das mesmas pelo loteador com a aprovação dos órgãos competentes.



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

CAPÍTULO II

Procedimento para a Realização de Parcelamento do Solo Urbano

SEÇÃO I

Dos Loteamentos

Art. 10 - Os loteamentos deverão atender aos requisitos estabelecidos no **Capítulo III - Das Especificações Técnicas**, aos estabelecidos no Plano Diretor Municipal e nos demais regulamentos aplicáveis à espécie.

Parágrafo Único- Além da documentação mencionada nesta lei, o setor competente municipal poderá solicitar documentação necessária complementar.

Art. 11 - Para a realização de loteamento deverão ser requeridas, previamente, à Equipe de Planejamento Urbano, as diretrizes municipais para a urbanização da gleba.

Parágrafo Único - Deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I. Requerimento indicando o nome por extenso, nacionalidade, estado civil, profissão e domicílio do interessado;
- II. Cópia da matrícula atualizada, do imóvel, não superior a 6 meses;
- III. Comprovação de quitação de tributos municipais;
- IV. Duas vias de cópia de mapas, constando no mínimo:
 - a) Planta de situação e localização da gleba a ser loteada indicando suas isas;
 - b) Localização dos cursos d'água, bosques, matas, culturas, rochas e construções existentes;
 - c) A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;
 - d) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
 - e) Referência cartográfica.

Art. 12 - A Equipe de Planejamento Urbano indicará nas plantas apresentadas, as diretrizes a serem consideradas de acordo com o planejamento estadual e municipal:



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

- I. As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido;
- II. A localização aproximada dos terrenos destinados à equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- III. As faixas não edificáveis, áreas de preservação e demais limitações incidentes na gleba;
- IV. A zona ou zonas de uso de área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 13 - As informações constantes da consulta preliminar terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após a emissão da mesma. Findo o prazo sem que o interessado apresente o anteprojeto relativo à consulta, esta caducará ficando a critério da Equipe de Planejamento Urbano, a exigência de nova consulta para o enquadramento na legislação em vigor.

Art. 14 - Ao devolver a planta com indicações do Art. 12, a Equipe de Planejamento Urbano fornecerá, também, a relação dos equipamentos de infra-estrutura, que deverão ser projetados e executados pelo loteador, bem como o tipo de pavimentação e informações sobre os gabaritos e sobre a arborização das vias de circulação.

Art. 15 - É de responsabilidade exclusiva do loteador, sob a orientação do órgão municipal competente, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável com ramal até cada lote, e redes de energia elétrica e iluminação, de sistemas de drenagem pluvial e esgotamento sanitário, a execução das obras de abertura e pavimentação das vias de circulação, a arborização das ruas e a urbanização das áreas verdes e de lazer e recreação, bem como a execução das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Parágrafo Único - A urbanização inclui, obrigatoriamente:

- I. A pavimentação com saibro, pedras irregulares de basalto, paralelepípedo ou pavimentação asfáltica:
 - a) As vias deverão receber pavimentação adequada ao tipo de uso, declividade e conforme as condições de solo;
 - b) Os meios fios deverão ser de granito ou concreto, de acordo com as normas técnicas da ABNT.
- II. As áreas verdes serão arborizadas e equipadas, quando solicitado;
- III. O município, conforme necessidade local, poderá exigir a construção de escola, fornecendo ao proprietário do loteamento o programa de necessidades;



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

IV.A rede de iluminação pública nos termos das especificações fornecidas pelo município.

Art. 16 - O anteprojeto do loteamento deverá atender as diretrizes fornecidas e ser encaminhado à Equipe de Planejamento Municipal, acompanhando os seguintes documentos:

I. Memorial justificativo, elaborado por responsável técnico contendo:

- a) Nome completo e endereço do proprietário e do profissional legalmente habilitado com as respectivas assinaturas;
- b) Descrição sucinta do loteamento com suas características, denominação, destinação, situação da área e a fixação de zona ou zonas de uso predominante.

II. Planta de situação e localização.

III. Levantamento planialtimétrico na escala 1:1000, acompanhado da respectiva ART, planilha de cálculo analítico da área e curva de nível de metro em metro, vinculada ao IBGE/Exército e amarrada à rede de referência cadastral, contendo:

- a) Limites e confrontações;
- b) Localização das vias públicas limítrofes com sua denominação oficial;
- c) Indicação dos pontos geodésicos da poligonal, auxiliares e de referências de nivelamento;
- d) Identificação dos dados relativos à demarcação de áreas destinadas à preservação permanente conforme indicação do órgão responsável pela preservação florestal do meio ambiente;
- e) Construções existentes.

IV. Anteprojeto urbanístico na escala 1:1000 contendo:

- a) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
- b) O sistema interno das vias com sua hierarquia e gabaritos;
- c) Identificação e dados relativos à demarcação de áreas destinadas como áreas verdes e institucionais que passarão ao domínio do Município;
- d) Quadro de áreas contendo as áreas e respectivos percentuais destinados como lotes, sistema viário, áreas verdes e institucionais.

V. Perfis longitudinais das vias de comunicação, projetadas na escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100, registrando as declividades previstas em trechos não superiores a 20 metros.

VI. Gabarito das seções transversais das vias de comunicação;



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

VII. Laudo geológico do terreno, com a avaliação de sua capacidade de suporte e testes de permeabilidade, quando necessários;

VIII. Declaração da Concessionária de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local, para empreendimentos com mais de 30 lotes.

IX. Declaração da CORSAN de que é viável o abastecimento de água potável no local, para empreendimentos com mais de 30 lotes.

Parágrafo Único - Toda a documentação técnica deverá ser entregue em três vias.

Art. 17 - Ao requerente será informado, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, as modificações e projetos complementares que se fizerem necessários a fim de que seja feito o projeto definitivo.

Parágrafo Único - O requerente deverá apresentar as complementações e modificações exigidas pelo setor competente dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, findo os quais, sem o atendimento das exigências será o processo indeferido e arquivado.

Art. 18 - Para a aprovação do projeto definitivo, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

- I. Certidão negativa de ônus reais;
- II. Em 01 (uma) via original:
 - a) Aprovação, audiência ou anuência da Secretaria da Saúde e Meio Ambiente e do Instituto Nacional da Colonização e Reforma Agrária – INCRA, conforme legislação específica;
- III. Em 4 (quatro) vias:
 - a) Projeto urbanístico acompanhado da respectiva ART, contendo planta cotada na escala de 1:1000 ou 1:500;
- IV. Memorial descritivo em 4 (quatro) vias contendo no mínimo:
 - a) Denominação do loteamento;
 - b) A descrição sucinta do loteamento, incluindo as modificações da topografia existente;
 - c) As determinações do Plano de Zoneamento para uso dos lotes e as exigências constantes na legislação específica;
 - d) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
 - e) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade, já existentes no loteamento;



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

f) Quadro de áreas com a discriminação do percentual e da área destinada a cada uso da gleba.

V. Em 1 (uma) via:

- a) Projeto completo da rede domiciliar de iluminação pública, de energia elétrica, com os respectivos memoriais e orçamentos, aprovados pela Concessionária ;
- b) Projeto completo da rede de distribuição de água potável com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, aprovados pela CORSAN, localizando os hidrantes com a aprovação do corpo de bombeiros. No caso da rede não ser interligável com a CORSAN, ou a outra qualquer rede em funcionamento, o projeto deverá ser acompanhado de:

- 1) Indicação da fonte de abastecimento;
- 2) Comprovação de suficiência do abastecimento;
- 3) Resultado da análise bio-físico-química da água;
- 4) Sistema de tratamento
- 5) Projeto de captação e recalque;
- 6) Projeto de reservatório e distribuição.

VI. Em 03 (três) vias:

- a) Projeto completo das instalações, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, contendo a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.
- b) Projeto completo das instalações e equipamentos destinados ao sistema de esgotos sanitários, com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, aprovados pela CORSAN, quando necessário;
- c) Projeto das obras de arte, quando necessário;
- d) Projeto da pavimentação das vias de circulação;
- e) Projeto de arborização das vias de circulação e de urbanização das praças com especificações técnicas, quando solicitado;
- f) Cronograma de execução das obras.

Parágrafo Único - Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados, devem ter seus projetos submetidos à aprovação do Município.

Art. 19 - A aprovação dada pelo órgão competente do Município aos projetos de loteamento ficará condicionada à assinatura do Termo do Compromisso de execução das obras de urbanização.

Art. 20 - Mediante Termo de Compromisso, o proprietário se obrigará:

I. A executar, às suas expensas, e de acordo com o cronograma de execução de obras, no prazo fixado pelo Município, todas as obras constantes dos projetos aprovados;



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

II. A executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de pedra ou concreto, segundo padrão estabelecido pelo Município.

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I deste artigo não poderá ser superior a 4 (quatro) anos, podendo o Município, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, no prazo máximo de 2 anos por etapa, desde que se obedeça ao disposto a seguir.

§ 2º - A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

1) O Termo de Compromisso fixar prazo total para execução completa das obras de loteamento.

2) Forem executadas nas áreas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes, o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 21 - A execução das obras de urbanização será fiscalizada pelos órgãos técnicos do Município.

Art. 22 - A execução das obras a que se refere o artigo anterior deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidades:

I. Garantia hipotecária;

II. Caução em dinheiro, títulos da dívida pública ou carta de fiança bancária.

§ 1º - No caso de hipoteca, a mesma será equivalente ao valor do orçamento das obras de infra-estrutura, nunca inferior a 30% (trinta por cento) do número total de lotes, em localização à escolha do Município. Em quaisquer das demais modalidades de garantia, o valor será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo orçamentado das obras a serem executadas e aceito pelo órgão técnico competente do Município.

§ 2º - O valor das obras a serem realizadas para fim da assinatura do Termo de Compromisso será determinado, segundo os índices de custo estabelecidos no mercado da construção civil, à data da assinatura do mesmo.

§ 3º - No ato da garantia, deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

Art. 23 - No pacto da prestação de garantia, que será celebrado por escritura pública quando se tratar de hipoteca deverão constar especificamente:

- I. As obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento;
- II. O prazo para execução das obras de infra-estrutura fixado no Termo de Compromisso;
- III. A identificação das áreas dadas em garantia, no caso da hipoteca, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado.

Art. 24 - Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, o interessado receberá uma cópia do projeto devidamente autenticada com respectivo despacho de aprovação.

Art. 25 - Depois da aprovação do projeto, bem como das assinaturas do Termo de Compromisso e prestação de garantia, deverá o interessado requerer licença para execução das obras exigidas, anexando o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

§ 1º - a licença será concedida mediante Alvará de Licença para construção entregue ao interessado acompanhada de uma cópia do projeto devidamente autenticada.

§ 2º - O Alvará de Licença para construção referente a todas as obras de infra-estrutura do loteamento terá validade de seis (6) meses. Vencido esse prazo sem que tenham sido iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução.

Art. 26 - O registro do loteamento no Registro de Imóveis, se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade de aprovação, na forma da Legislação Federal pertinente.

Art. 27 - Decorrido o prazo estabelecido através do Termo de Compromisso, para execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o loteador será notificado para regularizar as obras e, tendo ocorrido caducidade da aprovação e da licença, deverá o projeto ser submetido a nova aprovação e licenciamento, sob pena de multa prevista no artigo 66, inciso I desta Lei.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo não impedirá o Município de usar da faculdade de promover ação judicial com vista à execução das obras de infra-estrutura de loteamento.

Art. 28 - Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador e após vistoria de seu



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

órgão competente exonerará a garantia prestada, no ato de expedição do Auto de Vistoria.

Parágrafo Único - A critério da autoridade competente, poderá haver exoneração parcial da garantia na medida em que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma aprovado e estabelecido no Termo de Compromisso, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

Art. 29 - Desde a data do registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação e de uso institucional constante do projeto e memorial descritivo.

Art. 30 - A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana.

SEÇÃO II

Dos Desmembramentos

Art. 31 - Para a realização de desmembramento, deverá ser requerido, previamente, à Equipe de Planejamento Urbano, as diretrizes para a urbanização da gleba, na forma do artigo 11.

Art. 32 - A municipalidade indicará na planta apresentada, as diretrizes a serem observadas no projeto, na forma dos artigos 12 e 14.

Art. 33 - O projeto de desmembramento deverá ser submetido à Equipe de Planejamento Urbano, acompanhado de título de propriedade do imóvel e da respectiva planta contendo as seguintes indicações:

I. Vias existentes e dos loteamentos do entorno;

II. Tipo de uso proposto para a área;

III. Divisão dos lotes pretendidos na gleba, com as respectivas dimensões e testada para via pública.

Art. 34 - O requerente deverá apresentar, em via original, a aprovação, audiência ou anuência pertinente da Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 35 - A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior só poderá ser concedida se forem satisfeitos os requisitos previstos



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

nesta Lei, **Capítulo III - Das Especificações Técnicas**, e as disposições do Plano Diretor, especialmente no que se refere ao tamanho mínimo dos lotes, comprimento e largura máxima de quarteirões.

SEÇÃO III

Do Loteamento para a Formação de Sítios de Recreio

Art. 36 - Considera-se loteamento para a formação de sítios de recreio a subdivisão de imóvel, situado em perímetro urbano e que esteja incluído em áreas de ocupação extensiva, de proteção ambiental, de interesse paisagístico e de lazer, assim declaradas pelo poder público, e que se destinem a lazer e recreação.

Parágrafo Único – Não será permitido desmembramento do solo em loteamentos aprovados com características de Sítios de Recreio ou Rurais.

Art. 37 - Os loteamentos para a formação de sítios de recreio estão sujeitos, além das exigências urbanísticas descritas no **Capítulo III - Das Especificações Técnicas**, aos seguintes requisitos:

- I. Os lotes terão área mínima estabelecida na zona de uso do Plano Diretor (ou 3.000 m² e largura mínima de 30,00 m);
- II. Os quarteirões terão dimensão máxima de 420m.

SEÇÃO IV

Dos Loteamentos com Construção de Unidades Habitacionais

Art. 38 - O loteamento executado pela iniciativa privada, que incluir a construção de unidades habitacionais, deverá atender aos seguintes requisitos:

- I. Os lotes terão área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e largura mínima de 10 m (dez metros), excetuando-se os lotes de esquina que terão a largura mínima de 12 m (doze metros) e área mínima de 275,00m² (duzentos e setenta e cinco metros quadrados);
- II. Os projetos das áreas verdes e das edificações e demais equipamentos deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento;



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

III. As áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas a critério do Município:

- a) Considera-se urbanizada a área dotada de arborização, jardins arbustivos, relvados, lagos, passeios, com preparo do solo tais como: nivelamento, escavação, pavimentação, plantio e modulação com taludes e platôs, bem como o projeto e execução de drenagem e iluminação;
- b) Considera-se área verde equipada, aquela dotada de equipamentos destinados à recreação e lazer.

IV. Fica a critério, da Equipe de Planejamento Urbano a determinação do equipamento a ser construído na área de uso institucional, tais como: escola, creche, posto de saúde ou posto policial.

SEÇÃO V

Dos Loteamentos e/ou Desmembramentos Populares

Art. 39 - Considera-se loteamento e/ou desmembramento popular aquele destinado especificamente à população de baixo poder aquisitivo, promovido pelo poder público.

Art. 40 - O Município implantará loteamento popular ou celebrará convênio para esse fim.

Art. 41 - O loteamento e/ou desmembramento popular terá destinação residencial, podendo o Município autorizar o exercício de pequeno comércio varejista e de produção artesanal.

Art. 42 - Nos loteamentos e ou desmembramentos populares os lotes terão área mínima de 160m² (cento e sessenta metros quadrados) e largura de 8m (oito metros).

§ 1º - Nos demais aspectos aplica-se o disposto na presente Lei.

§ 2º - O poder Executivo Municipal poderá optar por sistemas menos onerosos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, ouvido o Conselho do Plano Diretor, no caso de loteamento de interesse social, promovido e executado pela municipalidade ou, ainda, no caso de programas para recuperação e ou regularização de vilas irregulares.

Art. 43 - O loteamento popular que incluir a construção de unidades habitacionais unifamiliares deverá também incluir a edificação de equipamentos, a critério do setor competente, tais como: Escola, Creche, Posto de Saúde, Centro Comunitário ou Posto Policial.



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

SEÇÃO VI

Dos Loteamentos Industriais

Art. 44 - Aplica-se ao loteamento industrial o disposto na Legislação Federal, especialmente o disposto na Lei nº 6.803, de 02 de julho de 1980, na Legislação Estadual pertinente e disposições do Plano Diretor.

Art. 45 - O Município, conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o número de empregados previstos, poderá exigir a construção de creche e escola, bem como o tratamento das áreas verdes, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades.

Art. 46 - Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

- I. Lotes com largura mínima de 20,00m (vinte metros) e área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- II. O quarteirão industrial poderá apresentar comprimento máximo de 400m (quatrocentos metros).

CAPÍTULO III

Das Especificações Técnicas

SEÇÃO I

Do Arruamento

Art. 47 - O sistema viário é o conjunto das vias hierarquizadas, que constituem o suporte físico da circulação no território municipal.

Art. 48 - As vias classificam-se em:

- I. Rodovias com gabarito variável, implantadas sob o controle direto de outros órgãos governamentais;
- II. Vias principais com gabarito mínimo de 25m (vinte e cinco metros) e declividade máxima de 8% (oito por cento) destinadas à circulação geral;



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

III. Vias coletoras com gabarito mínimo de 18m (dezoito metros), declividade máxima de 8% (oito por cento) destinadas aos fluxos de circulação de transporte coletivo;

IV. Vias locais com gabarito mínimo de 15m (quinze metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), destinadas à circulação local e canalizar o tráfego para as vias coletoras;

V. Vias locais em loteamentos populares com gabarito mínimo de 12m (doze metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento);

VI. Vias em loteamentos industriais com gabarito mínimo de 20 m (vinte metros) e declividade máxima de 8% (oito por cento);

VII. As vias que terminarem em **cul-de-sac**, deverão obedecer ao gabarito previsto das vias locais e raio mínimo da praça de retorno de 12m (doze metros).

§ 1º - A extensão da via **cul-de-sac** somada à praça de retorno, não poderá exceder a 100m (cem metros).

§ 2º - Quando da implantação sucessiva de vias com praças de retorno, a continuidade viária com o entorno deverá ser prevista numa distância máxima de dois quarteirões, de acordo com a legislação municipal.

§ 3º - Para Condomínios por Unidades Autônomas que se constituírem em casas Térreas ou Assobradadas, as vias deverão obedecer ao gabarito mínimo de 15m (quinze metros) com pista de rolamento não inferior a 6m (seis metros).

VIII. Excepcionalmente, poderão ser adotadas passagens para pedestres, com gabarito nunca inferior a 6,00m (seis) metros, sendo que as construções nos lotes lindeiros a estas, deverão observar um recuo de 2,00 (dois) metros no mínimo.

Art. 49 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à topografia, à natureza dos usos e à densidade populacional prevista para as áreas servidas, e às diretrizes do Plano Diretor do Município.

Parágrafo Único - O ângulo horizontal de intersecção das vias não será inferior a 60º (sessenta graus).

Art. 50 - A pavimentação, arborização e iluminação serão feitas de acordo com as exigências do parágrafo único do artigo 15.



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

Parágrafo Único - A pavimentação das vias de circulação será indicada pelo órgão competente do Município e de acordo com o estudo geológico e capacidade de suporte das vias.

SEÇÃO II

Dos Quarteirões

Art. 51 - Os quarteirões situados em zonas residenciais ou comerciais, obedecerão ao comprimento máximo de 200m (duzentos metros) e largura máxima de 100m (cem metros).

Parágrafo Único - Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores somente em áreas especiais previstas pelo Plano Diretor, em loteamentos industriais e para a formação de sítios de recreio.

SEÇÃO III

Dos Lotes

Art. 52 - Considera-se lote cada uma das porções fundiárias resultantes de loteamento ou de desmembramento com pelo menos uma divisa lindeira com via pública.

Art. 53 - Os lotes terão largura mínima de 10m (dez metros) e a área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), salvo maiores exigências estabelecidas por esta Lei ou pelo Plano Diretor.

Parágrafo Único - Nos lotes em que incidirem restrições à ocupação, as mesmas não poderão exceder a 35% da área total do lote.

Art. 54 - Os cursos d'água (sangas, arroios, etc) não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

Parágrafo Único - Em casos especiais e somente com a aprovação dos órgãos competentes, será admitida a canalização dos cursos d'água.

Art. 55 - Os quarteirões deverão ser demarcados com marcos de pedra ou concreto, segundo o padrão recomendado pelo Município.

Parágrafo Único - A colocação dos marcos e sua manutenção até a venda total dos lotes são de inteira responsabilidade do loteador.



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

SEÇÃO IV

Das Áreas Verdes, de Recreação e de Uso Institucional.

Art. 56 - Nos loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio e condomínios, deverão ser previstas áreas para uso institucional que corresponda a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total; área verde e de recreação correspondendo a, no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba total e Área de Utilidade Pública que corresponda a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total, em área nunca inferior a 300m² (trezentos metros quadrados).

§ 1º - Nos desmembramentos de gleba com área igual ou superior a 3.000m² (três mil metros quadrados), deverá ser prevista área de uso público especial de, no mínimo, 10% da gleba total.

§ 2º- Nos desmembramentos de áreas de loteamentos em que já ocorreu a destinação de área pública, não será necessária nova previsão.

Art. 57 - Nos loteamentos, a porcentagem da área pública não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada.

Parágrafo Único - O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outros fins que não os previstos em lei, salvo venda ou permuta para aquisição de área equivalente a fim de melhor realocar a atividade pública prevista.

CAPÍTULO IV

Das Infrações e Penalidades

Art. 58 - Constituem-se infrações:

I. Iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade de aprovação, ou executar a obra em desacordo com o projeto aprovado;

Multa - Valor correspondente a 2.000 (duas mil) VPM.

II. Dar prosseguimento às obras embargadas administrativamente;



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

Multa - Por dia, a partir da aplicação da 1ª multa, o valor correspondente a 200 (duzentas) VPM.

III. Aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, alterar ou modificar o relevo, promover modificações nos escoamentos, sem licença do poder público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros.

Multa - Valor correspondente a 1.000 (mil) VPM.

IV. Omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas no inciso anterior.

Multa - O valor correspondente a 200 (duzentas) VPM, por dia, a partir da aplicação da 1ª multa.

§ 1º - As penas dos incisos II e IV não excluem as dos incisos I e III, cabendo a aplicação cumulativa.

§ 2º - Na reincidência, as penas serão aplicadas em dobro.

§ 3º - A imposição de multas não exclui outras sanções cabíveis.

§ 4º - A autoridade competente poderá conceder prazo que entender razoável para o responsável sanar as falhas capituladas no inciso III.

Art. 59 - A imposição de multas será comunicada ao infrator mediante notificação.

Parágrafo Único - O pagamento da multa não exime o infrator do atendimento das disposições legais e nem o ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 60 - Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Municipalidade, por seu órgão competente, lavrará Auto de Infração e notificará o responsável para a correção sem prejuízo das penas previstas no artigo 58 e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

Parágrafo Único - Desatendida a notificação de embargo, a Municipalidade requererá força policial para fazer cumprir a determinação.

Art. 61 - Durante a execução, ocorrendo descumprimento incorrigível do projeto o Prefeito Municipal poderá cassar o Alvará de Licença, para o loteamento, desmembramento e reloteamento.



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

CAPÍTULO V

Das Disposições Gerais

Art. 62 - A inobservância dos dispositivos desta Lei ou do Plano Diretor do Município, acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades de desmembramento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas sendo facultado ao interessado, reapresentar o pedido com as devidas correções.

Art. 63 - Os projetos de loteamento em qualquer de suas modalidades, de desmembramento e de condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, deverão ser aprovados no prazo de 120 (cento e vinte) dias, uma vez apresentados com todos os seus elementos, suspendendo-se a contagem deste prazo quando necessária a apresentação de complementação de documentos.

Art. 64 - A aprovação do projeto não eximirá ou suprirá:

I. O cumprimento das determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de águas pluviais e domiciliares, esgotos sanitários e proteção paisagística e monumental;

II. A licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição de prédios, muros e obras de arte.

Art. 65 - Serão examinados com a legislação anterior os projetos de parcelamento do solo cujos requerimentos tinham sido protocolados na Prefeitura Municipal anteriormente à vigência desta Lei.

Parágrafo Único - O início das obras deverá ocorrer no prazo de 12 meses sob pena de caducidade daquela aprovação, sendo vedada a sua revalidação.

Art. 66 - Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável conservar, pelo período de 4 (quatro) anos, (prazo máximo para execução das obras de loteamento) as vias públicas que abrirem, de modo a mantê-las em boas condições de pavimentação e identificadas.

Art. 67 - Todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei deverá ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data de início e data prevista para o seu término, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

Parágrafo Único - As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pela Municipalidade.



Prefeitura Municipal de Rio Pardo

Art. 68 - Fica concedido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de embargo e da multa prevista no artigo 60 para a regularização de todos os loteamentos, qualquer que seja a modalidade, reloteamento, desmembramento ou condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, que estejam sendo executados ilegalmente.

Parágrafo Único - Desaprovado o pedido de regularização, a execução do empreendimento será imediatamente embargada administrativamente.

Art. 69 - Não caberá ao Poder Público Municipal, qualquer responsabilidade por diferença de área dos lotes ou quadras verificadas em loteamentos aprovados.

Art. 70 - A documentação solicitando consulta, encaminhando anteprojeto ou projeto à aprovação da Municipalidade, deverá ser assinada pelo proprietário ou procurador e, o anteprojeto e memorial descritivo deverão ser elaborados e assinados por técnicos legalmente habilitados, juntada a correspondente ART.

Art. 71 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação suscitadas na aplicação esta Lei, serão resolvidos pelo departamento competente.

Art. 72 – Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1030, de 25 de Maio de 2000.

Art. 73 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO, EM 10 DE OUTUBRO DE 2006

Joni Lisboa da Rocha
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

Hamilton Silveira da Silveira
Secretário Municipal da Administração