



# 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:



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

**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;

**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;



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

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;

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



# Prefeitura Municipal de Rio Pardo

será condicionada à execução das mesmas pelo loteador com a aprovação dos órgãos competentes.

## 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 divisas;
  - b) Localização dos cursos d'água, bosques, matas, culturas, rochas e construções existentes;
  - c) A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

- 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:

- 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:



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

- 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;

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;



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

- 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;

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;



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

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;
- 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.





## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

**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;

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)



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

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.

**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.



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

**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 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.



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

**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 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 m<sup>2</sup> e largura mínima de 30,00 m);



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

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 m<sup>2</sup> (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 275,00m<sup>2</sup> (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;

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 modulagem 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.



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

**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 160m<sup>2</sup> (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.

### 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 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

II. O quarteirão industrial poderá apresentar comprimento máximo de 400m (quatrocentos metros).



# Prefeitura Municipal de Rio Pardo

## 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;

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).



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

§ 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.

**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





## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

**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 250m<sup>2</sup> (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.

### 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 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

§ 1º - Nos desmembramentos de gleba com área igual ou superior a 3.000m<sup>2</sup> (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.



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

**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;

**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.



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

§ 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.

### 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:



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

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.

**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



## Prefeitura Municipal de Rio Pardo

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*