



Projeto de Lei de Parcelamento do Solo **Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011**

JOSÉ CARLOS CARRASCOSA DOS SANTOS, PREFEITO MUNICIPAL DE CRAVINHOS, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Cravinhos, aprovou e Eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º – O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Cravinhos rege-se por esta Lei, denominada Lei de Parcelamento do Solo e atende ao disposto no Plano Diretor do Município e suas leis complementares.

Parágrafo único – Aplicam-se aos parcelamentos do solo para fins urbanos as disposições sobre licenciamento e outras estabelecidas na legislação ambiental.

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 2º – Para fins desta Lei Complementar, o território do Município de Cravinhos compõe-se de:

I – Zona Urbana;

II – Zona Rural.

§ 1º Considera-se Zona Urbana, as áreas inclusas no interior do perímetro urbano, conforme MAPA ANEXO I, composta por:

a) Área Urbana Consolidada (AUC) que corresponde à área urbana já edificada cujas construções tenham todas as infraestruturas básicas;

b) Área de Urbanização Preferencial (AUP) que corresponde às áreas adjacentes externas e contíguas à Área Urbana Consolidada e equidistante 1,0 km (um quilômetro) desta, ou área urbana já edificada, porém sem todas as infraestruturas básicas;

c) Área de Expansão Urbana (AEU) que corresponde às áreas adjacentes externas à Área de Urbanização Preferencial (AUP) equidistante 2,0 km (dois quilômetros) na Área Industrial e 1,0 km (um quilômetro) nas demais áreas, com a finalidade de permitir a expansão urbana da cidade;

§ 2º Considera-se Zona Rural, a área destinada ao desenvolvimento das atividades agrícolas e de preservação ambiental no Município, constituída pela área remanescente do Município, depois de subtraída a Zona Urbana.

Art. 3º - Compõe a Área Urbana Consolidada a Área Industrial Consolidada (AIC) existente na cidade ao longo da Rodovia Anhanguera e Rodovia Ângelo Cavalheiro, conforme MAPA ANEXO I, cuja expansão está assim prevista:

I) Área de Expansão Industrial Anhanguera (AEIA): perímetro de 2,0 km (dois quilômetros) da Área Industrial Consolidada com água, esgoto, drenagem, energia elétrica e pavimentação de vias localizado do lado leste da Rodovia Anhanguera;

II) Área de Expansão Industrial Ângelo Cavalheiro (AEIC): perímetro de 500 m (quinhentos metros) de ambos os lados da Rodovia Ângelo Cavalheiro, desde o limite da Área Urbana Preferencial até a divisa do Município;

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

III) Área de Expansão Industrial José Fregonese (AEIF): perímetro de 500 m (quinhentos metros) de ambos os lados da Rodovia José Fregonesi, desde o entroncamento da Rodovia Antonio Machado Sant'Anna até 5,0 km (cinco quilômetros) em direção a Cravinhos;

Art. 4º – As áreas de expansão descritas nos artigos 3º e 4º desta lei automaticamente se adéquam conforme sejam incorporados ao município novas áreas urbanas consolidadas, desde que respeitadas as condições de utilização das construções com serviços de infraestrutura de água, esgoto, drenagem, energia elétrica e pavimentação das vias, aprovados e recebidos pela municipalidade.

CAPÍTULO II **DAS DEFINIÇÕES**

Art. 5º – Para efeito de citação nesta Lei, as seguintes entidades ou expressões serão identificadas por siglas ou abreviaturas:

I – CAU: Conselho **Federal** de Arquitetura e Urbanismo.

II – COMDEMA: Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Cravinhos;

III – COMUC: Conselho Municipal de Urbanismo de Cravinhos;

IV – CREA/SP: Conselho Regional de Engenharia, **Arquitetura** e Agronomia de São Paulo;

V – IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

VI – CONDEPHAT: Conselho **Estadual de Preservação do Patrimônio Histórico e Artístico de São Paulo** de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo

VII – DAEE: Departamento de Água e Energia Elétrica do Estado de São Paulo;

VIII – IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano;

IX – LIS: Loteamento de Interesse Social;

X – NTC: Norma Técnica de Concessionária;

XI – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

XII – PMC: Prefeitura Municipal de Cravinhos;

XIII – SAAE: Serviço de Autônomo de Água e Esgoto. Órgão Municipal que opera os serviços de água e esgoto no município de Cravinhos;

XIV – SIGA: Sistema de Gestão Ambiental disposto no Código Municipal do Meio Ambiente de Cravinhos; e

XV – SMOI: Secretaria Municipal de Obras e Serviços de Infraestrutura de Cravinhos.

Art. 3º – ~~Fica criado o Conselho Municipal de Urbanismo de Cravinhos – COMUC.~~

~~Parágrafo Único – As atribuições, objetivos e composição do COMUC serão regulamentados por ato do Poder Executivo. [JUSTIFICATIVA: ESTE CONSELHO – QUE É MUITO IMPORTANTE PARA A CIDADE – DEVE SER CRIADO NA LEI DO PLANO DIRETOR E NÃO AQUI, POIS SUA COMPETÊNCIA URBANA DEVE IR ALEM DO PARCELAMENTO DO SOLO]~~

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

Art. 6º - Para efeito de aplicação desta Lei, consideram-se as seguintes definições:

I – Área de Preservação Permanente (APP): É a parcela do território, de domínio público ou privado, a ser permanentemente preservada por possuir características especiais que uma vez modificadas acarretariam grande impacto no meio ambiente. As parcelas do território designadas como APPs, cobertas ou não por vegetação nativa, tem a função ambiental de proteger os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, a fauna, a flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas, e outros espaços assim definidos como tal pelo Código Florestal Brasileiro (Lei nº 12.651/2012) ou legislação que a substituir e Código do Meio Ambiente de Cravinhos.

~~II. Área Rural: É a parcela do território destinada à exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral;~~

~~III. Área Urbana: É a Parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo plano diretor ou lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural;~~

III – Áreas Destinadas a Uso Comum dos Condôminos: São aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;

IV – Áreas Institucionais: São as áreas destinadas à implantação de equipamentos sociais e comunitários, reservadas no processo de parcelamento do solo;

V – Áreas Verdes: São aquelas que compreendem as praças, jardins públicos, parques urbanos, hortos florestais, áreas arborizadas de clubes esportivos e sociais, de chácaras urbanas e de condomínios e áreas de lazer previstas nos projetos de parcelamentos e urbanização;

~~VII. Assessor *AD-Hoc*: Pesquisador ou técnico externo aos órgãos municipais, de notório saber e especialização em determinada área do saber que poderá ser consultado pelos órgãos municipais afim de embasar suas decisões técnicas;~~

VI. Autoridade Licenciadora: O Poder Público Municipal responsável pela concessão da licença urbanística do parcelamento;

VII – Calçada: Parte integrante da via, normalmente segregada e em nível diferenciado, pavimentada com material adequado à acessibilidade de pessoas, não destinada à circulação ou estacionamento de veículo, reservada ao trânsito de pessoas e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins compatíveis a pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

VIII – Condomínio Urbanístico: É a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado, vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

IX – Desdobro: É a subdivisão de lotes integrantes de parcelamento aprovado **que não implique em abertura de novas vias ou modificação e prolongamento das já existentes;**

X –Desenvolvimento sustentável: É o desenvolvimento que não esgota os recursos para o futuro, capaz de suprir as necessidades da geração atual, sem comprometer a capacidade de atender as necessidades das futuras gerações;



Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

XI – Desmembramento: É a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XII – Diretrizes de loteamento: É o conjunto de regras básicas de abrangência urbanísticas e ambientais que devem ser cumpridas no processo de parcelamento do solo;

XIII – Equipamentos comunitários: São instalações e espaços destinados às atividades dos equipamentos de saúde, educação, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção e convívio social e/ou similares;

XIV – Equipamentos urbanos: São instalações de infra-estrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte, lixo e outros de interesse público;

XV – Faixa *non aedificandi*: Faixa onde está impedida a construção de edificações, porém, esta limitação não retira a propriedade do dono da terra, que pode utilizá-la em qualquer outro fim que não seja a edificação na faixa estabelecida;

XVI – Faixa de Domínio Público: É a área de terreno necessária à construção e operação de estradas, rodovias, ferrovias ou obras públicas e que se incorpora ao domínio público;

XVII – Fração Ideal: É o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XVIII – Gleba: Imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei;

XIX – Infraestrutura Básica: São equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, solução de manejo de águas pluviais, esgotos sanitários, **pavimentação, meios-fios e sarjetas** e soluções para a coleta seletiva de resíduos sólidos;

XX – Infraestrutura Complementar: É a iluminação pública, a pavimentação, a rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XXI – Licença Ambiental: Ato administrativo pelo qual o órgão competente estabelece as condições e restrições de natureza ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXII – Licença Urbanística: Ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXIII – Logradouro Público: É a expressão que designa **ambientes públicos**, entre outros, rua, avenida, travessa, passagem, via de pedestre, viela, baía de retorno, passarela, praça, parque, alameda, largo, beco, ladeira, viaduto, ponte, túnel, rodovia, estrada ou caminho de uso público;

XXIV – Lote: É a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento, desmembramento **ou desdobro** realizado nos termos desta Lei;

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

XXV – Loteamento: É a divisão de gleba ainda não parcelada em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

XXVI – Loteamento de Interesse Social: São É o loteamento para uso residencial, podendo ter também usos comercial ou de prestação de serviços, destinado à construção de núcleo habitacional ou de habitações de interesse social, para população de baixa e média renda com renda familiar total até 6 (seis) salário mínimos, vinculado a planos e programas habitacionais desenvolvidos pela Prefeitura Municipal ou entidades autorizadas por lei para esse fim;

XXVII – Loteamento Fechado: É a divisão de gleba ainda não parcelada, em lotes, vias públicas, áreas institucionais, dominiais e de recreação pública, com utilização privativa das áreas de recreação pública e das vias públicas, com fechamento parcial de seu perímetro por muro ou outra forma de fechamento e dotado de portaria de acesso sem obstrução do acesso de pessoas;

XXVIII – Loteamento de sítio de recreio: É a modalidade de loteamento a ser implantado na zona rural, após a devida descaracterização por meio de ato do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA;

XXIX – Quadra: É a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como divisas o próprio loteamento;

XXX – Passeio: Parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinadas à circulação exclusiva de pessoas e, excepcionalmente de ciclistas;

XXXI – Remembramento ou Unificação: É a junção de glebas ou lotes, edificados ou não, para a formação de um único terreno;

XXXII – Testada: Lado do lote ou da edificação voltado para o logradouro público;

XXXIII – Unidade Autônoma: É a unidade imobiliária de uso privativo destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei;

XXXIV – Via pública: É a faixa de domínio público destinada à circulação de veículos, pessoas e animais, compreendendo pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro central.

CAPÍTULO III OBJETIVOS

Art. 7º - Esta Lei disciplina os projetos de loteamentos, desmembramentos, desdobros, condomínios urbanísticos, loteamentos fechados, loteamentos de interesse social e unificações de terrenos de parcelamento do solo no Município de Cravinhos, observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no artigo. 2º da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, pela legislação federal e estadual pertinentes, pelo Plano Diretor Municipal e os seguintes princípios:

I – Desenvolvimento Sustentável;

II – Função social da propriedade e do contrato;

III – Garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

IV – Urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

V – Prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

VI – Ocupação prioritária dos vazios urbanos;

VII – Recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público, ~~isto é,~~ retomando investimentos públicos que tenham como resultado a valorização imobiliária privada;

VIII – Acesso universal aos bens de uso comum do povo, em especial aos corpos d'água, à orla fluvial, às áreas verdes e áreas de preservação permanente;

IX – Preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.

Art. 8º – Só poderão ser objeto de parcelamento do solo para fins urbanos, as áreas inscritas na zona urbana e na zona de expansão urbana definidas pelo Art. 3º, identificadas no MAPA ANEXO I desta lei.

Art. 9º – O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamentos, desmembramentos, desdobro, remembramentos, condomínios urbanísticos, loteamentos fechados, loteamentos de interesse social e loteamentos industriais, sujeito às exigências e ao processo de aprovação e demais procedimentos dispostos nesta Lei.

Art. 10 – A construção de mais de uma unidade autônoma dentro do mesmo lote só será permitida se para cada construção corresponder um lote que atenda as dimensões mínimas definidas nesta lei, ou esteja sob a forma de edificação verticalizada.

Art. 11 – O disposto nesta Lei aplica-se aos loteamentos, desmembramentos, desdobros, unificações, condomínios urbanísticos e loteamentos fechados e loteamentos de interesse social, realizados pelo interessado, com vistas à venda de unidades, ou melhor, aproveitamento do imóvel e ainda nos casos de sucessão, divisão amigável ou judicial, ou qualquer outro título.

Art. 12 – O parcelamento do solo para fins urbanos de imóvel com atividades rurais, desde que localizado dentro dos limites estabelecidos no artigo. 3º, e MAPA ANEXO I desta lei, será informado pela autoridade municipal ao órgão federal competente.

CAPÍTULO IV DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 13 – Além das restrições impostas ao parcelamento do solo, em função da legislação federal, estadual e municipal, não será permitido em hipótese alguma o parcelamento do solo nos seguintes locais:

I – Nas zonas ambientais do município legalmente protegidas conforme ~~Art. 13 do~~ Código Municipal do Meio Ambiente de Cravinhos;

~~II – Nas áreas que não se inscrevam no perímetro definido como Área de Consolidação Urbana (ACU), Área de Expansão Urbana (AEU), Área de Urbanização Preferencial (AUP), Área Industrial ou de Expansão Industrial (AI) conforme definidas no Art. 14 e MAPA ANEXO I desta lei;~~

II – Na Zona Rural (ZR) conforme definida no artigo. 3º e MAPA ANEXO I desta lei,



Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

- III – Ao longo dos rios, ribeirões ou de qualquer curso d água, numa largura mínima de 30m (trinta metros) para cada lado e ao longo do Córrego ribeirão Preto, que deverá ter largura mínima de 50m (cinquenta metros) para cada um de seus lados, além do disposto na legislação estadual e federal;
- IV – Nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados olhos d água, qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 60 metros;
- V – Em terrenos com declividade superior a 20% (vinte por cento);
- VI – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas de providências para assegurar o escoamento das águas;
- VII – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- VIII – Em terrenos sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;
- IX – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- X – Em áreas onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;
- XI – Em áreas total ou parcialmente florestadas, sem prévia manifestação dos órgãos competentes;
- XII – Em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;
- XIII – Em bordas de tabuleiros ou chapadas a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100,00 m (cem metros) em projeção horizontal;
- XIV – Em locais que integrem Unidades de Conservação da Natureza de que trata a Lei federal n.º 9.985, de 18 de junho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;
- XV – Onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

Art. 14 – Para aprovação do projeto de parcelamento do solo, em áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas a fim de adequá-las à ocupação urbana, deverá ser adotada a seguinte medida:

- I – O parcelador providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada e apresentará, a critério do órgão competente da PMC, os instrumentos comprobatórios das medidas, tais como laudos técnicos, pareceres e atestados;
- II – Os instrumentos técnicos apresentados devem comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área a ser parcelada oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação urbana;
- III – A aceitação ou não dos instrumentos técnicos é condicionada à aprovação e realização de vistoria das obras que se fizerem necessárias a serem procedidas pelo órgão competente da PMC.

Art. 15 – Fica vetado ao parcelador executar o desmatamento ou a raspagem predatória do solo, exceto nos limites necessários à abertura de vias e logradouros públicos, devidamente autorizado pela PMC.

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

CAPÍTULO V

DA CONSTITUIÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Dos Lotes e Quadras

Art. 16 – Os lotes de terreno, conforme a área de urbanização em que se situem, terão área e testada mínimas segundo os padrões estabelecidos a seguir:

I – Área de Urbanização Consolidada (AUC):

a) Para todas as modalidades de parcelamento do solo, com exceção ao disposto nos incisos "b", "c" e "d" deste item: Área mínima do lote de 200 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros);

b) Em Loteamentos de Interesse Social: Área mínima do lote de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 8,0 m (oito metros);

c) Em empreendimentos de interesse social já implantados, valem as metragens estabelecidas em seu projeto inicial para efeitos de desdobro, garantindo que nenhum lote seja menor que o lote original;

d) Em Loteamentos Industriais: Área mínima do lote de 500 m² (quinhentos metros quadrados) com testada mínima de 15,0 m (quinze metros).

~~b) Condomínio Urbanístico: Área mínima da Unidade Autônoma = 200m² (duzentos metros quadrados); Testada Mínima = 10 m (dez metros);~~

~~e) Remembramentos e Desmembramentos: Área mínima do lote resultante = 200m² (duzentos metros quadrados); Testada Mínima = 10 m (dez metros);~~

~~d) Loteamentos Fechados: Área mínima do lote = 275m² (duzentos e setenta e cinco metros quadrados); Testada Mínima = 11 m (onze metros);~~

~~e) Loteamento de Interesse Social: Área mínima do Lote = 200m² (duzentos metros quadrados); Testada Mínima = 10m (dez metros);~~

II – Área de Urbanização Preferencial (AUP):

a) Em Loteamento de Interesse Social: Área mínima do lote de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 8,0 m (oito metros);

b) Em Loteamentos Fechados: Área mínima do lote de 275m² (duzentos e setenta e cinco metros quadrados) com testada mínima de 11m (onze metros).

c) Em Loteamentos Industriais: Área mínima do lote de 500 m² (quinhentos metros quadrados) com testada mínima de 15,0 m (quinze metros);

d) Nas demais modalidades de parcelamento do solo: Área mínima do lote de 200 m² (duzentos metros quadrados) com testada mínima de 10 m (dez metros);

~~a) Loteamentos: Área mínima do Lote = 200m² (duzentos metros quadrados);~~

~~Testada Mínima = 10 m (dez metros);~~



Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

~~b) Condomínio Urbanístico: Área mínima da Unidade Autônoma = 200m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); Testada Mínima = 10 m (dez metros).~~

~~e) Remembramentos e Desmembramentos: Área mínima do lote resultante = 200m² (duzentos e setenta e cinco metros quadrados); Testada Mínima = 11 m (onze metros).~~

~~d) Loteamentos fechados: Área mínima do lote = 275m² (duzentos e setenta e cinco metros quadrados); Testada Mínima = 11m (onze metros).~~

~~e) Loteamento de Interesse Social: Área mínima do Lote = 200 m² (duzentos metros quadrados); Testada Mínima = 10 m (dez metros).~~

III – Área de Expansão Urbana (AEU):

a) Em Loteamento de Interesse Social: Área mínima do lote de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 8,0 m (oito metros);

b) Em Loteamentos Fechados: Área mínima do lote de 275m² (duzentos e setenta e cinco metros quadrados) com testada mínima de 11m (onze metros).

c) Em Loteamentos Industriais na Área de Expansão Industrial José Fregonese: Área mínima do lote de 1.000 m² (um mil metros quadrados) com testada mínima de 20,0 m (vinte metros);

d) Em Loteamentos Industriais nas demais áreas de expansão industrial: Área mínima do lote de 500 m² (quinhentos metros quadrados) com testada mínima de 15,0 m (quinze metros);

d) Nas demais modalidades de parcelamento do solo: Área mínima do lote de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) com testada mínima de 10 m (dez metros);

~~a) Loteamentos: Área mínima do Lote = 275m² (duzentos e setenta e cinco metros quadrados); Testada Mínima = 11 m (onze metros).~~

~~b) Condomínio Urbanístico: Área mínima da Unidade Autônoma = 200m² (duzentos metros quadrados); Testada Mínima = 10 m (onze metros).~~

~~e) Remembramentos e Desmembramentos: Área mínima do lote resultante = 200m² (duzentos metros quadrados); Testada Mínima = 10m (dez metros).~~

~~d) Loteamentos Fechados: Área mínima do lote = 275m² (duzentos e setenta e cinco metros quadrados); Testada Mínima = 11 m (onze metros).~~

~~e) Loteamento de Interesse Social: Área mínima do Lote = 200 m² (duzentos metros quadrados); Testada Mínima = 10 m (dez metros).~~

IV – Área Industrial ou de Expansão Industrial (AI)

Área mínima = 500m² (quinhentos metros quadrados); Testada mínima = 15 m (quinze metros);

Art.16 — Nos Loteamentos, Desmembramentos e Remembramentos, em todas as Macrozonas exceto na Área Industrial (AI) as quadras não poderão exceder 250 metros em sua maior extensão.

Art.17 — Nos Condomínios Urbanísticos e Loteamentos Fechados, localizados nas Macrozonas AUC e AUP, o perímetro murado não poderá em sua maior extensão exceder 400m (quatrocentos metros);

Art.18 — nos Loteamentos Industriais, na Área Industrial (AI) as quadras não poderão exceder 300 metros em sua maior extensão.



Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

Art. 17 – As quadras, conforme a área de urbanização em que se situem, terão extensão máxima de cada face segundo os padrões estabelecidos a seguir:

I – Em Loteamentos Industriais na Área Industrial (AI) ou em uma das áreas de expansão industrial AEIA, AEIC ou AEIF as quadras não poderão exceder 300 m (trezentos metros) em sua maior extensão;

II – Nas demais modalidades de parcelamento do solo as quadras não poderão exceder 250 m (duzentos e cinquenta metros) em sua maior extensão;

Art. 18 – Nos Condomínios Urbanísticos e Loteamentos Fechados, localizados nas AUP e na AEU o perímetro do fechamento não poderá exceder a 400m (quatrocentos metros) em sua maior extensão medida em linha reta.

Art. 19 – Os loteamentos para fins industriais caracterizados como Distritos Industriais, implantados em convênios com a PMC ou demais órgãos governamentais, poderão ter áreas mínimas e exigências diferenciadas das dispostas nesta lei desde que, previamente, aprovadas pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços de Infraestrutura (SMOI) e sem prejuízo às questões urbanísticas e ambientais. após parecer de assessor *Ad Hoc* e do COMUC.

Parágrafo 1º - Os parcelamentos para fins industriais localizados ao longo de rodovias ou ferrovias poderá utilizar, para o cálculo de área de proteção ambiental, parte da área *non aedificandi*, respeitada a largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

Paragrafo 2º - No caso previsto no Parágrafo 1º deste artigo, e com base na Lei da Mobilidade Urbana de Cravinhos, se o empreendimento for confrontante com rodovias ou ferrovias será implantada uma via marginal à rodovia, contígua à área de proteção ambiental as expensas do loteador.

Paragrafo 3º - Em áreas anexas ou contiguas à Área a Zona Industrial e as Áreas Zona de Expansão Industrial se admitirá a implantação de Condomínios Urbanísticos e Loteamentos Fechados, desde que seja implantada uma Avenida para delimitação dessas zonas, adotando-se o canteiro central como Sistema de Lazer com largura mínima de 20m (vinte metros). sendo vedados os loteamentos convencionais.

Parágrafo 4º - Não serão admitidos loteamentos convencionais anexo às Áreas Industriais ou de Expansão Industrial.

Seção II

Das áreas a serem doadas ao município

Art. 20 - O parcelamento do solo deverá atender, independente da área onde esteja localizado, às exigências de doação de áreas públicas à PMC estabelecidas a seguir com os parâmetros mínimos de acordo com modalidade:

a) Loteamento:

1- Área Institucional = 5% (cinco por cento) da área total da gleba;

2- Área Verde = 20% (vinte por cento) da área total da gleba;



Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

~~3— Sistema Viário = 20% (vinte por cento) da área total da gleba;~~

b) Desmembramento com área maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados):

~~1— Área Institucional = 5% (cinco por cento) da área total da gleba;~~

~~2— Área Verde = 20% (vinte por cento) da área total da gleba;~~

~~3— Sistema Viário = sem exigências;~~

e) Desmembramento com área menor que 10.000m² (dez mil metros quadrados):

~~1— Área Institucional = sem exigências;~~

~~2— Área Verde = 15% (quinze por cento) da área total da gleba;~~

~~3— Sistema Viário = sem exigências;~~

d) Condomínio Urbanístico:

~~1— Área institucional = 5% (cinco por cento) da área total da gleba, fora do perímetro do condomínio;~~

~~2— Área verde interna ao condomínio = 20% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba;~~

~~3— Área verde externa ao condomínio = 5% (cinco por cento) da área total da gleba;~~

~~4 Sistema viário= Sem exigências desde que atendidas as dimensões mínimas estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e Mobilidade Urbana de Cravinhos;~~

e) Loteamentos de Interesse Social:

~~1— Área institucional = 10%; (dez por cento) da área total da gleba;~~

~~2— Área verde = 20% (vinte por cento) da área total da gleba;~~

~~3— Sistema Viário= 20% da área total da gleba;~~

f) Loteamento Fechado:

~~1— Área institucional Interna ao loteamento fechado = 3% (três por cento) da área total da gleba;~~

~~2— Área institucional externa ao loteamento fechado = 2% (dois por cento) da área total da gleba;~~

~~3— Área verde interna ao loteamento fechado = 15% (quinze por cento) da área total da gleba;~~

~~4— Área verde externa ao loteamento fechado = 5% (cinco por cento) da área total da gleba;~~

~~5— Sistema viário= 15% (quinze por cento) da área total da gleba;~~

a) Desmembramento com área menor que 10.000 m² (dez mil metros quadrados):

~~1) 15% (quinze por cento) da área total da gleba para Área Verde;~~

b) Desmembramento com área maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados), Loteamento de Interesse Social, Loteamento convencional e Loteamento Industrial:

~~1) 5% (cinco por cento) da área total da gleba para Área Institucional;~~

~~2) 20% (vinte por cento) da área total da gleba para Área Verde;~~

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

c) Loteamento Fechado:

1) 5% (cinco por cento) da área total da gleba para Área Institucional, doados fora do perímetro do condomínio;

2) 20% (vinte por cento) da área total da gleba para Área Verde, podendo ser distribuído da seguinte maneira:

a) no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba doados fora do perímetro do condomínio e mantido por este;

b) o restante doado dentro do perímetro do condomínio;

d) Condomínio Urbanístico:

1) 5% (cinco por cento) da área total da gleba para Área Institucional, doados fora do perímetro do condomínio;

2) 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba para Área Verde, podendo ser distribuído da seguinte maneira:

a) no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba doados fora do perímetro do condomínio e mantido por este;

b) o restante doado dentro do perímetro do condomínio.

Parágrafo 1º- No caso de existir APP na gleba a ser parcelada, sua área correspondente poderá ser computada no total de Área Verde a ser doada.

Parágrafo 2º - Caso haja desconto de área verde oriunda de APP, deverá restar um mínimo de 5% (cinco por cento) de área verde fora das áreas de APP, mesmo quando a área de APP for igual ou superior à porcentagem total a ser doada.

Parágrafo 3º- A reserva de áreas verdes e institucionais não poderá ser em terrenos com área menor que 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados), **devendo possuir em uma das dimensões largura mínima de 15 metros ou ter inserido em sua área um círculo com diâmetro mínimo de 15m (quinze metros).**

Parágrafo 4º- A reserva de áreas verdes e institucionais não poderá ser em terrenos com declividade maior que 20% (vinte por cento).

~~**Parágrafo 5º**- A inclusão de canteiros centrais de avenidas como áreas verdes, em projetos de parcelamento do solo, somente será admitida quando apresentarem largura mínima de 10m (dez metros).~~

Parágrafo 5º- Os canteiros centrais de avenidas não serão computados como áreas verdes para efeito de doação como áreas públicas nos termos deste artigo, devendo os mesmos fazer parte do Sistema Viário.

Parágrafo 6º - Na doação de área verde externa exigida no caso de condomínios urbanísticos, conforme disposto **neste artigo no Art. 20, letra d), alínea 3**, estas devem situar-se fora do perímetro interno delimitado pelos muros, podendo situar-se imediatamente contíguas ao condomínio ou em outra localidade que for conveniente ao município, desde que dotada de toda a infraestrutura e

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

sendo considerado para o cálculo da área a ser doada a equivalência de áreas calculadas pelo valor venal (de mercado) de ambas **tendo a largura mínima de 5m (cinco metros)**.

Parágrafo 7º - Na doação de área verde externa e área institucional externa exigida no caso de loteamentos fechados, conforme disposto **neste artigo no Art. 20, letra f), alínea 2 e 4**, estas devem situar-se fora do perímetro interno delimitado pelo **muros fechamento**, podendo situar-se imediatamente contíguas ao loteamento ou em outra localidade que for conveniente ao município, desde que dotada de toda a infraestrutura e sendo considerado para o cálculo da área a ser doada a equivalência de áreas calculadas pelo valor venal (de mercado) de ambas **tendo a largura mínima de 5m (cinco metros)**;

Parágrafo 8º - Quando houver a necessidade de implantação de **faixa de servidão e outras equivalentes, a sua largura mínima deve ser de 5,00m (cinco metros)**.

Art. 21 – Na definição das áreas públicas destinadas a equipamentos comunitários, quando da apresentação das diretrizes para novos loteamentos, a SMOI, considerando a densidade populacional, a área do entorno **e em acordo com os dispositivos da legislação estadual e federal vigentes**, definirá a sua designação adotando os seguintes parâmetros:

I – Escola de Educação Infantil e Creche:

- a) as escolas devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 500 m (quinhentos metros);
- b) a área construída por aluno, em cada turno, é da ordem de 4m² (quatro metros quadrados);
- c) a área construída deverá ser capaz de absorver no mínimo 1(uma) criança por domicílio;
- d) funcionamento das escolas em dois turnos.

II – Escolas de 1º e 2º Graus:

- a) as escolas devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 800 m (oitocentos metros);
- b) a área construída por aluno, em cada turno, é da ordem de 4 m² (quatro metros quadrados);
- c) a área construída deverá ser capaz de absorver no mínimo 1,2 (um vírgula dois) alunos por domicílio;
- d) funcionamento das escolas em três turnos.

III – Saúde: As unidades de saúde devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 2.000 m (dois mil metros).

IV – Lazer e Recreação: As áreas de lazer e recreação devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 800 m (oitocentos metros).

V – Esporte, Convívio Social e Cultura: As áreas de esporte, promoção, assistência social e cultura devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 800 m (oitocentos metros).

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

Parágrafo Único - A SMOI em função da análise da disponibilidade de equipamentos comunitários no entorno, poderá exigir áreas institucionais acima do dimensionamento padrão definido neste artigo, mediante justa remuneração ao loteador, ou, de acordo com o interesse e a necessidade do município, solicitar o repasse dos recursos correspondentes ao valor do terreno das áreas institucionais para o Fundo Municipal de Urbanização.

~~**Art. 22** – A Prefeitura Municipal de Cravinhos poderá exigir complementarmente, reserva de faixa non aedificandi, destinada a equipamentos urbanos.~~

Art. 22 – A SMOI, quando da elaboração das diretrizes de ocupação e zoneamento da Área de Expansão Urbana (AEU) e Área de Urbanização Preferencial (AUP), deverá promover a interligação de áreas verdes e institucionais entre vários parcelamentos, evitando a pulverização destas áreas públicas **desde que a Área Verde e a Área Institucional sejam contíguas a gleba em processo de parcelamento do solo.**

Seção III

Sistema Viário

Art. 23 - O sistema viário originário de parcelamento do solo também faz parte das áreas públicas doadas, devendo respeitar a Lei da Mobilidade Urbana e também as seguintes características geométricas mínimas de acordo com sua hierarquia viária física:

I – Avenidas: devem ser implantadas distantes entre si no máximo 800 m (oitocentos metros) e devem ter largura mínima de 34,0 m (trinta e quatro metros), sendo 3,0 m (três metros) no mínimo de calçada, 9,0 m (nove metros) no mínimo de pista de veículos e 10,0 m (dez metros) de canteiro com implantação de ciclovia;

II – Via Local em loteamentos não industriais: destinadas ao acesso aos lotes e devem ter dimensões mínimas de 15,0 m (quinze metros), sendo 3,0 m (três metros) no mínimo de calçada e 9,0 m (nove metros) no mínimo para pista de veículos;

III – Vias sem saída: vias com configuração de via local, com extensão não maior que 80 m, destinadas a darem acesso a lotes urbanos, com balão de retorno com diâmetro de 9,0 m (nove metros) de pista em sua extremidade e devem ter no mínimo largura de 14,0 m (quatorze metros), sendo 3,0 m (três metros) no mínimo de calçada e 8,0 m (oito metros) no mínimo para pista de veículos;

IV – Vias em Loteamentos Industriais: destinadas ao acesso aos lotes industriais e devem ter dimensões mínimas de 21,0 m (vinte e um metros), sendo 3,0 m (três metros) no mínimo de calçada e 15,0 m (quinze metros) no mínimo para pista de veículos;

Parágrafo 1º – Em todas as esquinas de cruzamentos devem ter rampas de acesso nos termos da ABNT: NBR9050 ou outro instrumento que garanta a acessibilidade na mobilidade urbana de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Parágrafo 2º – Em condomínios urbanísticos, as vias de circulação interna pertencem ao condomínio e não se caracterizam como áreas públicas, entretanto a circulação interna de pessoas deve garantir a acessibilidade na mobilidade urbana de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida nos termos da ABNT: NBR9050.

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

~~Art. 24 – O sistema viário tem suas diretrizes e características geométricas definidas pela Lei da Mobilidade Urbana do Município de Cravinhos.~~

Art. 24 - Nos projetos de loteamento, as novas vias de circulação devem articular-se com o sistema viário oficial adjacente, seja existente ou projetado, dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária implantada, harmonizando-se com a topografia local e cuidando para o perfeito escoamento das águas de chuva.

Parágrafo Único – A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela PMC, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 25 - Ao longo do sistema viário as faixas de domínio público obedecerão ao ditado pela legislação estadual e federal e normas de competência da PMC.

Art. 26 - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos devem ser concordados por um **arco de círculo de raio mínimo de 9,00m (nove metros) para cruzamento ortogonal e de no mínimo 6,00m (seis metros) para cruzamentos não ortogonais** nos termos definidos pela Lei da Mobilidade Urbana do Município de Cravinhos.

CAPÍTULO VI DAS EXIGÊNCIAS DE INFRAESTRUTURA

Art. 27 - São exigências de infraestrutura para todas as modalidades de parcelamento do solo urbano delimitados nesta lei, inclusive os loteamentos de interesse social, as seguintes obras e serviços:

I – Abertura de vias, com pavimentação ~~em asfalto, concreto ou piso intertravado permeável, conforme hierarquização viária e o tipo de parcelamento~~ **asfáltica para ruas, com base de 0,15 m (quinze centímetros) e Concreto Betuminoso Usinado à Quente (CBUQ) de 3mm (três milímetros) e para Avenidas com base de 0,15 m (quinze centímetros) e CBUQ de 4mm (quatro milímetros), e instalação de meios-fios, sarjetas e rampas de acessibilidade;**

II – Demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III – Contenção de encostas, quando necessário;

IV – Sistema ou condição de esgotamento sanitário individual, com respectivas derivações demarcadas ou solução adequada de tratamento e destino final conforme as especificações técnicas da PMC;

V – Drenagem e esgotamento de águas pluviais, considerando a retenção de águas de chuva, bem como a dissipação de energia antes do lançamento nos cursos d'água, de acordo com as especificações técnicas;

VI – Instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água, reservação ou execução de solução alternativa de abastecimento de água, quando a área se situar fora da zona de pressão mínima, conforme as especificações técnicas do SAAE do município;

VII – Rede de abastecimento de água, em todas as vias, com derivação domiciliar demarcada, conforme as especificações técnicas do SAAE;

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

VIII – Rede de energia elétrica, telefonia e logística ~~subterrâneas~~ de acordo com definição do projeto urbanístico e das especificações técnicas da concessionária prestadora do serviço público de forma a reduzir os conflitos com a arborização urbana;

IX – Iluminação pública conforme as especificações técnicas da concessionária prestadora do serviço público;

X – Implantação de projeto paisagístico aprovado pela PMC com arborização de vias e áreas verdes, praças e parques e demais elementos definidos no projeto, em especial os passeios públicos com no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) nos temas da ABNT:NBR9050;

XI – ~~Soluções~~ Disposição para destinação final dos resíduos sólidos, com coleta seletiva do lixo, conforme legislação municipal;

XII – Projeto e execução de reflorestamento de áreas de preservação permanente e áreas verdes quando se fizer necessário de acordo com a legislação municipal, estadual e federal.

Parágrafo 1º – Em todas as modalidades de parcelamento do solo, independente da área em que esteja, ~~em todas as macrozonas~~, quando identificado pela PMC ser necessário, deve ser elaborado pelo empreendedor projeto especial de infiltração, retenção, redução de velocidade e amortecimento das águas de chuva conforme disposto no Código Municipal de Meio Ambiente de Cravinhos, dando prioridade ao ~~Preferencialmente deverá prever~~ reuso das águas de chuva retidas.

Parágrafo 2º – O projeto paisagístico, assim como a arborização de vias, de áreas verdes, praças e parques devem ser implantados pelo empreendedor e conservada às suas expensas pelo prazo de 5 (cinco) anos da data de recebimento do empreendimento.

Parágrafo 3º – O projeto paisagístico das áreas delimitadas no Parágrafo 2º deste Art. neste Artigo deve ser aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Parágrafo 4º – ~~Em nenhuma das macrozonas se admitirá~~ Somente será admitido o uso de estação elevatória de esgotos, com exceção das estações elevatórias já aprovadas pela PMC, nos casos em que a área a ser parcelada situe-se em cota altimétrica inferior à rede municipal de esgotos, devendo ser implantada às expensas do empreendedor, ~~sistema de tratamento de esgotos e lançamento de efluentes tratados na micro bacia em que se situar a gleba~~, após a obtenção de aprovação e licença de implantação junto aos órgãos públicos, atendendo as especificações do mesmo.

Parágrafo 5º – Devem ser adotados mecanismos de amortecimento, diminuição de velocidade e dispersão de energia no lançamento dos efluentes tratados nos corpos d'água, quando for o lago.

Parágrafo 6º – No caso em que se exija a implantação de tratamento de esgotos conforme parágrafos 4º e 5º deste Artigo o empreendedor deverá requerer licenciamento ambiental nos moldes do Código do Meio Ambiente de Cravinhos e demais legislações estaduais e federais.

Parágrafo 7º – Nos casos em que os esgotos puderem ser lançados por gravidade no sistema de coleta de esgotos do município, deverá ser recolhida pelo empreendedor taxa única de utilização da estação de tratamento de esgotos do município.

Parágrafo 8º – Os valores da taxa de que trata o Parágrafo 7º deste Artigo serão regulamentados por decreto do Poder Executivo considerando o custo efetivo *per capita* da estação de tratamento de

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

esgotos e a população estimada para o parcelamento de acordo com o número médio de famílias por domicílio do IBGE.

Parágrafo 9º – Os recursos oriundos das taxas de sobrecarga tratamento de esgotos do município constituirão receitas do **Fundo Municipal de Urbanização** **Departamento responsável pelo sistema de rede de água e rede de esgoto.**

Parágrafo 10 – ~~Apenas se admitirá a utilização de fiação suspensa em redes de alta e média tensão, devendo todo cabeamento utilizado de baixa tensão, bem como, os utilizados em telefonia, internet, interfonos, etc, ser subterrâneos, obedecendo as especificações de competência da concessionária de serviço público.~~

Parágrafo 10 – Nos condomínios urbanísticos a manutenção de todos os serviços de limpeza, de infraestrutura, jardinagem e outros que ocorram dentro do empreendimento **correrão por conta** são obrigações do condomínio ou da associação de moradores;

Parágrafo 11 – Nos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados **deverá haver interligação e** não poderá haver interrupção no sistema viário existente e projetado;

~~Parágrafo 13 – Nos condomínios urbanísticos a parte do terreno ocupada pela edificação, somada àquela reservada como de utilização exclusiva desta edificação, deverá atender as dimensões mínimas de lotes e as exigências de áreas verdes e institucionais definidas por esta lei para a macrozona na qual se localizam.~~

Parágrafo 12 – Nos loteamentos de interesse social e público, caberá aos concessionários e/ou permissionários de serviços de energia elétrica a implantação da rede de distribuição de energia elétrica, na forma determinada pela Prefeitura Municipal de Cravinhos, nos termos desta lei.

CAPÍTULO VII

DAS ESPECIFICIDADES DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 28 – Loteamentos Fechados devem sem prejuízo de outras normas e exigências estabelecidas por esta lei, obedecer aos seguintes requisitos adicionais **descritos nos** artigos subsequentes.

Parágrafo 1º – Todos os Loteamentos Fechados deverão ser precedidos de Decreto do Executivo de outorga da permissão de uso onde deve no mínimo constar:

a) **Descrição dos bens públicos existentes internos ao fechamento;**

b) **Todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;**

c) **Que qualquer outra utilização das áreas públicas somente poderá ocorrer se houver objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal, através do órgão competente; e,**

d) **Compromisso de fixação de placa com os termos descritos no Artigo 38 desta Lei.**

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

Parágrafo 2º – Os Loteamentos de Interesse Social podem ter seu fechamento autorizado pela Prefeitura Municipal de Cravinhos, nos termos desta lei, estando sujeito as especificidades deste Capítulo.

Art. 29 – Antes da aprovação do loteamento fechado, deve ser elaborado pelo interessado, requerimento à Prefeitura, com pedido de diretrizes específico para a execução desta modalidade de loteamento parcelamento do solo;

Art. 30 – A anuência da Prefeitura fica condicionada a parecer favorável da Secretaria Municipal de Obras e Serviços de Infraestrutura, em função da localização da área, diretrizes viárias e urbanísticas e demais aspectos ambientais.

Art. 31 – Aprovado o Projeto de Loteamento Fechado, com obediência às diretrizes traçadas, deve o empreendedor imediatamente encaminhá-lo para registro no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca e, após o registro cartorial, será outorgada a permissão de uso de que trata este Artigo, que também deverá ser averbada na matrícula do loteamento bem como, na matrícula de cada lote, e em seus respectivos Compromissos de Compra e Venda, para que se dê total publicidade a terceiros interessados.

Art. 32 – Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar, a título gratuito, permissão de uso das vias de circulação e das áreas que compõem a área verde e institucional internas ao perímetro do loteamento conforme percentual definido no artigo. 20 nesta lei.

Art. 33 – A constituição de loteamento fechado somente será autorizada quando os loteadores submeterem sua administração à Associação dos Proprietários, constituída sob forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade administrativa, que efetuará o controle de acesso à parte fechada, cabendo a todos os proprietários o custeio da manutenção das obras e serviços urbanos realizados nessa área administrada pela Associação.

Art. 34 – A Associação de Proprietários deverá assumir formalmente a obrigação de desempenhar no loteamento, respeitadas as legislações específicas, os serviços de poda e manutenção de árvores, coleta seletiva e remoção de lixo e resíduos sólidos em geral até a específica situada na parte externa do empreendimento e determinada pela Prefeitura Municipal, a manutenção das vias de circulação, manutenção dos serviços elétricos e de iluminação pública e a segurança pública dentro dos seus limites, em compensação pela permissão de uso das vias de circulação internas e de parte das áreas de lazer e institucionais correspondentes.

Parágrafo único – Nos Condomínios Urbanísticos e nos Loteamentos Fechados fica a cargo da Associação de Proprietários a obrigação em fazer as medições de consumo de água individualizados, devendo o empreendedor já na execução da infraestrutura de distribuição de água potável, colocar medidor único de abastecimento do condomínio/loteamento fechado em local de fácil acesso para leitura.

Art. 35 – Consideram-se comunitários e comuns ao Loteamento Fechado, a parte dos equipamentos de educação, cultura e lazer, saneamento e similares internos aos muros, que serão objetos de concessão de direito real de uso para a Associação de Moradores.

Art. 36 – As áreas destinadas às vias de circulação e parte do sistema de lazer e institucional, nos percentuais previstos por esta lei para os loteamentos fechados, serão objetos de permissão de uso outorgada à associação dos proprietários.



Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

Parágrafo Único – A permissão de uso de que trata o caput do Artigo incidirá somente sobre a porcentagem de áreas verdes e institucionais delimitadas dentro do perímetro do loteamento fechado, obrigando-se o loteador a doar áreas situadas fora do perímetro do loteamento nas proporções definidas no Artigo 20 desta lei:

Art. 37 – As áreas públicas destinadas ao sistema de lazer internas ao Loteamento Fechado, atendendo às diretrizes estabelecidas, não podem ter sobre si construções de caráter permanente, que descaracterizem o sistema de lazer.

Art. 38 – Será permitido à Associação dos Proprietários **controlarem** **criar mecanismos para a identificação das pessoas que acessarem o loteamento,** **mas não impedir o acesso** porém ninguém poderá ser impedido de acessar a parte fechada do mesmo.

Parágrafo único – As Associações de Proprietários terão a obrigação de afixar em lugar visível, na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

(denominação do loteamento)

PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data)
NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social
da associação, nº do CGC e/ou Inscrição Municipal).

O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas
áreas fechadas está garantido mediante identificação dos mesmos.

Art. 39 – As despesas para o fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, são de responsabilidade do loteador.

Art. 40 – Após a liberação do Loteamento Fechado, a utilização das áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a permissão de uso, poderá ser objeto de regulamentação própria a ser estabelecida pela Associação dos Proprietários, devendo este regulamento ser aprovado pela PMC.

Art. 41 – Os lotes que não forem destinados ao uso residencial poderão localizar-se fora da área de fechamento, respeitando-se os parâmetros estabelecidos para áreas públicas.

Art. 42 – A responsabilidade pela execução dos melhoramentos urbanos do loteamento fechado, bem como o prazo legal para seu término, é igual ao estabelecido para os loteamentos **abertos** **convencionais abertos.**

~~**Art. 44** – A rede de abastecimento de água potável deverá ter apenas um poço artesiano, se suprida por este meio, que somente poderá ser ampliado mediante prévia e expressa autorização da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e após obtenção de licenciamento ambiental conforme trâmites estabelecidos no Código Municipal do Meio Ambiente de Cravinhos e demais órgãos competentes.~~

Art. 43 – O Sistema de abastecimento de água interno deve atender as diretrizes emitidas pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE).

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

Art. 44 – A coleta e destinação do lixo domiciliar e dos estabelecimentos comerciais deverá ser executada seletivamente, com o objetivo de reaproveitamento e reciclagem total dos materiais, sendo que caberá ao loteador destinar um local de acesso externo aos muros para o caminhão realizar a coleta.

~~**Art. 46** – O poder público poderá complementarmente exigir, em cada Loteamento Fechado, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.~~

Art. 45 – Caberá à Prefeitura Municipal de Cravinhos a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 46 – Se a Associação dos Proprietários omitirem-se na prestação dos serviços, a Prefeitura assumi-los-á, determinando o seguinte:

I) Perda de caráter de Loteamento Fechado; e,

II) Pagamento de multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor venal (de mercado) do lote, para cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Art. 47 – No caso de anulação da caracterização de Loteamento Fechado, as áreas públicas internas serão reintegradas ao patrimônio público municipal, conjuntamente com a infraestrutura urbana implantada.

Art. 48 – Todos os investimentos efetuados nas áreas de permissão de uso do loteamento fechado integrarão o patrimônio público após o término da permissão de uso ou sua revogação, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

CAPÍTULO VIII DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 49 – Os projetos de parcelamento devem ser elaborados de modo a se obter conjuntos urbanos menos impactantes da paisagem urbana, não interrompendo as diretrizes viárias, harmonizando-se com a topografia e conforme as exigências do Código Municipal do Meio Ambiente.

Parágrafo único – A PMC poderá, nos termos desta legislação e de acordo com as conveniências de circulação e desenvolvimento urbano provável da região de interesse, prever critérios no sentido de exigir alterações nos projetos **apresentados** visando adequação a este Artigo **até o ato da "aprovação previa" do empreendimento**, ~~inclusive após solicitação de parecer de assessor *Ad Hoc*.~~

Art. 50 – O interessado em quaisquer das modalidades de parcelamento do solo estabelecidas no Artigo **9º** desta lei deverá requerer previamente à SMOI, os critérios e diretrizes urbanísticas, viárias e ambientais a serem obedecidos, de acordo com as normas definidas nesta Lei, no Código Municipal de Meio Ambiente, Lei da Mobilidade Urbana e demais legislações pertinentes na esfera estadual e federal.

Seção I Da Definição das Diretrizes Urbanísticas

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

Art. 51 – Antes da apresentação do projeto de parcelamento, o interessado deverá requerer à SMOI a apresentação das diretrizes urbanísticas, ambientais e viárias devendo o requerimento ser assinado pelo proprietário da gleba a ser parcelada, ou seu representante legal e por profissional habilitado pelo CREA ou CAU, instruído com os seguintes documentos e peças gráficas **na escala 1:2000**:

I – Certidão atualizada de propriedade;

II – Atualização cadastral em meio digital, de toda a área a ser parcelada, com amarração à Rede de Referência Cadastral Municipal;

III – Planta topográfica **altimétrica**; **contendo curva de nível a cada 1 m (um metro)**;

IV – As divisas da gleba a ser parcelada, devidamente cotada no sistema métrico e as confrontações com indicação dos usos predominantes nas mesmas;

V – A localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

VI – A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro da gleba, a localização das vias de comunicação, bem como a indicação dos arruamentos internos à mesma quando houver;

VII – A localização das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;

VIII – Tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

IX – Solicitação expressa de sua aprovação como Condomínio Urbanístico, quando for o caso.

Art. 52 – As diretrizes urbanísticas do parcelamento **do solo** pretendido, a serem fornecidas pela SMOI compreendem:

I – Critérios para o uso e ocupação do solo, segundo o tipo de parcelamento e a zona em que se situar;

II – Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

III – A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;

Art. 53 – As diretrizes Ambientais do parcelamento pretendido, a serem fornecidas pela SMOI compreendem:

I – Condicionantes ambientais específicos para o parcelamento exigidos pela SMOI, principalmente quanto à compatibilidade do parcelamento com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural, a preservação e conservação das nascentes situadas no perímetro urbano, o abastecimento de água, o tratamento do esgoto, as águas pluviais, coleta de resíduos sólidos além daqueles definidos pela legislação ambiental municipal e Lei Estadual nº 12.300/2006 e Lei Federal nº 12.305/2010;

II – As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

III – A identificação das áreas de preservação permanente.

Art. 54 – As Diretrizes Viárias do parcelamento pretendido, a serem fornecidas pela SMOI compreendem:

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

I – As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município relacionadas com o loteamento pretendido e a localização e hierarquização das vias que deverão compor o sistema viário principal, de acordo com as funções que irão desempenhar e conforme estabelecido na Lei da Mobilidade Urbana de Cravinhos;

II – Traçado do sistema viário principal.

Art. 55 – As diretrizes expedidas pela SMOI vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo, prorrogável uma vez por igual período.

Seção II

Do Conteúdo do Projeto de Loteamento

Art. 56 – Para a aprovação do projeto de loteamento o interessado apresentará à SMOI, orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto para o loteamento pretendido, que deverá estar assinado pelo proprietário ou seu representante legal, com o devido instrumento de mandato, e por profissional devidamente habilitado pelo CAU com o respectivo Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou pelo CREA, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), instruído com os seguintes documentos:

I – Licenciamento ambiental junto ao SIGA;

II – Comprovante de protocolo do pedido de outorga ao SAAE e DAEE quando for necessária a perfuração de poço artesiano;

III – Certidão atualizada de propriedade do imóvel;

IV – Certidão negativa de tributos municipais;

V – Cronograma de execução das obras com duração máxima de 4 (quatro) anos e do seu competente instrumento de garantia;

VI – Plantas na escala máxima de 1:1000, contendo a área definitiva dos espaços livres e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;

VII – A subdivisão das quadras em lotes com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

~~VIII – As indicações dos afastamentos exigidos por esta lei, devidamente cotados em relação à classificação do sistema viário;~~

VIII – Nivelamento que deverá tomar por base a Rede de Referência Cadastral Municipal;

IX – A indicação do norte verdadeiro e do norte magnético;

X – Memorial descritivo (padrão GRAPROHAB), nos termos do § 2º do Art. 9º da Lei Federal 6.766/79 ou definido em legislação que a substituir, contendo a descrição sucinta do loteamento, com suas características específicas, a fixação da zona ou zonas de uso, as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;

XI – Quadro de áreas geral indicando a população estimada, área total, ~~áreas de preservação permanente~~, total da área loteada, total de lotes, área reservada ao sistema viário, áreas verdes e

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

~~áreas destinadas a equipamentos urbanos e sistema de lazer, áreas non aedificandi, área de equipamentos comunitários~~ áreas institucionais, servidões e outras áreas se for o acaso;

XII – ~~Outros~~ Todos os projetos ~~ou indicações técnicas~~ relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do loteamento pretendido;

XIV – ~~No projeto deverá constar a designação do uso de cada uma das áreas institucionais previstas, de acordo com as diretrizes definidas pelo SMOI;~~

XIII – Projetos de pavimentação, rede de ~~escoamento~~ drenagem de águas pluviais, rede coletora de esgoto, rede de ~~distribuição~~ abastecimento de água com previsão de hidrantes, iluminação pública, arborização e coleta de resíduos sólidos, elaborados conforme as normas técnicas da PMC, concessionárias dos serviços públicos e por profissionais legalmente habilitados junto ao CAU ou CREA com a respectiva RRT ou ART;

XIV – ~~Exemplar~~ Modelo do contrato padrão do compromisso de compra e venda, nos casos de condomínios urbanísticos;

Parágrafo Único – A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, deverá ser feita por meio de números e letras, podendo a SMOI estudar e acatar ~~outras~~ alternativas propostas pelo parcelador.

Seção III

Do Conteúdo do Projeto de Desmembramento

Art. 57 – Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará à SMOI o projeto para o desmembramento pretendido, que deverá estar assinado pelo proprietário ou seu representante legal, com o devido instrumento de mandato, e por profissional devidamente habilitado pelo CAU ou CREA, com a respectiva RRT ou ART, contendo, além das exigências do Art. 10 da Lei Federal nº 6766/79, os seguintes documentos:

I – Licenciamento ambiental junto ao SIGA,

II – Certidão atualizada de propriedade do imóvel;

III – Indicação precisa das divisas da área do imóvel;

IV – Localização das edificações existentes nas áreas, lotes ou partes de lotes envolvidos no processo;

V – Atualização cadastral, em meio digital, de toda a área a ser desmembrada, com amarração à Rede de Referência Cadastral Municipal;

VI – Planta na escala máxima de 1:1000, com a situação atual e a situação pretendida pelo desmembramento ou desdobro, devidamente assinada pelo proprietário e responsável técnico;

VII – Memorial descritivo completo;

VIII – Quadro geral indicando o total de lotes. ~~e a distribuição das áreas: áreas vendáveis, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes, espaços livres de uso público e área total do terreno com as devidas percentagens;~~

~~IX – No projeto deverá constar a designação do uso de cada uma das áreas institucionais previstas, de acordo com as diretrizes definidas pela SMOI.~~

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

Parágrafo 1º – No caso da existência de uma ou mais edificações na área a ser desmembrada, a aprovação do desmembramento ficará condicionada à comprovação da regularização das edificações junto à Prefeitura Municipal de Cravinhos.

Parágrafo 2º – Os lotes resultantes de desmembramento ou desdobro devem atender as dimensões e áreas mínimas definidas para a zona em que se situarem, conforme definido nesta lei.

Parágrafo 3º – Os lotes resultantes de desdobro devem ter testadas e áreas mínimas similares às dos lotes da quadra e/ou entorno a que pertencem.

Art. 58 - As disposições deste capítulo aplicam-se, no que couber, à implantação de condomínio urbanístico, loteamento fechado e remembramento.

CAPÍTULO IX

DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 59 – Quando exigido pela legislação Federal ou Estadual, a aprovação do projeto de parcelamento do solo pela PMC é condicionada ao exame e anuência prévia dos mesmos.

Parágrafo Único – As edificações e equipamento de uso coletivo no espaço público, bem como sua restauração, de origem pública ou privada deve seguir padrões paisagísticos e arquitetônico adequados ao desenvolvimento do segmento turístico do município a partir de critérios definidos pela SMOI.

Art. 60 – A emissão de licença urbanística não dispensa o licenciamento pelo SIGA, nos termos do Código Municipal do Meio Ambiente observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo 1º – A PMC, com base em estudo da SMOI e parecer de Assessor *Ad Hoc*, poderá recusar a aprovação de qualquer parcelamento, independente de sua zona de localização ou categoria, que aumente a quantidade de lotes vagos e de investimentos sub-utilizados em obras de infraestrutura e no custeio de serviços públicos.

Parágrafo 2º – A PMC deverá recusar a aprovação de parcelamentos que se mostrarem incompatíveis com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural.

Art. 61 – O parcelamento do solo pode ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 62 – A PMC terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do protocolo, para aprovar ou rejeitar o projeto de parcelamento, desde que apresentado com todos os elementos necessários e atendidas as diretrizes expedidas pela SMOI.

Parágrafo Único – O prazo de que trata este artigo poderá sofrer prorrogação, quando a critério da SMOI, for julgada necessária a consulta a órgãos estaduais ou federais bem como entidades técnicas, a fim de proceder a sua aprovação definitiva.

Art. 63 – O parcelador deverá outorgar, a critério da PMC, para garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura exigidos, o valor correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) do custo orçado das referidas obras e serviços de infraestrutura, uma das seguintes exigências: _____

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

I – Carta de fiança com previsão de correção;

II – Bem imóvel;

III – Lotes de área a ser parcelada.

Parágrafo 1º – A garantia prevista nos incisos I, II e III deste artigo, deverá ser formalizada através de documentação própria registrada no Cartório de Registro de Imóveis e ou no Cartório de Títulos e Documentos, a critério da SMOI.

Parágrafo 2º – Na hipótese prevista no inciso III deste artigo, o registro da caução, ou instrumento de hipoteca deverá ocorrer junto ao registro do loteamento no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do Ato de Aprovação do loteamento.

Art. 64 – Após apresentado o orçamento com quantitativos que comprovem os valores adotados no cronograma físico-financeiro que deve conter especificações dos custos das obras e serviços de infraestrutura exigidos, caberá à SMOI a aprovação ou rejeição do cronograma.

Art. 65 – Aprovado o projeto de parcelamento, a PMC expedirá, junto com o Ato de Aprovação, o Alvará de Execução das Obras e Serviços do loteamento.

Parágrafo Único – Do ato de aprovação do projeto de parcelamento devem constar, no mínimo, as seguintes informações:

I – As zonas e categorias de uso permitidas na área a ser parcelada;

II – A classificação das vias dentro do sistema viário;

III – As características específicas e as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

IV – Memorial descritivo de todos os lotes;

V – As obras e serviços de infraestrutura a serem executados pelo loteador, o respectivo cronograma de execução e seu competente instrumento de garantia.

Art. 66 – O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único – O empreendedor poderá solicitar prorrogação de prazo para execução das obras por mais dois (02) anos com a apresentação de novo cronograma físico-financeiro que deve ser analisado e aprovado pela SMOI.

Art. 67 – Os espaços livres de uso público, as áreas verdes, as áreas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, não podem ter sua destinação alterada pelo parcelador desde a aprovação do parcelamento.

Art. 68 – Aprovado o projeto de parcelamento, o loteador, de posse do ato de aprovação, deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, observadas as disposições do art. 18 da lei federal 6766/79.

Parágrafo Único – Caso ocorra a caducidade, independente de qualquer notificação por parte da PMC, o loteador perde todo e qualquer direito relativo ao parcelamento, tem o alvará de execução

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

de obras e serviços do loteamento cassado, devendo reiniciar o processo de aprovação e satisfazer novamente todos os pagamentos das taxas, emolumentos e demais tributos devidos.

Art. 69 – Transcorridos 180 (cento e oitenta dias) da aprovação do projeto de parcelamento ou tão logo o parcelamento esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis, a PMC fará a sua atualização cadastral, incidindo, a partir deste instante, a cobrança do IPTU sobre cada lote.

Parágrafo Único – Somente e após o parcelamento ser registrado no Cartório Imobiliário a PMC aprovará Alvarás de construção no mesmo.

Art. 70 – A PMC pode, verificado que o projeto de parcelamento não se acha registrado ou regularmente executado, ou quando estiver sendo executado sem observância das determinações do Ato de Aprovação, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, promover a notificação ao loteador e, se esta for desatendida, regularizar o parcelamento nos termos do art. 40 da lei federal 6766/79.

Art. 71 – Qualquer alteração em parcelamento aprovado dependerá de acordo entre o loteador e os compradores de lotes atendidos pela alteração.

Art. 72 – O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 73 – A execução das obras e serviços do parcelamento aprovado será fiscalizada pela PMC, tanto na observância da execução do projeto geométrico quanto na qualidade dos materiais empregados.

Art. 74 – Uma vez realizada a totalidade das obras e serviços de infraestrutura do loteamento, a PMC, a requerimento do interessado e após comprovação do cumprimento das especificações e projeto e normas técnicas, expedirá o Termo de Verificação e Aceitação das mesmas e liberará a carta de fiança ou garantia hipotecária.

Parágrafo Único – A PMC poderá liberar parte do valor da carta de fiança ou da garantia hipotecária proporcionalmente à execução dos serviços de infraestrutura executados, mediante requerimento do parcelador e após competentes vistorias.

Art. 75 – Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obra, a PMC executará as obras de infraestrutura previstas, por sua conta ou através de terceiros, cobrando do parcelador, os custos das mesmas, acrescidos de 10% (dez por cento) a título de administração, deduzidos da caução outorgada.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO URBANO PELO MUNICÍPIO DE CRAVINHOS

Art. 76 – À PMC é facultado proceder ao loteamento de áreas, obedecendo para tal as regras estabelecidas nesta legislação e demais leis estaduais e federais, desde que destinado:

I – A implantação de programa habitacional de interesse social;

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

II – Ao uso industrial;

III – Ao uso de microempresa;

IV – Ao uso agroindustrial;

V – Assentamento habitacional rural.

Parágrafo 1º – As operações de revenda de lotes em loteamentos de uso industrial e de microempresas devem pautar-se no que couber, pelos critérios estabelecidos nesta Lei, ressalvado o disposto na Legislação Federal em vigência.

Parágrafo 2º – Os lotes a que se refere o Inciso I do caput deste artigo poderão ser revendidos, observada a legislação pertinente, desde que tais preços permitam ressarcir, no mínimo, os custos:

I – Da execução dos serviços de terraplenagem referentes à abertura de vias e de rede de drenagem pluvial;

II – Da implantação de rede de distribuição de água;

III – Da implantação da rede de energia elétrica;

IV – Da implantação de rede de esgoto.

Parágrafo 3º – O processo de revenda dos lotes destinados a habitação de interesse social, apenas poderá ser iniciado após a conclusão dos serviços referidos ao Parágrafo Segundo deste artigo.

Parágrafo 4º – A PMC se encarregará do cadastramento dos interessados, com preferência às famílias de baixa renda até 1 (um) a 3 (três) salários mínimos devendo ocorrer sorteio sempre que o número de interessados for maior do que o número de lotes a venda.

Parágrafo 5º – A PMC deve estabelecer em decreto as normas para cadastramento de interessados, estabelecimento de regras e prazos para divulgação, inscrição e sorteio.

Parágrafo 6º – A PMC se encarregará do estabelecimento de contratos de promessa de compra e venda dos imóveis e do controle das aquisições.

Parágrafo 7º – O custo dos imóveis poderá ser pago em prestações mensais corrigidas monetariamente por índices oficiais estabelecidos pelo Governo Federal, podendo alinhar-se a taxas praticadas em programas oficiais de acesso à moradia na esfera federal ou estadual.

Parágrafo 8º – Em caso de inadimplência dos adquirentes o Município os acionará judicialmente no sentido de reaver o imóvel.

Parágrafo 9º – As escrituras definitivas serão concedidas aos adquirentes, após a efetiva ocupação do lote e a quitação total das prestações referentes à aquisição do imóvel.

Art. 77 – A iniciativa da execução de loteamentos, destinados ao uso industrial e de microempresa, não é prerrogativa exclusiva da PMC, ficando sua execução facultada à iniciativa privada e a outras instâncias do governo, desde que em acordo às exigências desta Lei.

Art. 78 – Caso a iniciativa da execução de loteamentos industriais ou de microempresas seja da PMC, caberá a esta:

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

I – Parcelar a área, promover os arruamentos, demarcar os lotes e executar os serviços, de acordo com as exigências da legislação municipal competente;

II – Promover a revenda dos lotes no mercado.

Art. 79 – O preço de cada lote corresponderá, no mínimo, ao valor resultante do rateio proporcional à área do lote e aos custos diretos referentes a:

I – Desapropriação da área;

II – Execução dos serviços de terraplenagem necessários, abertura e pavimentação de vias, meio-fio, sarjetas e drenagem pluvial;

III – Execução de rede de distribuição de água;

IV – Execução de rede de distribuição de energia elétrica;

V – Execução de rede de esgoto;

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 80 – A PMC poderá celebrar convênios com entidades federais, estaduais, municipais e autárquicas, visando à fiel execução desta Lei.

Art. 81 – Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições desta lei serão exercidas pela SMOI.

Art. 82 - Todos os parcelamentos de terrenos no Município de Cravinhos, a qualquer título, devem ser aprovados pela SMOI na forma desta Lei.

Parágrafo 1º – É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento, desmembramento ou desdobro não aprovado pela PMC e não registrado no Cartório de Registro de Imóveis e vender áreas caucionadas ou hipotecadas e áreas destinadas ao uso público.

Parágrafo 2º – Fica o proprietário do terreno parcelado sem autorização da PMC, obrigado a reparar os danos provenientes de escavações, terraplenagem e outras obras executadas no imóvel.

Art. 83 – Os loteamentos, desmembramentos ou desdobros efetuados sem autorização da PMC, estarão sujeitos a multas, sem prejuízos das demais cominações legais e não poderão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único – O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multas e penalidades previstas na Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 84 – Não serão fornecidos alvarás de execução de obras, reformas ou demolições em lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos, desdobros ou unificações não aprovados pela PMC.

Art. 85 – Nenhum benefício do poder público municipal será estendido a terrenos derivados de parcelamentos não autorizados pela PMC.

Projeto de Lei de Parcelamento do Solo

Revisão da Lei Complementar nº. 216/2011

Art. 86 – Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não-registrado.

Art. 87 – Nas desapropriações não se indenizará as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados ou loteáveis, para fins de indenização, as glebas que foram loteadas ou desmembradas sem a competente autorização.

Art. 88 – Os prazos previstos nesta Lei serão contados por dias corridos, não sendo computado o dia do início prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que cair no sábado, domingo ou feriado.

Art. 89 – A Prefeitura Municipal de Cravinhos terá prazo de **180 dias** **1 (um) ano** a contar da promulgação desta lei para criar a Secretaria Municipal de Urbanismo.

Parágrafo Único – Enquanto não se cumprir a exigência de que trata o *caput* deste artigo, todas as análises, documentos e alvarás demais trâmites demandados por esta lei serão atribuições da Secretaria Municipal de Obras e Serviços de Infraestrutura.

Art. 90 – Os casos omissos desta lei serão analisados pela SMOI. ~~que submeterá as suas decisões à apreciação do COMUC após parecer de assessor *Ad Hoc*.~~

Art. 91 – É assegurado, a qualquer interessado, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, processos e atos administrativos referentes tratados por esta lei, independente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

Art. 92 – Por infração às disposições desta Lei, serão aplicadas as penalidades previstas na legislação municipal, estadual e federal.

Art. 93 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário em especial a Lei Complementar **177/2009** 216/2011 do Município de Cravinhos e Lei Complementar **113/2002** do Município de Cravinhos.

Cravinhos-SP, ?? de ??? de ????

JOSÉ CARLOS CARRASCOSA DOS SANTOS
PREFEITO MUNICIPAL