



# *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 031, DE 07 DE DEZEMBRO DE 2011.

*“Disciplina o Parcelamento do Solo no Município de Santa Cruz da Conceição e dá outras providências”.*

**OSVALDO MARCHIORI**, Prefeito do Município de Santa Cruz da Conceição, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** - O parcelamento do solo para fins urbanos no município de Santa Cruz da Conceição será regido por esta Lei.

**Art. 2º** - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei.

**§ 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, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**§ 3º** - Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões e área atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor Estratégico de Santa Cruz da Conceição para a zona em que se situe e que já tenha sido submetido a processo de parcelamento do solo para fins urbanos.

**§ 4º** - Considera-se gleba a porção de terra, identificada em matrícula própria, que não tenha sido submetida a processo de parcelamento para fins urbanos.

## CAPÍTULO II

### RESTRIÇÕES DE TERRENO E LOCAL

**Art. 3º** - O parcelamento do solo na Macro-área de Expansão Urbana



# *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

somente será permitido através da expansão do perímetro urbano, o que se dará através de lei municipal complementar específica, mediante parecer favorável do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental quanto à existência de infraestrutura e atendimento aos ditames do Plano Diretor Estratégico de Santa Cruz da Conceição.

**Art. 4º** - Não será permitido no município de Santa Cruz da Conceição o parcelamento do solo para quaisquer fins:

- I. Na Macrozona Rural;
- II. Em terrenos alagadiços, sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento das águas;
- III. Em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV. Em terrenos com declividade superior a 40% (quarenta por cento);
- V. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- VI. Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII. Onde não haja disponibilidade de estender infraestrutura.

## CAPÍTULO III

### REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

#### Secção I - LOTEAMENTOS

##### Subsecção I - Parâmetros urbanísticos

**Art. 5º** - Os lotes resultantes de loteamentos deverão atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a zona onde se situem, assim definidos:

- I. Macro-área Urbana e Macro-área de Expansão Urbana:
  - a) Área mínima de 260,00 (duzentos e sessenta) metros quadrados.
  - b) Frente mínima de 10,00 (dez) metros, exceto para loteamentos de interesse social.
  - c) Profundidade mínima de 20,00 (vinte) metros.
- II. Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA:
  - a) Área mínima de 1.500,00 (mil e quinhentos) metros quadrados.
  - b) Frente mínima de 20,00 (vinte) metros.
  - c) Profundidade mínima de 50,00 (cinquenta) metros.
- III. Zona Especial de Interesse Industrial – ZEIND:



## *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

- a) Área mínima de 1.000,00 (mil) metros quadrados.
- b) Frente mínima de 20,00 (vinte) metros.
- c) Profundidade mínima de 40,00 (quarenta) metros.

#### IV. Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT:

- a) Área mínima de 260,00 (duzentos e sessenta) metros quadrados.
- b) Frente mínima de 10,00 (dez) metros.
- c) Profundidade mínima de 24,00 (vinte e quatro) metros.

#### V. Zona Especial de Paisagem Edificada – ZEPE:

- a) Área mínima de 260,00 (duzentos e sessenta) metros quadrados.
- b) Frente mínima de 10,00 (dez) metros.
- c) Profundidade mínima de 24,00 (vinte e quatro) metros.

§ 1º – Será permitida na Macro-área Urbana e na Macro-área de Expansão Urbana, exceto nas zonas especiais nelas contidas, a urbanização de lotes com área mínima de 200,00 (duzentos) metros quadrados, exclusivamente quando da urbanização de loteamentos de interesse social.

§ 2º – Será permitida na Macro-área Urbana e Macro-área de Expansão Urbana, exceto nas zonas especiais nela contidas, a urbanização de lotes com área mínima de 200,00 (duzentos) metros quadrados, em quantidade não superior a 20% (vinte por cento) do total dos lotes urbanizados, calculados sobre as áreas líquidas, desde que incluídos e distribuídos alternadamente nas quadras, de forma a não partilharem de divisa lateral entre si.

§ 3º – Nos casos elencados nos parágrafos 1º e 2º deste artigo, os lotes com área inferior a 260,00 (duzentos e sessenta) metros quadrados deverão ter frente mínima de 8,00 (oito) metros e profundidade mínima de 22,00 (vinte e dois) metros.

§ 4º – Os casos elencados nos parágrafos 1º, 2º e 3º deste artigo não se aplicam aos desmembramentos.

§ 5º – Os lotes de esquinas e os que forem irregulares deverão permitir a inscrição, no seu interior, de um retângulo com as dimensões da frente mínima e profundidade mínima aplicáveis ao caso.

**Art. 6º** - Nos projetos de parcelamento de solo, realizados pelo poder público ou pela iniciativa privada, não será permitido que lotes e áreas destinadas a sistemas de lazer ou de preservação permanente partilhem a mesma divisa.

**Art. 7º** - Os processos de parcelamento de solo não poderão gerar lotes de fundo.

**Art. 8º** - Os lotes que apresentarem partes em cotas mais baixas, inferiores a 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) metros em relação à cota



## *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

mais baixa do eixo da rua, deverão reservar, obrigatoriamente nos fundos, faixa "non aedificandi" com largura de 2,00 (dois) metros.

**Art. 9º** - No parcelamento do solo, o comprimento das quadras não poderá ser superior a 150,00 (cento e cinquenta) metros e a largura inferior a 40,00 (quarenta) metros.

### **Subsecção II – Infra estrutura**

**Art. 10** - Nos planos de loteamento encaminhados à prefeitura será exigido e executado por conta do urbanizador ou empreendedor:

- a) Instalação de rede interna de distribuição de água;
- b) Instalação do sistema de adução e/ou reservação, se necessário;
- c) Instalação de rede interna de coleta de esgotos;
- d) Instalação de rede de afastamento e/ou tratamento de esgotos, se necessário;
- e) Sistema de drenagem urbana;
- f) Colocação de guias e sarjetas;
- g) Instalação de rede de distribuição de energia elétrica;
- h) Instalação do sistema de iluminação pública;
- i) Pavimentação das vias;
- j) Execução das calçadas;
- k) Aplicação do mobiliário urbano;
- l) Paisagismo dos sistemas de lazer;
- m) Arborização do sistema viário;
- n) Sinalização completa do sistema viário em conformidade com o Código de Trânsito Brasileiro.

**§ 1º** – Poderão ser propostas pavimentações alternativas ao asfalto que serão submetidas à análise do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental que poderá, a seu critério, aprovar ou não a proposta desde que esta não desarmonize com a paisagem urbana, não ocasione dificuldades à manutenção e à sinalização viária, bem como não comprometa a segurança e o conforto dos usuários.

**§ 2º** – A rede de energia elétrica, salvo impossibilidade técnica a critério da companhia concessionária, deverá ser do tipo compacta com os fios encapados.

**§ 3º** – Os empreendimentos localizados em regiões que não puderem ser atendidas pelas redes públicas de coleta de esgotos deverão implantar tratamento próprio, devidamente aprovado pelos órgãos competentes.

### **Subsecção - III Sistema Viário**

**Art. 11** - O sistema viário projetado nos loteamentos atenderá às condições, parâmetros e diretrizes estabelecidos na Lei que Institui o Sistema de Mobilidade do Município de Santa Cruz da Conceição.



## ***Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição***

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 12** - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

**Art. 13** - Nas margens de estradas de rodagem e de áreas de preservação permanente é obrigatória a implantação de ruas com gabarito mínimo de 16,00 (dezesseis) metros.

**Art. 14** - Ao longo das águas correntes e dormentes, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos é obrigatória reserva de faixa "non aedificandi" de 15,00 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

**Art. 15** - A disposição das vias públicas de um plano de loteamento qualquer deverá garantir a continuidade do traçado das ruas vizinhas.

**Art. 16** - A execução do paisagismo das áreas de acompanhamento do sistema viário será de responsabilidade do urbanizador ou empreendedor.

### **Subsecção IV - Áreas Institucionais**

**Art. 17** - Os projetos de parcelamento de solo deverão obrigatoriamente reservar as áreas públicas destinadas a ruas, sistemas de lazer e áreas de uso institucional, não inferiores a:

- I. 10,00% (dez por cento) para Sistemas de Lazer;
- II. 5,00% (cinco por cento) para Uso Institucional;
- III. 20,00% (vinte por cento) para o Sistema Viário.

§ 1º - O percentual estabelecido será aplicado sobre a área total da gleba a ser parcelada, inclusive sobre as áreas de preservação permanente, se houver.

§ 2º - No caso de ser a área ocupada pelo Sistema Viário inferior a 20,00% (vinte por cento) da área total a subdividir a diferença será acrescida ao mínimo das áreas reservadas para Sistemas de Lazer.

§ 3º - Não será permitida a destinação de áreas de preservação permanente para sistemas de lazer.

**Art. 18** - A prefeitura municipal poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa "non aedificandi" destinadas a equipamentos urbanos.

**Parágrafo único** - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, gás encanado, rede de telefonia e transmissão de dados, imagem e voz.



## *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

### **Subsecção V - Áreas de preservação permanente**

**Art. 19** - Nos processos de parcelamento do solo deverão ser respeitadas as áreas de preservação permanente e obedecidos os recuos e demais parâmetros estabelecidos pela legislação vigente.

### **Secção II – Desmembramentos**

**Art. 20** - Nenhum desmembramento, dentro do perímetro urbano, ainda que em inventário, doação, divisão amigável, compra e venda ou quaisquer outros meios admitidos em direito, poderá ser realizado, nem averbado no Registro de Imóveis, sem elaboração de projeto realizado por profissional habilitado pelo CREA e aprovação prévia da Prefeitura Municipal.

**Art. 21** - Os desmembramentos de lotes urbanos estarão sujeitos aos mesmos parâmetros exigidos para os loteamentos nas suas respectivas zonas, sendo requisitos para desmembramentos de glebas e lotes:

I. Que as dimensões, áreas, recuos e demais índices urbanísticos do lote gerado obedeçam aos valores mínimos estabelecidos pelo zoneamento local, sendo que a profundidade máxima dos lotes produzidos não deverá ser superior a 100,00 (cem) metros;

II. Que resultem em lotes independentes, observadas as características de testada, profundidade e área da zona em que se situe;

III. Que todos os lotes tenham frente para via pública;

IV. Que, se edificado, não sejam ultrapassados os índices urbanísticos da respectiva zona;

V. A comprovação da existência da infraestrutura urbana.

**Art. 22** - Não se caracteriza como desmembramento a edificação de mais de um imóvel dentro do mesmo lote.

**Art. 23** - Os desmembramentos realizados sobre lotes que já tenham sido submetidos a processo de loteamento anterior ficarão dispensados da reserva de áreas institucionais e da obrigação da aplicação do percentual mínimo para o sistema viário, estabelecido no artigo 17 desta Lei.

**Art. 24** - Os desmembramentos realizados sobre glebas que não tenham sido submetidas a processo de loteamento anterior deverão reservar as áreas públicas previstas no artigo 17 desta Lei, exceto aquelas destinadas ao sistema viário.

### **Secção III - Subdivisão e reagrupamento de lotes**

**Art. 25** - O terreno gerado pelo reagrupamento de lotes, mantidas as áreas institucionais e o sistema viário existentes, guardará a sua condição de lote, ficando dispensado, no caso de ser submetido a desmembramento ou





## *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

novo parcelamento, de novamente reservar de áreas institucionais ou do percentual mínimo para o sistema viário.

**Parágrafo único** – No caso do novo lote gerado pelo reagrupamento vir a ser objeto de novo loteamento, exceto pelo disposto neste artigo, ficará sujeito a todos os demais parâmetros urbanísticos da zona onde se situe.

### CAPÍTULO IV

#### PARCELAMENTOS ESPECIAIS

##### Secção I - Condomínios Horizontais

**Art. 26** - Os condomínios horizontais, assemelhados a loteamentos, caracterizados pela urbanização de lotes ou glebas, com a geração de lotes autônomos, destinados a edificações térreas, assobradadas ou de edifícios, regulados pela Lei Federal nº 4591/64 estão obrigados ao atendimento de todos os parâmetros urbanísticos e demais exigências adotados para parcelamento do solo nas zonas em que se situem.

§ 1º – Nos condomínios horizontais, a área institucional destinada a equipamentos comunitários deverá ser desmembrada da gleba e doada a municipalidade, ficando externa ao empreendimento e de frente para a via pública, sendo facultado ao município optar por receber em doação outro terreno, com área igual ou superior àquela que tem direito, em outro local.

§ 2º – Os sistemas, viário e de lazer exigidos, ficarão sob domínio do condomínio e sem acessibilidade pública, sendo a sua manutenção responsabilidade dos condôminos enquanto perdurar o sistema condominial, devendo, em caso da sua extinção ser doados à municipalidade.

§ 3º – Os condomínios horizontais estarão dispensados de executar os serviços constantes das alíneas k, l, m e n do artigo 10 desta Lei.

**Art. 27** - Os condomínios que venham a ser construídos sobre terrenos que já tenham sido submetidos a processo de loteamento anterior estarão dispensados da reserva de áreas institucionais e de lazer, bem como do percentual mínimo para o sistema viário.

**Art. 28** - Nos condomínios, os equipamentos urbanos, tais como rede de energia elétrica, rede de telefonia e transmissão de dados, imagem e voz serão fiscalizados, recebidos e mantidos pelos órgãos responsáveis ou concessionários, a critério dos mesmos. Bem como o sistema interno de abastecimento de água, o sistema interno de coleta e tratamento de esgotos e as redes internas de águas pluviais serão implantados atendendo aos projetos aprovados pela municipalidade e mantidas pelo condomínio.



# *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

## **Secção II - Loteamento de interesse social**

**Art. 29** - Será permitida a urbanização de lotes de interesse social, reservados para a implantação de conjuntos habitacionais populares destinados à população de baixa renda.

**Parágrafo único** – A urbanização de lotes de interesse social poderá ocorrer através de loteamento ou desmembramento.

**Art. 30** - O lote de interesse social poderá ter área mínima de 200,00 (duzentos) metros quadrados com frente e profundidade mínimas definidos no parágrafo terceiro do artigo 5º desta Lei.

**Art. 31** - Os loteamentos de interesse social somente poderão ocorrer se estiverem atrelados à construção das residências, que lhes atribui a característica de Conjuntos Habitacionais, ficando vedada a sua comercialização na forma de lotes, sendo permitida a sua implantação apenas sob a responsabilidade do poder público, por seus próprios meios ou através de parcerias com outras entidades públicas, de administração direta ou indireta, ou ainda com instituições sem fins lucrativos.

**Art. 32** - Os loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social não poderão conter mais do que 100 (cem) unidades residenciais por empreendimento.

**Art. 33** - Todas as demais exigências e parâmetros urbanísticos exigidos para os loteamentos comuns também deverão ser respeitados para os loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social.

**Art. 34** - Não será permitida a implantação de loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social nas Zonas Especiais – ZEIA, ZEIT, ZEIND e ZEPE.

## **CAPÍTULO IV**

### **REALIZAÇÃO DO PARCELAMENTO**

#### **Secção I - Elaboração dos projetos**

**Art. 35** - Nenhum loteamento, subdivisão ou reagrupamento de terrenos loteados, dentro do perímetro urbano, ainda que em inventário, doação, divisão amigável, compra e venda ou quaisquer outros meios admitidos em direito, poderá ser realizado, nem averbado no Registro de Imóveis, sem elaboração de projeto realizado por profissional habilitado pelo CREA e aprovação prévia da Prefeitura Municipal.

**Art. 36** - Todos os projetos técnicos exigidos no processo de



## *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

parcelamento do solo serão desenhados obedecendo às prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT quanto ao formato, papel, indicações técnicas, textos e outros detalhes pertinentes.

**Art. 37** - Todos os projetos técnicos exigidos no processo de parcelamento do solo deverão ser apresentados em papel e em arquivo digital, na forma determinada pela municipalidade.

**Art. 38** - Os projetos técnicos deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART.

**Art. 39** - O Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental estabelecerá em ato próprio, e dele dará publicidade sobre a forma, informações mínimas, escalas, planilhas anexas, cálculos, croquis, referências, número de cópias e outros detalhes que sejam importantes constarem dos projetos exigidos, bem como, os demais documentos que farão parte integrante do processo de aprovação do parcelamento, desde sua solicitação de viabilidade, até desfecho, respeitando-se as leis estaduais e federais vigentes.

**Parágrafo único** – O Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental, se necessário for, poderá exigir complementarmente, em qualquer fase do processo de parcelamento de solo, projetos, documentos e demais anexos que não constem desta lei e dos quais se constate a sua necessidade.

### **Secção II – Aprovação**

**Art. 40** - A aprovação de projetos, a expedição de alvarás e outros documentos contidos no processo de parcelamento do solo estarão sujeitos às taxas e emolumentos previstos no Código Tributário do Município, a serem recolhidas na ocasião da protocolização dos mesmos.

### **Subsecção I - Viabilidade**

**Art. 41** - O interessado em realizar parcelamento de solo deverá inicialmente requerer à municipalidade Certidão de Viabilidade do Empreendimento.

**Parágrafo único** – A relação de documentos que instruirão o pedido será elaborada e dela dada publicidade pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental respeitada a legislação vigente.

**Art. 42** - A prefeitura municipal submeterá a solicitação à análise do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental que, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, emitirá certidão onde constará se o empreendimento é ou não viável, as restrições e parâmetros urbanísticos a serem adotados para a zona onde se situe, e as demais condições a serem respeitadas.



## *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º – No caso da gleba estar situada na macro-área de expansão urbana, deverá constar da Certidão de Viabilidade do Empreendimento o seu condicionamento à aprovação pela Câmara Municipal de projeto de lei complementar que fará a extensão do perímetro urbano abrangendo a gleba onde se pretende realizar o parcelamento.

§ 2º – A Certidão de Viabilidade estará também condicionada à existência de infraestrutura urbana e de serviços públicos no local ou à possibilidade de ser estendida aonde se pretende implantar o empreendimento.

§ 3º – A Certidão de Viabilidade não dispensa o empreendimento do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando for o caso, bem como do cumprimento das exigências que ele venha a gerar.

**Art. 43** - A Certidão de Viabilidade terá validade por 180 (cento e oitenta) dias. Decorrido esse prazo, caso o interessado não tenha dado sequência oficialmente ao processo, a certidão perderá o seu efeito e deverá ser requerida novamente.

### **Subsecção II - Diretrizes Urbanísticas**

**Art. 44** - De posse da certidão de viabilidade, o interessado requererá a Certidão de Diretrizes Urbanísticas - CDU e para isso elaborará, através de profissional habilitado, e submeterá à análise da prefeitura municipal a sua proposta de diretrizes urbanísticas, apresentando juntamente com os demais documentos solicitados, o projeto de parcelamento do solo, nele contendo o sistema viário, os lotes, e as áreas públicas, e outras informações requisitadas pela municipalidade que, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, poderá:

- I. Aprovar a proposta de diretrizes sem restrições;
- II. Exigir modificações ou contrapartidas com o objetivo de adequá-la aos requisitos urbanísticos, melhorar a qualidade da urbanização ou reduzir possíveis impactos de vizinhança;
- III. Recusar e solicitar novo projeto que atenda aos requisitos urbanísticos e demais exigências.

§ 1º – Cada modificação apresentada pelo interessado visando atender ao disposto nos incisos II e III deste artigo remeterá o prazo ao início.

§ 2º – Nos parcelamentos de solo, ou conjuntos habitacionais, que contenham mais do que 60 (sessenta) unidades, a proposta de diretrizes deverá estar acompanhada do Estudo de Impacto de Vizinhança acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável.

§ 3º – Aprovada a proposta de diretrizes, a municipalidade expedirá a Certidão de Diretrizes Urbanísticas, que terá validade por 02 (dois) anos.

§ 4º – No caso da gleba estar situada na macro-área de expansão urbana, deverá constar da Certidão de Diretrizes Urbanísticas do empreendimento o seu condicionamento à aprovação pela Câmara Municipal de projeto de lei complementar que fará a extensão do perímetro urbano abrangendo a gleba onde se pretende realizar o parcelamento.





## *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

**§ 5º** – A relação de documentos que instruirão o pedido da Certidão de Diretrizes Urbanísticas será elaborada e a ela dada publicidade pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental, respeitada a legislação vigente.

**Art. 45** - Nas glebas que estiverem localizadas na macro-área de expansão urbana, após receber a Certidão de Diretrizes Urbanísticas, o interessado deverá confirmar o seu interesse em realizar o parcelamento de solo requerendo à municipalidade o encaminhamento à Câmara Municipal de projeto de lei que autorize a expansão do perímetro urbano.

**Parágrafo único** – A continuidade do processo somente ocorrerá após a aprovação do projeto de lei complementar pela Câmara Municipal e sanção pelo prefeito municipal.

### **Subsecção III - Aprovação preliminar**

**Art. 46** - Aprovada a proposta de diretrizes urbanísticas do parcelamento, bem como a extensão do perímetro urbano se for o caso, o interessado deverá solicitar a Aprovação Preliminar, instruindo o processo com, no mínimo:

- I. Planta geral de urbanismo ou de desmembramento, se for o caso;
- II. Perfis transversais das ruas e das áreas públicas;
- III. Memorial de urbanismo contendo as restrições urbanísticas, se houver;
- IV. Projeto de abastecimento e adução de água;
- V. Projeto de coleta de esgotos;
- VI. Projeto de tratamento de esgotos, se for o caso;
- VII. Projeto do sistema de drenagem urbana;
- VIII. Projeto do sistema de distribuição energia elétrica e iluminação pública; colocar redação quando existir desmembramentos;
- IX. Projeto de pavimentação;
- X. Projeto de calçadas;
- XI. Projeto de paisagismo dos sistemas de lazer;
- XII. Projeto de arborização do sistema viário;
- XIII. Projeto de terraplenagem;
- XIV. Projeto de sinalização do sistema viário;
- XV. Cronograma referente à execução dos serviços e equipamentos urbanos.

**§ 1º** – Os projetos elencados nos incisos I, II, IV, V, VII, IX, X, XI, XII, XIII e XIV serão submetidos à análise e, na ausência de exigências técnicas, aprovados pela municipalidade.

**§ 2º** – Os projetos elencados nos incisos VI e VIII serão submetidos à análise e aprovados pelas concessionárias e pelos órgãos competentes.

**§ 3º** – Os projetos deverão ser protocolizados junto à municipalidade de uma única vez.

**§ 4º** – A municipalidade terá o prazo máximo de sessenta dias, após o



## *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

protocolo, para exarar exigências técnicas ou aprovar o projeto.

§ 5º – As exigências técnicas, se houver, serão exaradas de uma única vez, quando o prazo de 60 (sessenta) dias será reiniciado.

§ 6º – O cronograma mencionado no inciso XV não poderá prever mais do que dois anos para a realização dos serviços e equipamentos urbanos, podendo ser renovado por mais um período de 02 (dois) anos.

§ 7º – A municipalidade emitirá as certidões e outros documentos na forma e na estética exigidos pelos órgãos estaduais e federais, participantes do processo de aprovação.

§ 8º – Em casos de desmembramentos com áreas não superiores a 1.500 (mil e quinhentos) metros quadrados ou que não gerem mais de que 6 (seis) lotes, poderão solicitar a isenção (não execução) dos projetos elencados nos incisos (IV, V, Vi, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV), cabendo ao Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental quais as infraestruturas mínimas necessárias para aprovação.

### **Subsecção IV - Aprovação Definitiva**

**Art. 47** - De posse da aprovação preliminar o interessado deverá ingressar com o processo de licenciamento junto aos órgãos das esferas estadual e federal, a que estiver sujeito, e deles obter a aprovação ou licenciamento.

**Art. 48** - De posse dos certificados mencionados no artigo anterior, o interessado requererá à municipalidade a aprovação definitiva, apresentando os documentos emitidos pelos órgãos das esferas federal e estadual, se for o caso.

**Art. 49** - Caso os documentos apresentados sejam considerados satisfatórios, receberão a chancela de aprovados, mas ficarão retidos na prefeitura municipal condicionados à assinatura do Termo de Acordo e Garantias pelo interessado.

**Art. 50** - Após a aprovação técnica dos projetos, deverá o interessado firmar junto à municipalidade um Termo de Acordo e Garantias onde obrigarse-á ao seguinte:

I. Transferir, mediante escritura pública de doação sem qualquer ônus para o município, as áreas destinadas à recreação, uso institucional e preservação permanente, constantes na planta de urbanismo;

II. Instituir em favor do município a servidão de passagem nas faixas destinadas a vielas sanitárias, com proibição de edificação nelas, seja pelos futuros adquirentes dos lotes, seus herdeiros ou sucessores;

III. Abrir, nivelar e consolidar, as suas expensas e sem ônus para o município, as ruas do loteamento, executando toda terraplenagem necessária, inclusive das áreas públicas;

IV. Demarcar, às suas expensas, todos os lotes, quadras, áreas de



## *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

recreio, pontos de curvas e pontos de tangência das vias públicas com marcos de concreto;

V. Executar as seguintes obras, sem ônus para o município, dentro dos prazos constantes no cronograma:

- a) Instalação de rede interna de distribuição de água e respectiva ligação aos lotes;
- b) Instalação do sistema de adução, reservação e outros elementos, se for exigido;
- c) Instalação de rede interna de coleta de esgotos, e respectiva ligação aos lotes;
- d) Instalação de rede de afastamento, elevação, tratamento de esgotos e outros elementos, se for exigido;
- e) Sistema de drenagem urbana;
- f) Colocação de guias e sarjetas;
- g) Instalação de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;
- h) Instalação do sistema de iluminação pública;
- i) Pavimentação das vias;
- j) Execução das calçadas;
- k) Aplicação do mobiliário urbano.
- l) Paisagismo dos sistemas de lazer;
- m) Arborização do sistema viário;
- n) Sinalização completa do sistema viário em conformidade com o Código de Trânsito Brasileiro.

**Parágrafo único** – A municipalidade, a seu critério, poderá converter a obrigação da realização, parcial ou integral, dos serviços elencados no inciso V em contribuição pecuniária, caso sejam esses serviços parte de projeto de maior amplitude, em fase de implantação sob sua responsabilidade.

**Art. 51-** Juntamente com o Termo de Acordo e Garantias será realizada a caução necessária para garantir 100% (cem por cento) da execução de todos os serviços de responsabilidade do urbanizador.

**§ 1º** – A municipalidade fará a avaliação dos custos das obras e serviços que serão objeto da garantia, assim como a avaliação do(s) valor(es) do(s) imóvel(is) a ser(em) caucionado(s).

**§ 2º** – O caucionamento será averbado na matrícula apropriada do Cartório de Registros de Imóveis da circunscrição competente.

**§ 3º** – À medida que forem executadas as obras de responsabilidade do urbanizador previstas no artigo 50, poderá a municipalidade liberar a caução em idêntica proporção.

**§ 4º** - Os loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social, empreendidos pela municipalidade ou em parceria com ela, estarão





## *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

dispensados do Termo de Acordo e Garantias.

**Art. 52** - Os processos de aprovação de condomínios horizontais não exigirão Termo de Acordo e Garantias, bastando que ocorra a doação à municipalidade, pelo empreendedor, da área institucional prevista no artigo 26, parágrafo primeiro, ou a formalização de compromisso garantindo a doação, para que se emita o alvará de construção.

§ 1º – A execução da infra-estrutura não dependerá de cronograma ou caucionamento e será aceita pela municipalidade mediante expedição de visto de conclusão, utilizado para as construções convencionais.

§ 2º – Os condomínios horizontais regidos pela Lei Federal 4.591/64 estarão dispensados de apresentar os projetos exigidos nos incisos XI, XII, XIV e XV do artigo 46 desta Lei.

**Art. 53** - Os processos de aprovação de desmembramentos de lotes que já tenham sido objeto de parcelamento anterior estarão obrigados a apresentar apenas o projeto urbanístico, contido no inciso I do artigo 46 desta Lei.

§ 1º – Neste caso, aprovada a proposta de diretrizes a municipalidade fornecerá a certidão que autoriza o registro do desmembramento no Cartório de Registros da Circunscrição competente.

§ 2º – Não haverá, neste caso, caucionamento, visto que não existe a obrigação da realização de obras de infraestrutura.

**Art. 54** - Os processos de aprovação de desmembramentos de glebas estarão obrigados a apresentar apenas o projeto urbanístico, contido no inciso I do artigo 46 desta lei.

§ 1º - Neste caso, aprovada a proposta de diretrizes e doadas à municipalidade as áreas públicas definidas no artigo 24 desta Lei, ou formalizado o termo de compromisso garantindo a doação, será emitida a certidão que autoriza o registro do desmembramento no Cartório de Registros da circunscrição competente.

§ 2º – Não haverá, neste caso, caucionamento, visto que não existe a obrigação da realização de obras de infraestrutura.

### **Secção III – Fases de execução**

**Art. 55** - Antes do início das obras de urbanização o interessado deverá requerer a emissão, por parte da municipalidade do Alvará de Infraestrutura, que será emitido no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo único** – O requerimento do Alvará de Infraestrutura deverá estar acompanhado da matrícula que comprove o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.



## *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 56** - Ao iniciar as obras de urbanização em loteamentos ou condomínios horizontais será obrigatória a afixação, em local de fácil e rápida visualização, de placa com as dimensões mínimas de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) por 4,00 (quatro) metros, onde deverão constar em letras legíveis:

I. A identificação do empreendimento, dos empreendedores e dos responsáveis técnicos com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica;

II. Os números dos certificados expedidos pelos órgãos responsáveis pelas aprovações, bem como da matrícula e o cartório onde o empreendimento encontra-se registrado;

III. A identificação dos lotes caucionados;

IV. A área mínima legal permitida para lotes naquela zona;

**Art. 57** - Antes de iniciar a execução de cada um dos equipamentos constantes no cronograma, o urbanizador deverá comunicar oficialmente à prefeitura municipal, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

**Art. 58** - Antes do início da próxima fase da execução dos equipamentos a municipalidade fará a vistoria e o aceite da etapa executada.

**Art. 59** - O empreendedor deverá, durante todo o processo de urbanização, manter no local uma via de cada projeto aprovado.

**Art. 60** - Ao final das obras dos serviços e equipamentos exigidos, estando a municipalidade de acordo com as condições técnicas com que foram executadas, emitirá o Termo de Verificação de Obras.

### CAPÍTULO V

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 61** - Obedecidas às normas gerais de diretrizes, apresentação de projetos e especificações técnicas, a prefeitura municipal poderá, quanto aos parcelamentos:

I. Obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas de modo a promover o desenvolvimento local adequado;

II. Recusar a sua aprovação, ainda que seja apenas para evitar o excessivo aumento de lotes e conseqüente subutilização do investimento em obras de infraestrutura e custeio da manutenção;

III. Exigir do urbanizador a viabilização de medidas compensatórias necessárias, definidas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança.



## *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 62** - Desde a data do registro do loteamento no cartório de registro de imóveis da circunscrição respectiva passam a integrar o domínio público do município as vias que compõem o sistema viário e todas as áreas institucionais destinadas a edifícios públicos, sistemas de lazer e demais equipamentos urbanos constantes do projeto e memorial descritivo.

**Art. 63** - Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias ou construções existentes em lotes ou loteamentos irregulares e não serão considerados como terrenos loteados, ou loteáveis, para fins de indenização, as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas, nos cartórios de registros de imóveis da circunscrição respectiva, como loteamentos urbanos ou para fins urbanos.

**Art. 64** - Ao loteador é facultado estabelecer restrições construtivas particulares nos loteamentos, desde que mais restritivas à legislação vigente, que farão parte do processo de loteamento, inclusive no seu registro, e constarão do contrato de compra e venda.

**§ 1º** – As restrições propostas serão submetidas à análise e aprovação pela prefeitura municipal, juntamente com o processo de loteamento.

**§ 2º** – Registradas no Cartório de Registros de Imóveis da circunscrição competente, as restrições serão incorporadas pela municipalidade que as aplicará como exigências nos processos de aprovação de projetos naquele loteamento.

**Art. 65** - O loteador, ainda que vendido todos os lotes, ou vizinhos são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com as restrições urbanísticas do loteamento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes ao lote.

### CAPÍTULO VI

#### INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 66** - As infrações da presente lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo de obra e aplicação de multas fixadas nesta Lei.

**Art. 67** - Será aplicada multa de igual valor à taxa de licença para loteamentos, ao parcelamento de solo que tenha sido executado em desacordo com o projeto aprovado e possa ser conservado mediante a aprovação de um novo projeto.

**Art. 68** - Será aplicada multa de valor igual a 05 (cinco) vezes a taxa de licença devida para o loteamento, ao parcelamento de solo executado sem licença e que possa ser conservado mediante aprovação de projeto regulamentar.





# *Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 69** - Além das multas previstas nos artigos 67 e 68, serão aplicadas multas diárias de valor igual à taxa de licença devida para loteamentos por quilômetro ou fração de via pública de parcelamento irregular do solo, caso o interessado não requeira, nos termos desta Lei, dentro do prazo de 20 (vinte) dias da notificação, a regularização do empreendimento.

**Art. 70** – Sujeitar-se-á à multa diária de valor igual a duas vezes a taxa de licença devida para loteamentos por quilômetro ou fração de via pública de parcelamento irregular do solo, caso o interessado, dentro do prazo de 30 (trinta) dias da notificação, não desfaça o parcelamento, nem providencie a desocupação e a demolição de eventual edificação, quando impossível regularização do empreendimento.

## CAPÍTULO VII

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 71** - As certidões de diretrizes, viabilidades ou outras emitidas pelo órgão competente da municipalidade antes desta Lei entrar em vigor terão sua eficácia pelos prazos nela estabelecidos.

**Art. 72** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas todas as disposições em contrário.

Santa Cruz da Conceição, 07 de dezembro de 2011.

  
**OSVALDO MARCHIORI**  
Prefeito Municipal

Registrada e publicada com afixação nos lugares de costume nesta Prefeitura e arquivamento no Cartório de Registro Civil e Anexos local na data supra.

  
**Reinaldo Alberto Tessari**  
Chefe de Gabinete