LEI Nº 3.189, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2021

"DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DAS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL E ARRUAMENTO NO MUNICÍPIO DE AGUAÍ, REVOGA A LEI Nº 941/78 E SUAS ALTERAÇÕES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

JOSÉ ALEXANDRE PEREIRA DE ARAÚJO, Prefeito Municipal de Aguaí, Estado de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I - PARCELAMENTO DO SOLO E ARRUAMENTO

CAPÍTULO I - Da Aplicação e Finalidade

Art. 1º Esta Lei fixa as normas e as condições para a execução, por agente particular ou público, de toda e qualquer obra de arruamento, loteamento, desmembramento, desdobro e unificação de terrenos urbanos, assim como a elaboração, análise, aprovação e licenciamento dos respectivos planos e projetos e fiscalização de sua implantação, em consonância com o Plano Diretor, Lei Federal nº 6.766/1979, e suas alterações, sem prejuízo das demais normas previstas nas legislações Federal, Estadual e Municipal, vigentes e suas alterações posteriores.

Art. 2º As normas desta Lei estabelecem:

I - direitos e responsabilidades do Município, do interessado do imóvel e dos responsáveis técnicos pelo projeto, direção e execução das obras de loteamentos e aberturas de vias, no que se refere à infraestrutura urbana mínima, entre outras: pavimentação do leito carroçável, passeios, arborização das vias de comunicação, sistema de drenagem pluvial, redes de água e esgotamento sanitário, redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, e aos espaços livres de uso público, às áreas de uso institucional e às áreas de proteção paisagística, ambiental e monumental;

II - diretrizes técnicas básicas, para o licenciamento de desmembramento e desdobro de glebas em glebas, de glebas em lotes, de lote em lotes;

III - procedimentos administrativos de análise e aprovação dos projetos, execução da infraestrutura mínima, do registro imobiliário do parcelamento e do arruamento, e penalidades por infrações cometidas.

CAPÍTULO II - Disposições Preliminares - Das definições e terminologias

Art. 3º Para fins desta Lei adotam-se as seguintes definições:

A

Águas Pluviais: água decorrente da chuva;

Alinhamento: limite divisório entre o lote ou gleba e o logradouro público;

Alvará de Licença: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser obedecidas pelo interessado para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART ou RRT: documentação de responsabilidade do profissional junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU;

Área de Preservação Permanente, APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

Área ou faixa não edificante: é a área de terreno onde não é permitida qualquer edificação;

Área Institucional: é a área destinada a implantação de equipamentos urbanos e comunitários que passarão a integrar o domínio do Município;

Área Verde: é a área pública destinada à preservação e recomposição da vegetação existente e que faz parte integrante do espaço livre de uso público;

Área de Recreação: é a reservada para atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como: praças, bosques, parques e jardins;

Autoridade Licenciadora: órgão do Poder Executivo Municipal responsável pela concessão da licença do parcelamento do solo para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária, observadas as disposições desta Lei;

C

Cabine coleta seletiva: ponto de entrega voluntária de resíduos recicláveis.

Calçada: é a parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins, sendo espaço de estímulo ao deslocamento a pé, saudável, não poluidor, de convivência democrática e humanizadora, que propicia o encontro, o convívio e a sociabilização entre os usuários;

Caução: é a garantia dada pelo interessado do parcelamento ao Município com o objetivo de assegurar a execução de alguns serviços ou obra, podendo ser em dinheiro, títulos da dívida pública, hipotecas, imóveis, seguro-fiança ou outros que possam vir a garantir essa execução;

Certidão de Diretrizes: é o documento que estabelece diretrizes urbanísticas e ambientais básicas para elaboração do projeto de parcelamento do solo;

Certidão de Liberação de Caução: certidão expedida ao interessado, solicitada por requerimento, após executados os serviços de infraestrutura do loteamento;

Certidão de Uso do Solo: documento com informações básicas de uso e ocupação do solo de um determinado imóvel, o qual deverá conter a informação mínima sobre a permissibilidade ou não da atividade requerida e/ou do parcelamento do solo no Município;

Concessionária de Serviços Públicos: entidade pública ou privada de prestação de serviços públicos sob concessão do órgão público concedente;

Condomínio de lotes: modalidade com divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação unifamiliar futura, às quais correspondem a frações ideais exclusivas e das partes de propriedade comum dos condôminos, onde não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, sendo admitida abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio, permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

Condomínio edilício: modalidade com edificações ou conjuntos de edificações, horizontais, verticais ou mistos, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade por propriedade autônoma, que são executados concomitantemente à implantação com as obras de urbanização pelo empreendedor, onde sua implantação é permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade, podendo ser caracterizado como horizontal, vertical ou misto;

Condomínio edilício horizontal: modalidade em que a construção das edificações unifamiliares (térreas, assobradas, geminadas, sobrepostas ou agrupadas), comerciais, de prestação de serviços ou industriais, são executadas pelo empreendedor, concomitantemente com das obras de urbanização, onde sua implantação é permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

Condomínio edilício vertical: modalidade em que a construção das edificações multifamiliares e/ou comerciais, podendo ser executadas pelo empreendedor, concomitantemente com a implantação das obras de urbanização, quando o imóvel não

possuir os melhoramentos públicos exigidos na presente lei, sendo sua implantação permitida em gleba ou imóvel proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

Condomínio edilício misto: modalidade de condomínio em que são construídas edificações unifamiliares, multifamiliares e/ou de atividades econômicas com número de pavimentos diferentes entre si, no mesmo condomínio, concomitantemente à implantação das obras de urbanização, sendo sua implantação permitida em gleba ou imóvel proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde e sistema viário, interno ao empreendimento e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

Condomínio urbano simples: modalidade em que num mesmo lote urbano contiver até duas unidades unifamiliares ou seja multifamiliar, ou comerciais, autônomas isoladas horizontais, geminadas ou sobrepostas, respeitados os parâmetros urbanísticos legais previstos, constituído de frações ideais de utilização exclusiva (privativa) e as de áreas comuns que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si;

Cruzamento: interseção de duas vias em nível, conforme Código de Trânsito Brasileiro - CTB;

D

Declividade: inclinação da superfície do terreno em relação a um plano horizontal;

Drenagem: ato ou operação de drenar, escoamento de águas pluviais em áreas por meio de tubos, fossos, canais ou similar;

Desdobro: subdivisão de imóvel urbano já parcelado em duas partes edificáveis, atendendo as dimensões mínimas estabelecidas ao lote padrão;

Desmembramento e Glebas: Subdivisão de uma Gleba sem a finalidade edificável;

Desmembramento: subdivisão do imóvel urbano em mais de duas partes, desde que atendam as dimensões mínimas (testada e área), do lote padrão da zona que este se localize destinado a edificação, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

Divisa: linha divisória legal que separa imóveis confrontantes e logradouros públicos;

E

Ecoponto: local público onde os munícipes podem se desfazer de materiais de grande porte ou recicláveis como móveis velhos, restos de construção, madeira, garrafas pet etc, exceto resíduo domiciliar.

Equipamento Urbano: todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinada à prestação de serviços, necessários ao funcionamento da cidade, implantado mediante autorização do Poder Público em espaços públicos e privados;
Espaço livre de Uso Público: terreno de propriedade pública de uso comum do povo destinado exclusivamente ou prevalentemente a recreação, lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;
Empreendimento: Considera-se empreendimento a ocupação do solo urbano para fins de parcelamento do solo, implantação de unidade habitacional, comercial, industrial, de serviços que gerem impactos por ocasião de sua implantação;
Empreendedor: proprietário do imóvel e/ou responsável pela implantação do empreendimento ou o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário ou parceiro, desde que seu proprietário expresse no instrumento de alienação, sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário ou parceiro, em caso de extinção do contrato devidamente registrado;

F
Fundo de Lote ou de Gleba: é a divisa oposta à sua testada oficial;
Faixa de domínio: área ao longo do sistema viário municipal, rodovias e ferrovias destinada a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme o estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito da respectiva licença urbanística;

G
Gleba: área de terreno, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;
Guia ou meio fio: elemento de arremate ou borda do passeio público, no alinhamento de divisa do leito carroçável;

I
Infraestrutura Básica: equipamentos urbanos mínimos de um parcelamento do solo;
Infraestrutura Complementar: rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;
Interessado: proprietário, loteador ou empreendedor, pessoa física ou jurídica que, sendo proprietária da gleba a ser parcelada, ou seu preposto, responde pela implantação do parcelamento;
Interseção: todo cruzamento em nível, entroncamento ou bifurcação, incluindo as áreas formadas por tais cruzamentos;

L

Leito Carroçável: pista de rolamento destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;
Logradouro Público: é o espaço de propriedade pública e de uso comum do povo, destinado exclusiva ou prevalentemente a circulação de veículos, pedestres ou ambos;
Lote Industrial: é a porção resultante do parcelamento do solo, destinado à instalação de usos não residenciais, situados em Zona Industrial;
Lote Caucionado: lote resultante do parcelamento, reservado como garantia da execução das obras relativas à infraestrutura básica;
Lote: parcela de terreno contida em uma quadra, oriunda de parcelamento de solo e com acesso à via pública dotada de infraestrutura;
Lote padrão: terreno contendo as dimensões de testada e área mínimas exigidas para a Zona em que se localiza;
Loteamento: 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;
Loteamento fechado: o loteamento com acesso controlado, total ou parcialmente, constituído mediante a autorização pública, a título precário, do uso das áreas destinadas ao uso público, caracterizado pela adoção de acessórios privativos e de sistema de tapagem que o separa da malha viária urbana ou da área rural adjacente, sendo suas vias internas e área de uso comum incorporadas ao domínio público, porém recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, sendo de responsabilidade dos proprietários dos lotes que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário, iluminação e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

P
Profundidade do Lote ou de Gleba: é a distância entre a testada e o fundo do lote ou da gleba, sendo que quando a forma do lote ou gleba for irregular, adota-se a profundidade média;
Passagem de Nível: todo cruzamento de nível entre uma via e uma linha férrea;
Passeio Público: parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;
Pavimentação: revestimento de um logradouro público;
Perímetro urbano: linha de contorno que delimita a área urbana da área rural;

Q
Quadra: é a área de terreno delimitado por vias de comunicação, subdividida ou não, em lotes para construção;

R

Raio de Curvatura Horizontal: raio do arco de concordância das tangentes horizontais do eixo ou dos alinhamentos prediais de uma via pública ou caminho;
RN (Referência de Nível): é a cota altimétrica, em relação ao nível médio do mar;

S
Sistema de Lazer: é a área livre, de uso coletivo, destinada ao lazer, e que faz parte do espaço livre de uso público; área que objetiva o uso para lazer tais como praças e parques, podendo conter trechos impermeabilizados ou semi-impermeabilizados como pistas de caminhada, quadras, playground, e outros equipamentos destinados à apoio, recreação e contemplação;
Sistema viário: conjunto das principais vias oficiais de circulação, bem como as interseções resultantes do cruzamento de vias;

T
Termo de Verificação de Obras (TVO): documento hábil que atesta a conclusão das obras de infraestrutura do loteamento;
Título Precário: título provisório do uso das áreas destinadas ao uso público;
Testada do lote: é a dimensão de frente do lote medida no seu alinhamento com o logradouro público, considerando suas divisas laterais;

U
Unidade autônoma: a unidade imobiliária resultante de condomínio, destinada a edificação e ao uso privativo;
Unificação: junção de duas ou mais glebas urbanas ou lotes urbanos contíguos;

V
Via de Comunicação: é todo aquele espaço público que possibilita a interligação de circulação geral ou local, ou ainda destinada ao simples acesso aos lotes e das diversas atividades do Município;
Via arterial: via com largura mínima de 33 metros (trinta e três) caracterizada por poucas intersecções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre bairros e regiões da cidade;
Via coletora: via com largura mínima de 21 metros (vinte e um), que tem como função coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais e expressas, garantindo o acesso aos bairros;
Via local: vias com largura mínima de 15 metros (quinze) que visa dar acesso aos lotes;
Via expressa: via caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem intersecção em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;

Vilas Residenciais: é uma variante do Condomínio Urbanístico consistindo na implantação de múltiplas unidades habitacionais isoladas, agrupadas ou geminadas, de no máximo dois pavimentos, dispostas de modo a formar ruas, ou praças internas e espaços de uso comum;
Via em "cul de sac": via local de acesso a certo número de edificações, geralmente de pequena extensão, terminando num espaço de giro, destinado ao tráfego de veículos e pedestres;
Via pública: via de uso público, aceita e declarada ou reconhecida como oficial pelo Município, onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro.

CAPÍTULO III - Dos Requisitos Urbanísticos e Ambientais

Art. 4º Os lotes deverão ter área e testada mínima de acordo com a zona de uso em que esteja inserida a gleba ou o terreno a ser parcelado, em conformidade com Plano Diretor do Município.

§ 1º As dimensões mínimas previstas no *"caput"* poderão ser reduzidas por Lei Municipal específica quando se tratar de Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 2º Os lotes que abrigarem faixas não edificáveis deverão possuir dimensões tais que garantam o pleno atendimento dos índices urbanísticos previstos nas normas de uso e ocupação do solo para a zona ou setor em que se localizarem.

Art. 5º No parcelamento do solo urbano deverão ser observadas as determinações da legislação Federal, Estadual e Municipal, vigentes, quanto às faixas de domínio, faixas marginais de proteção e faixas não edificáveis, garantidas as seguintes dimensões mínimas:

I – Ao redor de nascentes, olhos d'água ou brejos contendo nascentes difusas ainda que intermitentes, qualquer que seja sua situação topográfica, represas ou reservatórios com raio ou faixa marginal mínima de 50 (cinquenta) metros;

II – 30 metros para os cursos d´água de menos de 10 (dez) metros de largura; e

III – 50 metros para cursos d´água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura.

IV - 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

V - 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

VI - 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

VII - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

§ 1º Por determinação dos órgãos públicos competentes ou das concessionárias de serviços públicos, poderão ser exigidas faixas de proteção não edificáveis superiores àquelas exigidas nesta Lei.

§ 2º Na elaboração e execução de projetos viários sob responsabilidade do Município, poderão ser reservadas faixas não edificáveis ao longo dos leitos das vias para fins de adequação às dimensões estabelecidas pela hierarquia definida ou de ampliação futura ou, ainda, destinadas à segurança do tráfego.

§ 3º Ao longo dos corpos hídricos e margens de lagoas, preferencialmente, deverão ser projetadas vias de circulação, ciclovias e áreas verdes, privilegiando o uso coletivo e favorecendo a paisagem natural respeitadas as faixas marginais de proteção previstas em legislação pertinente.

Art. 6º Nenhum curso d'água poderá ser alterado, canalizado ou tubulado sem autorização prévia do órgão municipal responsável e com parecer favorável do órgão estadual ou federal competente.

Art. 7º As Áreas de Preservação Permanente - APP inseridas nos parcelamentos urbanos poderão ser utilizadas como espaços livres de uso público para implantação de infraestrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

I a vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral dos objetivos ecológicos da APP;

II a utilização da área não gere degradação ambiental;

III seja observado o limite mínimo do percentual de permeabilidade do solo imposto pela legislação Municipal, Estadual e Federal pertinentes;

IV haja autorização prévia do órgão competente.

§ 1º Nas APP's utilizadas como espaços livres de uso público na forma do "*caput*", fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos mananciais ou à estabilização de encostas, com autorização prévia do órgão ambiental competente.

§ 2º O disposto no "caput" não se aplica às áreas com vegetação nativa primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração no Bioma predominante do município.

§ 3º A APP utilizada na forma do "caput" não pode ser deduzida da área total do imóvel, para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público previsto nesta Lei.

Art. 8º A critério do órgão ambiental competente, a Área de Preservação Permanente - APP poderá ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público Municipal e seus órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta responsáveis pelos serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental.

Art. 9º Fica o interessado autorizado a prever e implantar, nos novos arruamentos ou projetos de loteamento, redes subterrâneas de infraestrutura de transmissão de energia elétrica, de telefonia, de comunicação de dados via fibra óptica, de televisão a cabo, gás, e de outros cabeamentos.

Art. 10 A colocação de dutos para implantação da rede subterrânea, de que trata o artigo anterior, deverá ser precedida de concessão, permissão ou autorização do Município, em conformidade com a Legislação Municipal que disciplinar os serviços de infraestrutura e utilização do solo e o subsolo de propriedade municipal, a qual poderá estabelecer a remuneração pela utilização e pela passagem dos dutos no bem público.

§ 1° Os dutos e cabeamentos deverão ser instalados sob as calçadas ou passeios públicos ou leito carroçável, a fim de facilitar eventuais reparos, observado o correto e seguro compartilhamento com outras demais redes de infraestrutura, em especial as redes públicas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem urbana, respeitando as distâncias mínimas de implantação entre os sistemas, bem como em normas técnicas de materiais e execução disponíveis, expedidas pelos órgãos competentes, e aquelas referentes à preservação do meio ambiente.

§ 2º As redes subterrâneas de energia elétrica, observado as normas e especificações técnicas, a fim de segurança, deverão ser envelopadas e sinalizadas e preferencialmente deverão ser instaladas sob o leito carroçável, quando não for possível, poderão ser instaladas sob as calçadas ou passeios públicos, ao lado da guia.

Art. 11 As vias de circulação, incluindo ciclovias e ciclofaixas, atendendo às diretrizes urbanísticas e ambientais fornecidas pela Prefeitura, devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos espaços de usos públicos e corpos d’água.

Art. 12 As vias de circulação abertas em novos loteamentos sujeitam-se à hierarquia prevista no Sistema Viário Municipal estabelecido em legislação espefícica.

CAPÍTULO IV - Do Licenciamento dos Parcelamentos do Solo

SEÇÃO I - Das Modalidades de Parcelamento do Solo

Art. 13 O parcelamento do solo tem como objetivo regulamentar a abertura de vias públicas e a criação de novas áreas podendo ocorrer nos seguintes modos a seguir:
I – desmembramento e desdobro;
II - loteamento;

§ 1º Os parcelamentos do solo deverão ser precedidos de aprovação junto ao Município, nos termos do Plano Diretor, desta Lei, e de entidade oficial legalmente definida para tanto, observadas as disposições das legislações Federal, Estadual e Municipal pertinentes.

§ 2º Os imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constantes em matrículas autônomas podem ser unificados.

SEÇÃO II - Dos Requisitos Urbanísticos Para Loteamento

Art. 14 Conforme estabelecido nas Leis Federais 6.766/79 e 10.257/2001 e no Plano Diretor do Município de Aguaí, os novos loteamentos deverão reservar os seguintes percentuais para os usos específicos de:

I - 5% da área líquida urbanizável da gleba para uso institucional destinado a equipamentos comunitários, com exceção do parcelamento do solo para fins industriais;

II - 20% da área líquida urbanizável da gleba, descontada as áreas de proteção ambiental destinada a áreas verdes e sistema de lazer, devendo separar seus usos com limite de 30% deste total para sistema de lazer;

III - 15% no mínimo para instalação do sistema viário.

Art. 15 Os novos loteamentos deverão observar e seguir os seguintes requisitos urbanísticos:

I – As dimensões mínimas para os lotes nos empreendimentos propostos deverão atender as dimensões consignadas na lei de zoneamento do município para cada zona, sendo que a área mínima do lote deverá ser de 200,00 metros quadrados e testada mínima de 10,00 metros junto à divisa com o logradouro público;

II – Os lotes localizados em trechos de vias com declividade superior a 15% deverão apresentar testada mínima de 10 metros, sendo vedado seu desdobro;

IV – O comprimento máximo das quadras deverá ser de 250 (duzentos) metros;

V – Os lotes não poderão ser confrontantes com as Áreas de Proteção Ambiental e com as Áreas de Preservação Permanente (APP), com faixas "non edificandi" de qualquer espécie e com sistemas de áreas verdes e de lazer, devendo ser separados dos mesmos pelo sistema viário;

VI – As vias públicas dos novos loteamentos deverão articular-se com o sistema viário existente e inserir-se no sistema viário projetado, dando continuidade às vias e a ampliação da hierarquia viária e caso necessário adequar infraestrutura deficiente;

VII - As vias públicas deverão harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público às áreas de uso público e as áreas privadas;

VIII – A área destinada ao uso institucional deverá ser plenamente edificável, contínua e não deverá ter declividade superior a 15% (quinze por cento), sendo que a municipalidade através de seus órgãos competentes poderá solicitar alteração do local proposto pelo empreendedor, a fim de contemplar as reais necessidades do município;

IX - Nos novos loteamentos, as vias deverão ter largura mínima de 14 m (quatorze metros), sendo que o passeio público deverá ter largura mínima de 2 m (dois metros) de cada lado da via, sendo variável segundo zoneamento e observada a hierarquia viária, sendo a dimensão do leito carroçável não inferior a 9,00 metros;

X– Nos novos loteamentos confrontantes às vias arteriais ou expressas e ou faixa de domínio do DER, o empreendedor fica obrigado a implantar via marginal contigua a mesma, respeitados a faixa de domínio, de modo a promover a conciliação com a hierarquia viária, observando-se as diretrizes expedidas pelo município o mesmo acontece com ferrovias existentes;

XI – Os loteamentos com área superior a 12 (doze) hectares ou que disponham de mais de 400 (quatrocentos) lotes, deverão reservar área específica além das já exigidas e implantar um Ecoponto destinado à colocação dos resíduos sólidos urbanos, diferenciados da coleta domiciliar, atendendo a coleta seletiva, a ser regulamentado de acordo com projeto aprovado pelo Departamento de Meio Ambiente e Plano Municipal de Resíduos Sólidos;

XII – Os loteamentos com área e números de lotes inferior ao inciso anterior deverão destinar área para implantação de cabine de coleta seletiva;

Parágrafo Único – As testadas dos lotes localizados nas esquinas e cruzamentos deverão dispor de no mínimo 10,00 (dez) metros, sendo vedado o desdobro de lote, nestes locais, que resulte em testada inferior ao estabelecido nesta lei. (não computado o desenvolvimento da curva como testada).

Art. 16 As áreas mínimas dos lotes serão determinadas em relação à zona em que estão localizadas, de acordo com a lei de Zoneamento.

Art. 17 Nas planícies aluviais, várzeas e áreas de preservação permanente, não serão permitidos parcelamentos de qualquer espécie.

§ 1º – Nos antigos loteamentos, onde há lotes aprovados nas áreas previstas no caput deste artigo poderá ser aplicada a "transferência do direito de construir", conforme previsto no Plano Diretor, vedando-se o direito de construção e utilização do lote, mediante lei específica.

§ 2º - A transferência a que se refere o parágrafo anterior deverá passar pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município e obedecer aos valores de mercado do momento da transferência.

Subseção II-A - Das Áreas Verdes E Institucionais

Art. 18 A localização das áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais será determinada pela Prefeitura devendo estar situada em local entre os de menor declividade, plenamente edificáveis, contínuas e de maior proximidade com o centro do loteamento e devem localizar-se fora das áreas de preservação permanente.

§ 1º - A área destinada ao uso institucional deverá ser plenamente edificável e contínua e não deverá ter declividade superior a 15%;

§ 2º - Nos casos em que a gleba a ser loteada apresentar ocorrência de Área de Preservação Permanente nos termos da legislação federal, o percentual correspondente não entrará no cálculo das áreas públicas;

§ 3º - As áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originais alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de:

a) loteamentos cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda, e cuja situação esteja consolidada ou seja de difícil reversão;

b) equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originariamente previstos quando da aprovação do loteamento;

c) imóveis ocupados por organizações religiosas para suas atividades finalísticas.

d) As áreas citadas poderão ser desafetadas para utilização da União ou do Estado, com objetivo de regularização de documentação desde que não seja alterada a sua finalidade.

§ 4º - As exceções contempladas nas alíneas "a" e "b" serão admitidas desde que a situação das áreas objeto de regularização esteja consolidada até dezembro de 2004, e mediante a realização de compensação, que se dará com a disponibilização de outras áreas livres ou que comprovadamente, contenham equipamentos públicos já implantados nas proximidades das áreas objeto da compensação.

§ 5º - A compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, por ato fundamentado, desde que nas proximidades da área pública cuja destinação será alterada existem outras áreas públicas que atendam às necessidades da população.

§ 6º - A exceção contemplada na alínea "c" será permitida desde que, a situação das áreas públicas, objeto de alteração da destinação, esteja consolidada até dezembro de 2016, cabendo ao Poder Executivo Municipal em legislação especifica estabelecer suas especificidades, sendo permitida a doação.

Art. 19 As áreas não edificantes não poderão integrar as áreas institucionais nem as áreas verdes.

Subseção II – B - Dos Bens Públicos

Art. 20 São considerados bens públicos nos parcelamentos do solo:

I. o sistema viário, exceto nos desmembramentos;
II. os equipamentos públicos comunitários, como tais são considerados aqueles destinados à educação, à cultura, à saúde, à segurança, aos esportes, ao lazer e ao convívio social;
III. os espaços livres de uso público;
IV. os equipamentos urbanos necessários ao provimento dos serviços de: coleta, tratamento e abastecimento de água potável;
V. iluminação pública;
VI. coleta, tratamento e afastamento de esgotos;
VII. escoamento de águas pluviais;

Parágrafo único. Os equipamentos urbanos previstos no inciso IV deverão respeitar, quando de sua implantação, a regulamentação técnica definida pelos respectivos concessionários e órgãos da Administração Direta ou Indireta, pertinentes aos serviços.

Art. 21 Os espaços livres de uso público deverão corresponder ao percentual mínimo, da gleba, fixado no Plano Diretor, nesta lei, nos projetos de loteamentos, além de atender às seguintes condições:

I. - não poderão ter divisas com as laterais e fundos, de lotes;
II. - poderão, a critério do órgão Municipal responsável, serem configurados ou reunidos em bloco único.
III. - poderão ser oriundas de matrículas diferentes, desde que estejam separadas por uma mesma via pública de circulação.

SEÇÃO III - Do Desmembramento e Desdobro

Art. 22 O projeto de desmembramento de glebas ou de desdobro de lote, desde que não implique em novo arruamento, além de respeitar as disposições mínimas previstas na Lei do Município, deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, instruído com os seguintes documentos:

I. requerimento assinado pelo(s) proprietário(s);
II. 04 (quatro) vias de cópia do projeto, em escala mínima de 1:1.000 ou menor se legível e justificado, assinadas pelo(s) proprietário(s) e por profissional habilitado no seu respectivo Conselho Regional e devidamente registrado na Prefeitura, com indicação dos imóveis resultantes do projeto, cotados em todas as suas linhas divisórias, bem como a definição de suas áreas;
III. cópia da ART ou RRT, devidamente recolhidas junto ao sistema bancário e atividade técnica específica de elaboração projeto de desdobro ou desmembramento;
IV. cópia da certidão de registro atualizada do imóvel, dentro da validade de 180 dias de sua expedição, até a data do protocolo do requerimento;
V. cópia de capa e contracapa do carnê de IPTU do imóvel, onde constem os dados cadastrais, ou anotação do número da inscrição cadastral do imóvel, em planta;
VI. cópia da certidão negativa de impostos municipais que incidem sobre o imóvel, devidamente atualizada, dentro da validade de 30 dias de sua expedição, até a data do protocolo do requerimento;
VII. 04 (quatro) vias do memorial descritivo das áreas resultantes do parcelamento, assinado pelo responsável técnico do projeto e proprietário(s).

Art. 23 Para o caso de desmembramento previsto no art. 22, quando a via pública para onde faça frente o imóvel resultante, não dispuser de redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, deverá o interessado executar as mesmas às suas expensas e dentro das normas técnicas fixadas pelo órgão da Administração Pública Direta ou Indireta, concessionária local, pertinente à matéria.

§ 1º Cabendo ao interessado, para a efetiva aprovação e emissão do respectivo alvará de licença, de que alude o “caput” do artigo, assinar Termo de Compromisso, obrigando-se à implantação das redes em 06 (seis) meses, bem como caucionar o valor total dessas obras junto ao órgão responsável, prestando caução através de:

I. garantia hipotecária sobre quaisquer bens imóveis de sua propriedade ou de terceiros, desde que livres e desembaraçadas;
II. moeda corrente nacional;
III. títulos da dívida pública;
IV. fiança bancária; ou
V. contrato de seguro de conclusão de obra.

§ 2º O "caput" deste artigo não se aplica à glebas situadas na Zonas de Chácaras Urbanas - ZCH e Zona Industrial 1 - ZI 1.

Art. 24 Nos parcelamentos de solo caracterizados por desmembramento ou desdobro, poderá a Prefeitura, sem ônus para o Poder Público, exigir a reserva de áreas para o futuro melhoramento do Sistema Viário.

Art. 25 Os imóveis originados do desdobro deverão ter sua denominação como "Área" acompanhamento do número correspondente, exemplo Área 01, Área 02, já no caso de desembramentos denominar em lotes e de forma numérica.

Art. 26 A descrição dos imóveis gerados pelo desdobro e desmembramentos em memorial descritivo bem como a definição dos lados esquerdo e direito serão sempre do ponto de visão de quem da rua olha para o imóvel.

Art. 27 Em caso de imóveis irregulares deverá ser determinado em projetos e memorial descritivo os ângulos internos, azimutes ou rumos específicos.

SEÇÃO IV - Unificação / Anexação / Englobamento / Fusão

Art. 28 O projeto de unificação e demais terminologias de imóveis contíguos, de mesmo proprietário, constantes em matrículas autônomas, além de respeitar as disposições previstas na Lei do Município, deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, instruído com os seguintes documentos:

I. requerimento assinado pelo interessado;
II. 04 (quatro) vias de cópia do projeto da unificação, em escala mínima de 1:1.000 ou menor se legível e justificado, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado no seu respectivo Conselho Regional e devidamente registrado na Prefeitura, com indicação dos imóveis originais e do imóvel resultante, cotados em todas as suas linhas divisórias, bem como a definição de suas áreas e confrontantes;
III. cópia da ART ou RRT, devidamente recolhidas junto ao sistema bancário e atividade técnica específica de elaboração projeto de unificação;
IV. cópia da matrícula de cada imóvel, dentro da validade de 30 dias de sua expedição, até a data do protocolo do requerimento;
V. 04 (quatro) vias do memorial descritivo da área resultante da unificação, assinado pelo responsável técnico do projeto e proprietário(s).
VI. cópia da certidão negativa de impostos municipais que incidem sobre o imóvel, devidamente atualizada, dentro da validade de 30 dias de sua expedição, até a data do protocolo do requerimento;

Art. 29 O imóvel originado na unificação deverá ter sua denominação como "Fusão" acompanhamento do número correspondente dos lotes, exemplo: "Fusão dos lotes 01,02 da quadra X".

Art. 30 A descrição do imóvel gerado pela unificação em memorial descritivo bem como a definição dos lados esquerdo e direito serão sempre do ponto de visão de quem da rua olha para o imóvel.

Art. 31 Em caso de imóveis irregulares deverá ser determinado em projetos e memorial descritivo os ângulos internos, azimutes ou rumos específicos.

SEÇÃO V - Da Classificação dos Loteamentos

Art. 32 Considerar-se-á loteamento residencial, toda e qualquer divisão de área, situada em local não arruado, desde que tal divisão ou nova divisão, exija a abertura de novas vias públicas, e os lotes se destinem a fins residenciais ou de uso misto, conforme classificação de usos permitidos pelo Plano Diretor.

Art. 33 A denominação dos loteamentos não poderão ser pessoas físicas sem aprovação de lei municipal.

Art. 34 Aos projetos de loteamentos ou arruamentos é vedado o uso de denominação idêntica às já existentes.

Parágrafo único. Fica proibido a utilização do termo "Fase", para denominar um segundo parcelamento, o qual somente poderá ser utilizado para distinguir uma ou mais etapas da execução ou liberação de um loteamento.

Art. 35 Considera-se loteamento industrial toda e qualquer divisão de área, em que se exija a abertura de novas vias públicas, que se destine à instalação de indústrias, em zona de uso composta por áreas de concentração industrial e de expansão dessas atividades, nos termos do Plano Diretor.

SEÇÃO VI - Dos Loteamentos Fechados (Empreendimento de acesso controlado)

Art. 36 Nos termos do Plano Diretor do Município, a constituição de loteamentos fechados, total ou parcialmente, mediante a permissão de uso, a título precário, das áreas destinadas ao uso público, deverá observar as normas técnicas e

condições estabelecidas em legislação Municipal específica, bem como os demais dispositivos desta Lei.

§ 1º No ato da solicitação de diretrizes e consulta prévia do projeto de loteamento, deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade especial referida no "caput" deste artigo.

§ 2º A permissão de uso das áreas destinadas ao uso público será outorgada à uma associação constituída pelos moradores do loteamento fechado, que será responsável pela administração das áreas internas, com a explícita definição dessa responsabilidade no instrumento de constituição.

§ 3º A permissão de uso das áreas destinadas ao uso público será por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pelo Poder Público Municipal, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

§ 4º. Os lotes internos aos loteamentos fechados não poderão ter mais de 15% dos lotes propostos com divisa de fundo junto aos muros do fechamento do referido loteamento.

§ 5º Caso o projeto de loteamento fechado preveja lotes externos, adjacentes ao muro de fechamento, não se aplicará o disposto no parágrafo anterior.

Art. 37 As áreas destinadas ao uso público que serão objeto de permissão de uso a título precário deverão ser definidas por ocasião da expedição das diretrizes do projeto de loteamento confirmadas no ato de sua aprovação.

Parágrafo único. As áreas de uso institucional deverão ficar fora do sistema de tapagem do loteamento.

Art. 38 No fechamento do perímetro do loteamento, da modalidade de que trata esta Seção, deverá ser garantida a visibilidade para os logradouros públicos limítrofes, por meio de combinação de elementos construtivos vazados, do tipo cerca, cobogós, gradil, dentre outros.

Parágrafo único. Os muros de fechamento quando no alinhamento de via pública externa, deverão ter 50% (cinquenta por cento) de sua extensão em elementos vazados.

Art. 39 As vias de circulação dos loteamentos fechados, também se sujeitam à hierarquia prevista no Sistema Viário urbano estabelecido no Plano Diretor do Município, e deverão, atendendo as diretrizes urbanísticas e ambientais fornecidas pela Prefeitura, obrigatoriamente se articular com o sistema viário adjacente existente em seu entorno.

Parágrafo único. Na hipótese do Poder Público Municipal, por ocasião da fixação de diretrizes viárias, seccionar a área objeto do projeto de loteamento fechado,

essas vias serão liberadas para tráfego, sendo passíveis de permanecerem fechadas as porções remanescentes do loteamento.

Art. 40 Será de inteira responsabilidade do interessado ou da entidade representativa dos proprietários dos lotes que compõem o loteamento fechado, além das disposições constantes da legislação municipal específica que dispõe sobre loteamento fechado, a obrigação de desempenhar:

I. a manutenção e conservação das vias de circulação, do revestimento do pavimento e da drenagem de suas águas pluviais; do passeio ou calçada; da arborização urbana; e da sinalização de trânsito, horizontal e vertical;
II. o consumo, a manutenção e conservação do sistema de iluminação pública e correspondentes equipamentos de instalação localizados internamente ao perímetro fechado;
III. a coleta e remoção de lixo domiciliar;
IV. a limpeza das vias de circulação e logradouros públicos;
V. a adoção de medidas para prevenção de sinistros de qualquer natureza;
VI. a garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e órgãos públicos da Administração Direta ou Indireta, que zelam pela segurança e bem estar da população.
VII. qualquer outra obrigação, que venha a ser delegada pela Prefeitura de Aguaí ou Órgão da Administração Direta ou Indireta.

§ 1º A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pelo interessado ou entidade representativa dos proprietários dos lotes não os isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

§ 2º A manutenção e conservação dos demais serviços de infraestrutura básica e complementar, notadamente: de telefonia, de comunicação de dados via fibra óptica, de televisão a cabo, gás, serão de responsabilidade das empresas concessionárias ou permissionárias, correspondentes.

Art. 41 Quando o interessado ou a entidade representativa dos proprietários dos lotes do loteamento fechado se omitirem na prestação dos serviços definidos no artigo anterior, o Poder Público Municipal deverá assumi-los, determinando a perda do caráter de loteamento fechado.

Parágrafo único. Quando da descaracterização do loteamento fechado, será determinada a abertura ao uso público das vias de circulação, que passarão a integrar normalmente o sistema viário municipal, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus para o Município, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e outros elementos construtivos, e pelos encargos decorrentes, será do interessado do loteamento fechado ou da entidade representativa dos proprietários de todos os lotes que compõem o loteamento.

Art. 42 O procedimento para a aprovação de loteamentos fechados, além das disposições contidas neste artigo, será regido pelas normas pertinentes à análise e aprovação de projetos de loteamentos contidos nesta Lei.

§ 1º A aprovação do pedido de fechamento será concomitante ao processo de licenciamento do loteamento, e suas obras poderão ser executadas conjuntamente com a infraestrutura do mesmo, nos termos desta Lei, sem prejuízo do atendimento da legislação municipal edilícia especifica, pertinente.

§ 2º A outorga da permissão de uso somente será concedida a entidade que congregue os proprietários de lotes, após o Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º O indeferimento de pedido de aprovação de projeto para implantação de loteamento fechado deverá ser tecnicamente justificado, com base nos pareceres emitidos pelos órgãos competentes.

§ 4º O loteamento será considerado fechado quando da conclusão do seu sistema de tapagem e do sistema de controle de entrada e saída (portaria).

Art. 43 As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificação nos lotes resultantes do projeto de loteamento objeto de fechamento deverão atender às exigências definidas no Plano Diretor e na legislação municipal referentes à atividade edilícia e de posturas municipais.

Art. 44 Os loteamentos fechados e de acesso controlado não poderão em hipótese alguma proibir o acesso em seu interior daqueles que não sejam moradores, devendo apenas realizar o controle.

Art.45 Não poderá executar controle de acesso e cercamento de lotementos já existentes no município.

SEÇÃO VII - Dos Condomínios de Lotes

Art. 46 O empreendimento em sistema de condomínio de lotes urbanos poderá ser implantado, desde que observada às disposições desta lei, exigências das legislações federais, estaduais e lei municipais de parcelamento, zoneamento e Plano Diretor, sendo que sua implantação dependerá sempre de solicitação de certidão de diretrizes, onde deverá anexar o projeto do empreendimento pretendido.

Art. 47 Os condomínios de lotes urbanos são empreendimentos constituídos de frações ideais de terreno que são propriedades exclusivas e frações que são propriedades comuns dos condôminos, uma vez que se trata de uma forma de parcelamento de solo e que são agora regulamentadas na presente lei.

Art. 48 Os projetos de Condomínios de Lotes Urbanos adequar-se-ão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes Urbanísticas e de preservação ambiental determinada pelo Município e constantes na presente lei de parcelamento do solo e Plano Diretor, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura existente.

Art. 49 Os empreendimentos em sistema de condomínio de lotes deverão atender as seguintes restrições:

I – Fração ideal mínima privativa de terreno por unidade autônoma de 200,00 m², com testada mínima de 10,00 metros;

II – Sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, colocado dentro dos limites do empreendimento, de acordo com as restrições previstas pelo Departamento de Meio Ambiente, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio ou via pública;

III – O empreendedor deverá executar as seguintes obras de infraestrutura internamente ao empreendimento, bem como a interligação das mesmas ao sistema público nas vias lindeiras, de acordo com os projetos aprovados pelos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal e concessionária local, conforme capítulo VI, seção I.

a) Sistema de distribuição de águas e coleta e disposição de águas servidas e esgoto;

b) Construção do sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive o sistema de retenção e retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo legislação municipal específica vigente e especificações formuladas pelos órgãos competentes;

c) Sistema de iluminação;

d) Pavimentação das vias internas de circulação de veículos, do passeio de pedestres, conforme legislação municipal vigente;

e) Executar a arborização de acordo com projeto aprovado pelo Departamento de Meio Ambiente, das áreas comuns e áreas de sistema de lazer e verde;

f) Deverá possuir espaços de uso comum destinado ao lazer e área verde em 20% do lote ou gleba onde será implantado o condomínio, sendo permitido uso recreativo e esportivo nestas áreas, no qual podem ser executadas construções afins àquelas atividades e de apoio ao condomínio, devendo manter 30% destes espaços como área permeável, implantada no máximo em dois locais distintos do empreendimento, mantendo acesso livre e desimpedido para os condôminos;

g) Prever acesso de veículos de serviços públicos ao empreendimento, para veículos das concessionárias de energia, água e esgoto, do Corpo de Bombeiros, e município;

h) Quando existir áreas institucionais no empreendimento em sistema de condomínio, estas deverão ser especificadas e deverão estar localizadas fora do perímetro fechado do empreendimento e possuir frente para via pública oficial.

Art. 50 A área institucional podera ser substituída por benfeitoria em valor referente a quatro vezes o valor da área institucional avaliada.

Parágrafo único. A avaliação que trata o artigo anterior será realizada pelo poder público municipal.

Art. 51 O sistema viário interno aos condomínios de lotes, deverá atender as seguintes especificações:

I – A via particular de circulação de veículos deverá possuir largura mínima de 8,00 metros e passeio mínimo de pedestres de 2,50 metros, observando sempre as normas vigente de acessibilidade, conforme padrões técnicos vigente pela ABNT.

II – As ruas internas sem saída devem apresentar praça de retorno com raio mínimo de 6,00m (seis metros).

Art. 52 Os condomínios de lotes urbanos, quando aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original, sem prévia autorização do Poder Público Municipal.

Art. 53 A área máxima para fechamento de condomínios edilícios de lotes será de 150.000,00 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados), sendo que, quando se tratar de gleba não loteada, este deve atender a todas as exigências da lei de parcelamento federal vigente, no tocante a área institucional, sistema de lazer e área verde.

Parágrafo único. Em todo o empreendimento em sistema de condomínio, quando este confrontar em seu perímetro com via pública externa e/ou prolongamento de via pública externa, deverá obrigatoriamente ser implantada na área interna intramuros, junto a divisa da via pública externa uma via de circulação interna de veículos.

Subseção VII-A - Do Uso Comum do Sistema em Condomínio de lotes

Art. 54 Nos empreendimentos em sistema de condomínio as vias internas e as áreas de lazer permanecerão no domínio dos condôminos. As áreas institucionais, quando houver, deverão ser doadas ao município na forma da lei.

Parágrafo único. As áreas institucionais deverão estar localizadas fora do perímetro do condomínio e com frente para a via pública oficial.

Art. 55 A administração do empreendimento em sistema de condomínio, instituída na forma da legislação específica, executará os serviços municipais de limpeza, conservação das vias internas, coleta de lixo, iluminação e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal.

Art. 56 Nos empreendimentos em sistema de condomínios as áreas de recreação e sistema de lazer, assim definidas na convenção condominial e aprovadas pelo Poder Público, não poderão ter sua destinação alterada, exceto quando for destinada a utilidade pública.

Art. 57 Será permitido o livre acesso das autoridades públicas e concessionárias, no desempenho de suas funções, ao interior dos loteamentos fechados e os de sistema de condomínios. O acesso de outras pessoas ficará subordinado ao regulamento de cada respectiva administração.

Subseção VII-B - Dos Condomínios Edilícios Horizontais

Art. 58 Os condomínios edilícios horizontais, destinados à implantação de unidades autônomas unifamiliares residenciais, constituídos por habitações isoladas, agrupadas ou geminadas, deverão atender as restrições previstas na Lei de Zoneamento do Município, além das seguintes restrições:

I – Obedecer a fração mínima privativa por unidade habitacional de 125,00 m² para condomínios edilícios horizontais;

II – As unidades habitacionais deverão respeitar todas as disposições previstas no Código Sanitário do Estado de São Paulo e legislação municipal vigente;

III – Conter sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, colocado dentro dos limites do empreendimento, de acordo com as restrições previstas pelo Departamento do Meio Ambiente, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio ou via pública;

IV – O empreendedor deverá executar as seguintes obras de infraestrutura internamente ao empreendimento, bem como a interligação das mesmas ao sistema público nas vias lindeiras, de acordo com os projetos aprovados pelos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal e concessionárias de água, esgoto e energia elétrica:

a) Sistema de distribuição de águas e coleta e disposição de águas servidas e esgoto;

b) Construção do sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive o sistema de retenção, detenção e retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo legislação municipal específica vigente e especificações formuladas pelos órgãos competentes;

c) Sistema de iluminação;

d) Pavimentação das vias internas de circulação de veículos, do passeio de pedestres, conforme legislação municipal vigente;

e) Executar a arborização de acordo com projeto aprovado pelo Departamento Municipal de Meio Ambiente, das áreas comuns e áreas do sistema de lazer e verde; e

f) Nos espaços de uso comum destinado ao lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos no qual podem ser executadas construções afins àquelas

atividades e de apoio ao condomínio, devendo manter 30% (trinta por cento) destes espaços como área permeável e implantados no máximo em duas áreas.

Art. 59 Os condomínios edilícios horizontais, destinados à implantação de unidades autônomas residenciais unifamiliares, constituídos por habitações agrupadas ou sobrepostas, bem como nos condomínios edilícios multifamiliares ou comerciais verticais, deverão solicitar certidão de diretrizes junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Serviços Urbanos e Meio Ambiente, anexando o projeto do empreendimento pretendido.

Art. 60 A área máxima para fechamentos de Condomínio Edilício Horizontal será de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo único. Em todo o empreendimento em sistema de condomínio, quando este confrontar em seu perímetro com via pública externa e/ou prolongamento de via pública externa, deverá obrigatoriamente ser implantada na área interna intramuros, junto à divisa da via pública externa uma via de circulação interna de veículos.

Art. 61 Para o caso de Condomínio Urbano Simples, onde somente se aplica a lotes urbanos, proveniente de parcelamento e que, existam somente duas edificações isoladas e independentes, constituindo cada uma das partes uma unidade autônoma, com acesso independente e autonomia funcional e que possua toda a infraestrutura exigida na presente lei para loteamentos, deverá cada unidade autônoma, possuir sua fração ideal das áreas comum, além de sua fração de área privativa, onde as construções devem atender ao Código Sanitário do Estado de São Paulo e legislação vigente municipal.

Art. 62 Qualquer alteração, ampliação, demolição das edificações existentes devem passar por aprovação junto a Prefeitura Municipal, acompanhado de toda documentação pertinente e assinada em nome do condomínio e o particular interessado.

Art. 63 Implantação de mobiliário urbano em áreas de uso comum e sistema de lazer, por exemplo, aparelhos de ginástica, quadra poliesportiva, brinquedos para parque infantil, paisagismo ou outros equivalentes mediante aprovação e sugestão do município em diretrizes.

Art. 64 Área mínima de uso comum deve ser de 3% da área total do condomínio.

Art. 65 A manutenção das áreas de uso comum ficará sob responsabilidade do condomínio.

Subseção VII-C - Dos Condomínios Urbanos Simples, multifamiliar

Art. 66 No caso de condomínio urbano simples nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público, sendo obrigatório uma testada de 7 metros.

Parágrafo único. Para efeitos do artigo anterior em terrenos de esquina não será contabilizado o desenvolvimento da curva como testada.

Art. 67 No caso de condomínio urbano simples não será necessário a reserva de área mínima de uso comum.

Subseção VII-D - Dos Conjuntos Habitacionais Multifamiliares ou Condomínios Edilícios Verticais Multifamiliares e Comerciais

Art. 68 Os condomínios edilícios verticais, destinados à implantação de unidades autônomas multifamiliares residenciais e de uso comercial, constituídos por edificações em blocos de prédios, deverão atender as restrições previstas na Lei de Zoneamento do Município e as restrições prevista na presente lei.

Art. 69 Os condomínios edilícios verticais multifamiliares e comerciais destinados à implantação de unidades autônomas residenciais, comerciais e de serviços, a ser implantados em glebas não loteadas, deverão solicitar certidão de diretrizes junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Serviços Urbanos e Meio Ambiente, anexando o projeto do empreendimento pretendido.

Subseção VII-D - Do Registro da Incorporação Imobiliária de Condomínios

Art. 70 Aprovado o projeto de implantação do Condomínio, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

§ 1º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 2º O empreendedor somente poderá negociar sobre os lotes integrantes do condomínio após ter realizado o competente registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis, onde deverá anexar a minuta da futura convenção de condomínio que regerá o condomínio de lotes urbanos.

§ 3º No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas leis federais vigentes.

§ 4º Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer aos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal seu recebimento e solicitar junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Serviços Urbanos e Meio Ambiente o Termo de Vistoria de Conclusão de Obras do Empreendimento, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de instituição de condomínio de lotes urbanos, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro.

SEÇÃO VIII - Dos Chacreamentos

Art. 71 O parcelamento de solo destinado a chácaras ou sítios de recreio, só serão permitidos em zona específica do município determinado por lei municipal para implantação.

Art. 72 A área mínima destinada a chácara ou sítio de recreio será de 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

Art. 73 Os parcelamentos de solo a que se refere este capítulo, deverão atender os mesmos requisitos urbanísticos exigidos para loteamento, quanto às disposições gerais, ao comprimento máximo de quadras, às reservas de áreas destinadas ao uso público, em conformidade com as zonas em que se encontrarem, e o sistema viário.

Art. 74 Para os empreendimentos de chácaras ou sítios de recreio, será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, as seguintes obras e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos aprovados no processo administrativo protocolado junto a municipalidade:
I – Abertura de vias públicas;
II – Construção do sistema de escoamento de águas pluviais através de canaletas ou outro sistema, conforme padrões técnicos fixados e aprovados pelo Poder Público;
III – Projeto e execução do sistema estrutural de retenção, detenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo as normas e padrões técnicos e especificações formuladas pelos órgãos competentes do município;
IV – Construção do sistema público de abastecimento de água potável com as respectivas derivações prediais, conforme exigências da concessionária local ou outras alternativas desde que aprovado o uso das águas nos orgãos competentes;
V – Obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirão, lagoas, represas, etc;
VI – Colocação de rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados pelos órgãos ou entidade pública competente;

VII – Pavimentação da via PRINCIPAL com asfalto de acordo com projeto aprovado pelo Departamento Técnico da Prefeitura Municipal, inclusive com dispositivo referente a acessibilidade conforme padrões técnicos vigente pela ABNT, podendo substituir a pavimentação asfáltica das ruas locais e arteriais pelo tratamento primário da pista de rolamento, conforme certidão de diretrizes expedidas pelo departamento competente, porém, permanecendo obrigatório a manutenção da obrigação de execução do sistema de drenagem em todas as vias do empreendimento;
VIII – Projeto paisagístico do sistema de área verde e de lazer, arborização das ruas e avenidas, bem como sua implantação de acordo com diretrizes do Departamento de Meio Ambiente e de acordo com os padrões técnicos da ABNT.

Parágrafo único: As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do empreendedor, em obediência ao cronograma físico-financeiro para a sua execução por ele proposto, avaliado e aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 75 Nos parcelamentos do solo destinados a chácaras ou sítios de recreio, as reservas destinadas a áreas verdes, deverão ser mantidas as características naturais de permeabilidade do solo, sem prejuízo das demais medidas mitigadoras pertinentes e com percentual mínimo de 20% da gleba.

§ 1º No memorial descritivo do empreendimento registrado no cartório de registro de imóveis, deverá constar que estes imóveis não poderão ser desdobrados, nem ter seu uso modificado, e que, quando da aprovação dos projetos das futuras edificações conste área permeável interna a de 40% para cada imóvel, a qual deverá ser gravada na matrícula do mesmo.

SEÇÃO IX - Do Parcelamento Urbano de Interesse Social

Art. 76 Entendem-se como parcelamentos urbanos de interesse social aqueles vinculados à política municipal de habitação através do Plano Local de Habitação de Interesse Social, destinados à população de baixa renda, implantados por agentes públicos ou entidades privadas, em conformidade com o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento.

Parágrafo único - A declaração de interesse social do empreendimento será expedida sob a forma de Decreto, publicado no Diário Oficial do Município, devendo constar cópia no processo de aprovação.

Art. 77 As dimensões mínimas dos lotes de interesse social serão as seguintes:

I – Área mínima de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 8 m (sete metros);

II – Os lotes localizados em trechos de vias com declividade superior a 15% e nas esquinas deverão apresentar testada mínima de 10 m (dez metros), sendo vedado seu desdobro.

Art. 78 Os índices urbanísticos para os imóveis oriundos do Parcelamento Urbano de Interesse Social serão definidos no Plano Diretor ou lei específica.

SEÇÃO X - Do Parcelamento e Uso do Solo no Distrito Industrial e Demais Zonas Industriais

Art. 79 O parcelamento do solo nas glebas existentes no Distrito Industrial e futuros parcelamentos destinados a esta categoria terão como lote mínimo a área de 1.000 m² (mil metros quadrados) com testada mínima de 20,00 (vinte) metros, onde serão admitidos, além do parcelamento padrão, casos específicos de condomínios industriais, conforme especificado na lei de Zoneamento.

§ 1º – Aos parcelamentos do solo com destinação industrial aplicam-se as mesmas exigências de encaminhamento para aprovação e de infraestrutura dos loteamentos padrão instalados fora desse local, conforme expressos nesta Lei;

§ 2º - No caso da instituição de Condomínio Industrial a regulamentação se dará por lei específica de Condomínios.

Art. 80 Deverá ser realizado o fechamento no entorno do loteamento de uso industrial com vegetação e/ou cerca viva.

CAPÍTULO V - Do Processo de Análise, Aprovação e Documentação do Projeto de Loteamento

Art. 81 O processo de Loteamento é constituído das seguintes etapas:

I – Diretrizes;
II – Anuência em Anteprojeto urbanístico;
III – Aprovação Prévia;
IV – Aprovação Definitiva;
V – Registro do Parcelamento;
VI – Acompanhamento da execução da infraestrutura; e
VII – Recebimento Final.

Art. 82 O processo de Desmembramento quando houver necessidade de execução de obras de infraestrutura, é constituído das seguintes etapas:

I – Diretrizes;
II – Anuência em Anteprojeto urbanístico;

III – Aprovação Prévia;
IV – Aprovação Definitiva;
V – Registro do Parcelamento;
VI – Acompanhamento da execução da infraestrutura; e
VII – Recebimento Final.

SEÇÃO I - Das Diretrizes e Consulta Prévia

Art. 83 O parcelamento de solo para fins urbanos só será permitido nas zonas urbanas do município delimitado através de lei específica de perímetro urbano;

Parágrafo único. Anteriormente à elaboração dos projetos de parcelamento do solo, o interessado ou seu representante legal, deverá requerer através de processo administrativo específico, a Certidão de Diretrizes respectiva, apresentando a documentação e projetos necessários para análise da comissão de parcelamento de solo da Secretaria Municipal de Planejamento, Serviços Urbanos e Meio Ambiente.

Art. 84 A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias para expedição das diretrizes.

Art. 85 As diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal vigorarão pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias e solicitadas com a apresentação dos seguintes documentos:

I. requerimento solicitando as diretrizes para implantação de Loteamento, assinado pelo proprietário ou seu representante legal, definindo o tipo de loteamento pretendido;
II. cópia de capa e contracapa do carnê de IPTU do imóvel, onde constem os dados cadastrais do imóvel, ou anotação do número da inscrição cadastral do imóvel, em planta;
III. cópia da Certidão de filiação vintenária do imóvel, expedida pelo Oficial de Registro da Circunscrição ao qual o imóvel pertença, para análise dos ônus que possam existir sobre o imóvel, caso existam deverá constar na certidão que deverão ser resolvidos até a época da aprovação definitiva do loteamento;
IV. cópia da certidão de registro atualizada do imóvel, dentro da validade de 180 dias de sua expedição, até a data do protocolo do requerimento;
V. cópia da certidão que informe a situação atual de impostos municipais que incidem sobre o imóvel, devidamente atualizada, dentro da validade de 30 (trinta) dias de sua expedição, até a data do protocolo do requerimento, e caso existam débitos, a certidão de diretrizes deverá informar que estes deverão estar quitados até a época da aprovação definitiva do loteamento;
VI. 03 (três) vias do Levantamento Planialtimétrico cadastral do imóvel em escala

1:1000, georreferenciado, assinadas pelo interessado ou representante legal, e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, devidamente compatibilizado com o Sistema Cartográfico Municipal, contendo, quando existentes:

a) localização de nascentes, dos cursos d'água com as respectivas cotas de inundação, várzeas, lagos e represas, e as respectivas faixas de proteção ambientais dentro da área do loteamento e numa faixa de 50,00m (cinquenta metros) no entorno de sua área;

b) localização de fragmentos florestais e espécimes arbóreos isolados;

c) bens tombados e sua área de envoltória;

d) edificações existentes;

e) serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências, ou seja, redes elétricas de alta tensão, oleodutos e gasodutos ou congêneres, ferrovias e rodovias;

f) arruamentos vizinhos a todo perímetro, com a localização exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de uso institucional;

g) limite de Reservas Legais averbadas na matrícula do imóvel;

h) curvas de nível de metro em metro, amarradas à RN oficial do Município;

i) 01 (um) arquivo digital do levantamento Planialtimétrico.

VII. Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Parágrafo único. O interessado deverá apresentar um anteprojeto em escala de 1:1000, em 03 (três) vias, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, e 01 arquivo digital do anteprojeto, contendo, além dos elementos do item VI deste artigo, as:

1. denominação proposta para o loteamento;
2. vias oficiais de circulação, devidamente numeradas, com suas larguras propostas e cotadas;
3. quadras destinadas aos lotes, devidamente identificadas por letras;
4. espaços livres de uso público, destinados à sistema de lazer, área verde, área de preservação permanente - APP, e uso institucional, devidamente identificadas, com perímetros cotados e áreas anotadas.

Art. 86 A fixação de diretrizes pela Prefeitura de Aguaí constará de:

I. a classificação da (s) zona (s) de uso onde o imóvel se insere;

II. - características, hierarquias, interligações com as vias existentes, dimensionamento e traçado de vias oficiais de circulação, adequados aos planos e projetos viários do Município e as condições locais, bem como quais vias deverão terminar de topo nas divisas da área a ser loteada, de tal maneira que

seja assegurada seu futuro prolongamento;

III. - características, dimensionamento e localização das áreas destinadas aos espaços livres de uso público;

IV. - características, dimensionamento e localização das áreas institucionais;

V. - infraestrutura básica a ser implantada;

VI. - previsão de áreas para acumulação de drenagem devendo incorporar dispositivos de retenção e retardamento de águas pluviais, em conformidade com as normas e plano de macrodrenagem do órgão pertinente à matéria;

VII. – características e dimensionamento para implantação de rede de Iluminação Pública – IP, nas vias de circulação.

§ 1° Para o desenvolvimento dos projetos de abastecimento de água e esgotamento sanitário deverão ser fixadas diretrizes pela concessionária ou órgão responsável através de Certidão de Diretriz para Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário, requerida pelo interessado proprietário do imóvel ou seu procurador diretamente na concessionária ou órgão responsável.

§ 2° As diretrizes serão compostas de certidão de diretrizes e plantas devidamente, e autenticadas pelo Poder Público Municipal, após ajuste pelo interessado se necessário, e terão validade pelo prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, contados da data de sua expedição.

Art. 87 Após a obtenção das diretrizes cabe ao interessado submeter as adequações necessárias e submeter a pré-aprovação das diretrizes urbanísticas a Prefeitura, e posterior aprovação junto ao GRAPROHAB.

Parágrafo único. A aprovação dos projetos complementares de abastecimento de água e esgotamento sanitário, serão submetidos à análise e aprovação da concessionária ou órgão responsável e deverão atender as diretrizes técnicas fornecidas, assim como normas e especificações técnicas nos termos do ato de Loteamento vigente no órgão responsável.

SEÇÃO II - Da aprovação final do Projeto de Loteamento

Art. 88 O projeto de loteamento será submetido à aprovação final da Prefeitura, mediante a apresentação, no mínimo, dos seguintes documentos:

I. Requerimento assinado pelo interessado do imóvel a ser parcelado ou seu procurador, legalmente estabelecido, solicitando a aprovação do loteamento;

II. ART ou RRT, devidamente recolhidas junto ao sistema bancário atribuindo responsável técnico ao projeto urbanístico do empreendimento, responsável técnico de execução e bem como responsável pela elaboração e execução de todos os projetos complementares;

III. Contrato Social da empresa, quando o interessado for pessoa jurídica;

IV. Cópia da certidão de registro atualizada do imóvel, dentro da validade de 180 (cento e oitenta) dias de sua expedição, até a data do protocolo do requerimento;

V. Cópia da Certidão de filiação vintenária do imóvel, expedida pelo Oficio de Registro da Circunscrição ao qual o imóvel pertença, demonstrando a não existência de ônus sobre o imóvel;

VI. Cópia da Certidão Diretrizes Municipais para loteamento;

VII. Cópia da certidão negativa de impostos municipais que incidem sobre o imóvel, devidamente atualizada, dentro da validade de 30 dias de sua expedição, até a data do protocolo do requerimento;

VIII. 04 (quatro) vias da cópia do projeto de loteamento em escala mínima de 1:1.000 ou menor se legível e justificado, obedecendo as diretrizes expedidas, contendo as vias de circulação, os espaços livres de uso público (sistema de lazer, áreas verdes e áreas de preservação permanente), as áreas institucionais, indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações, o parcelamento das quadras em lotes, com as cotas de todas as linhas divisórias e as indicações da área de cada um dos lotes, com a respectiva identificação, devendo as quadras serem designadas por letras e os lotes por números, curvas de nível do terreno de metro em metro, amarradas à referência de nível oficial (RN) do Município, as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência, ângulos centrais das vias e estaqueamento do(s) eixo(s) da(s) via(s);

IX. 04 (quatro) vias do projeto dos perfis longitudinais de todas as vias de circulação, em escalas horizontais/verticais de 1:1.000/1:100;

X. 04 (quatro) vias do projeto completo do sistema de captação e drenagem de águas pluviais e sua conexão com o sistema público existente junto ao terreno à parcelar, em escala mínima 1:1000 ou outra escala adequada, indicando e detalhando o dimensionamento e as estruturas de captação e transporte de águas pluviais, conforme normas e padrões fixados pela Prefeitura e Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

XI. 04 (quatro) vias do projeto de pavimentação das vias de circulação, das calçadas e passeios públicos, com respectivas plantas em escala adequada e memorial descritivo contendo a definição técnica, obedecendo as medidas, normas e padrões do Código de Trânsito Brasileiro - CTB, legislações municipais e suas respectivas regulamentações;

XII. 04 (quatro) vias do projeto de arborização dos Passeios Públicos e calçadas, áreas verdes, elaborados de acordo com o plano municipal de arborização urbana, e sua respectiva regulamentação e demais leis vigentes;

XIII. 04 (quatro) vias do projeto de sinalização viária, vertical e horizontal de vias de circulação, com respectivas plantas em escala mínima 1:2000 ou outra escala adequada, bem como memorial descritivo contendo a definição técnica de cada

sinalização a ser empregada, elaborados de acordo com: o CTB – Código de Trânsito Brasileiro, seus anexos e resoluções, Plano de Transporte Urbano e Mobilidade, a hierarquização viária fornecida pela Prefeitura, e suas respectivas regulamentações;

XIV. Memoriais descritivos e justificativos, em número de vias correspondentes a cada projeto exigido;

XV. 04 (quatro) vias dos memoriais descritivos dos espaços livres de uso público (sistema de lazer, áreas verdes e áreas de preservação permanente; e áreas institucionais), das vias de circulação que serão transmitidas à Municipalidade e do lotes a serem originados.

XVI. 04 (quatro) vias do cronograma físico-financeiro de execução das obras e orçamento das obras de infraestrutura, com prazo máximo de 48 meses;

XVII. Cópia do projeto de loteamento e respectivo Certificado de aprovação, devidamente aprovado pelo competente Órgão Estadual responsável pelo licenciamento de empreendimentos de parcelamentos do solo, conforme a modalidade desejada;

XVIII. Declaração expressa de que as restrições contidas nesta Lei, com referência a recuos e à proibições de edificações com frente para passagens, vielas e outras áreas “non aedificandi”, constarão obrigatória e expressamente em cláusula especial dos respectivos contratos de compromisso de compra e venda e das escrituras definitivas;

XIX. 02 (duas) vias Termo de Compromisso de inscrever o projeto de loteamento no registro de imóveis nos termos do artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79, e suas alterações, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias à contar da autorização do início dos serviços de loteamento;

XX. 04 vias de projeto de terraplanagem com a indicação de corte e aterro

XXI. 04 (quatro) vias do projeto completo de IP – Iluminação Pública indicando o posteamento utilizado, a rede de distribuição de energia elétrica, luminárias, tipos de lâmpadas e equipamentos, definidos em norma regulamentadora;

XXII. EIV – Estudo de Impacto de vizinhança atualizado;

XXIII. Projeto urbanístico da área verde que demonstre a proposta de implantação de mobiliário urbano conforme Art. 103 ;

XXIV. Arquivos digitais dos projetos apresentados;

Parágrafo único. Toda as plantas, planilhas, memoriais e cronogramas deverão ser assinados pelo interessado e por responsáveis técnicos habilitados em seus respectivos Conselhos Regionais e licenciados no Município, e acompanhadas de seus respectivos Registros ou Anotações de Responsabilidade Técnica conforme projetos elaborados.

Art. 89 Da área total, objeto do projeto de loteamento, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, será destinada para o sistema viário: a área resultante do traçado e dimensões das vias projetadas; áreas para espaços livres de uso público, destinados à sistema de lazer, área verde e áreas de preservação permanente; e área para uso institucional, destinada a equipamentos públicos comunitários, conforme definido nas diretrizes fornecidas.

Parágrafo único. Os espaços livres de uso público e os terrenos destinados a equipamentos públicos comunitários devem ter frente para via oficial de circulação em extensão compatível com sua dimensão e condições topográficas que garantam pleno acesso aos mesmos.

Art. 90 Fica permitida ao interessado a venda de lotes do loteamento, antes do término das obras de infraestrutura, desde que o mesmo apresente à Prefeitura a garantia real à execução das obras de infraestrutura, bem como registre o referido empreendimento nos termos da Legislação Federal pertinente, no Ofício de Registro da circunscrição do imóvel loteado.

Art. 91 Como garantia das obras mencionadas no art. 103, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma parte da área abrangendo mínimo de 20% dos lotes comercializáveis, devendo ser apontada em documento apartado quais serão.

Art. 92 Para garantia da perfeita execução técnica do projeto de loteamento, antes da expedição do respectivo alvará de licença, caberá ao interessado assinar Termo de Compromisso, no qual se obriga a executar, às próprias custas e de acordo com as normas e especificações fornecidas pela Prefeitura e dos órgãos da Administração Direta e Indireta, as obras de infraestruturas, definidas nas diretrizes expedidas, dentro do prazo estabelecido nesta Lei, além de:

I. comprovação do pagamento dos emolumentos;
II. facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras e serviços;
III. não subdividir os lotes em desacordo com o projeto aprovado;
IV. mencionar nas escrituras definitivas, ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções após a publicação do decreto de recebimento do loteamento, salvo as que, a juízo da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis à vigilância do terreno e à guarda de materiais;
V. fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações da execução dos serviços de obras a cargo do interessado responsável pelo loteamento;

Art. 93 A aprovação dos Órgãos Estaduais competentes será necessária, conforme determinado pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, modificada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Parágrafo único. As alterações no projeto de loteamento deverão ser previamente aprovadas pela municipalidade, para que, após aprovação pelo órgão estadual competente, receba a aprovação definitiva, para sua inscrição junto ao Ofício de Registro.

Art. 94 Aprovado o projeto de loteamento e expedido pela Prefeitura o Alvará de Licença, o interessado deverá, obedecidas as disposições da legislação Federal, proceder a sua inscrição no Oficio de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.

Art. 95 Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes, quadras e/ou unidades que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos empreendimentos aprovados, sendo esta de responsabilidade do empreendedor.

Art. 96 É vedada a realização de qualquer parcelamento do solo, bem como modificações, que resultem em lotes com área ou testada, inferiores às consignadas na lei de zoneamento vigente do município.

Art. 97 A Aprovação Definitiva vigorará pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a qual deverá ser providenciado seu registro junto ao Oficial de Registro Imobiliário da cidade, não podendo ser renovado em caso de prescrição do referido prazo.

Parágrafo único. Após a aprovação fica o loteador autorizado a iniciar as obras previstas no projeto de loteamento mediante expedicao do alvar[a de licença.

CAPÍTULO VI - Da Execução, da Conclusão e da Entrega das Obras

Art. 98 Compete ao interessado executar, conforme o projeto aprovado pelos órgãos municipais responsáveis, sem qualquer ônus para o Município, as obras de infraestrutura e serviços do parcelamento nas determinações técnicas desta Lei, bem como dos demais órgãos da Administração Direta e Indireta competentes.

Art. 99 A execução das obras de infraestrutura do loteamento deverá ocorrer no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por igual per[iodo conforme Lei Federal 6766-79

§ 1º A não conclusão do empreendimento no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da aprovação do loteamento junto ao órgão municipal responsável, acarretará a execução da garantia prestada pelo interessado.

§ 2º Em caso de execução incompleta, incorreta ou incompatível do projeto de loteamento, o Município poderá executar as obras restantes, valendo-se da garantia prestada quando da aprovação do empreendimento, sem prejuízo das sanções civis, administrativas e criminais impostas ao interessado.

Art. 100 Concluídas as obras de infraestrutura, o interessado solicitará vistoria ao órgão municipal responsável para expedição do Termo de Verificação da Execução de Obras – TVO, e liberação das áreas caucionadas.

§ 1º Antes da solicitação do Termo de Verificação de Execução da Obras - TVO, deverá ser apresentado:

I. cópia dos projetos de distribuição de energia domiciliar, aprovados pela Concessionária local, bem como documento comprobatório dessa Concessionária informando a conclusão da execução das redes, nos termos dos projetos apresentados;

II. cópia da liberação de utilização das redes de água e esgoto, expedido pelo órgão da administração pública direta ou indireta ou concessionária local;

III. cópia dos testes laboratoriais dos corpos de prova dos materiais retirados das obras de terraplanagem e de pavimentação das vias de circulação.

§ 2º Após o recebimento das obras por parte do Poder Público Municipal, durante o período de 05 (cinco) anos, observado eventuais vícios de construção, o interessado será intimado pelo órgão competente a realizar as adaptações ou reparos que se fizerem necessários.

§ 3º É facultado ao interessado, após executados os serviços de infraestrutura do projeto de loteamento, requerer a liberação parcial de 50% (cinquenta por cento) da garantia prestada, o que se dará através da emissão de certidão de liberação de caução e decreto municipal.

§ 4º A garantia remanescente, equivalente a 50% (cinquenta por cento), será liberada apenas quando do término do período de 04 (quatro) anos e expedição do Termo de Verificação da Execução de Obras – TVO, mediante entrega definitiva das obras de infraestrutura do loteamento, devidamente concluído, através de certidão de liberação dessa caução, emitido pelo órgão municipal responsável.

§ 5º Após a expedição do TVO e individualizados os lotes junto ao cadastro imobiliário municipal, deverá ser expedido Decreto de recebimento do loteamento, que liberará o empreendimento para construção em seus lotes.

Art. 101 O Projeto de loteamento poderá ser executado por partes da área total e assim aceito pela Prefeitura, desde que esta divisão em fases conste do cronograma físico de execução**.**

Parágrafo único. As obras executadas em desacordo com o projeto aprovado, resultarão em multa diária até a efetiva regularização das irregularidades verificadas.

SEÇÃO I - Das Obras de Infraestrutura Urbana

Art. 102 Nos empreendimentos de loteamentos ou sistema de condomínios será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, as seguintes obras e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos aprovados no processo administrativo protocolado junto a municipalidade:

I – Abertura de vias públicas;

II – Construção do sistema de escoamento de águas pluviais, com galerias, bocas de lobo, guias e sarjetas, canaletas ou outro sistema, conforme padrões técnicos fixados e aprovados pelo Poder Público;

III – Projeto e execução do sistema estrutural de retenção, detenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo as normas e padrões técnicos e especificações formuladas pelos órgãos competentes do município, conforme legislação vigente;

IV – Construção do sistema público de esgotamento sanitário e tratamento com as respectivas derivações prediais de acordo com as normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e especificações formuladas e aprovadas pela concessionária local;

V – Construção do sistema público de abastecimento de água potável com as respectivas derivações prediais, de acordo com as normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT além das necessárias à instalação de hidrantes conforme especificações formuladas e aprovadas pela concessioánria local;

VI – Obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirão, lagoas, represas, etc;

VII – Colocação de rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados pelos órgãos ou entidade pública competente com especificações mínimas ou similar acima de Lâmpadas LED de 75 W 9.000 lumens vida útil de 50.000 hrs, garantia de 05 anos e braços para luminária de 48mm x 3mts;

VIII – Pavimentação das vias com asfalto ou outro meio de pavimentação, inclusive permeável, desde que aprovado pelo Departamento Técnico da Prefeitura Municipal, inclusive com dispositivo referente a acessibilidade, de acordo com os padrões técnicos vigente pela ABNT;
IX – Projeto paisagístico do sistema de área verde e de lazer, arborização das ruas e avenidas, bem como sua implantação de acordo com diretrizes do Departamento de Meio Ambiente e de acordo com os padrões técnicos da ABNT e Plano Municipal de Arborização;
X - Demarcação de quadras e lotes em marcos de concreto e respectiva numeração em meio-fio;
XI - Construção de caixas d'água (quando exigido pela concessionária local);
XII – Pavimentação das calçadas do entorno das áreas verdes e institucionais;
XIII – Sinalização viária horizontal e vertical, incluindo faixas de pedestres;
XIV – Acessibilidade das vias com a implantação de rampas para PNE devidamente sinalizadas conforme NBR 9050;
XV – Implantação de mobiliário urbano em áreas verdes e sistema de lazer, por exemplo, praças, aparelhos de ginástica, quadra poliesportiva, brinquedos para parque infantil, paisagismo ou outros equivalentes mediante aprovação e sugestão do município em diretrizes;

Art. 103 As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do empreendedor, em obediência ao cronograma físico-financeiro para a sua execução por ele proposto, avaliado e aprovado pela Prefeitura Municipal, sendo que o prazo máximo para a execução destas obras de infraestrutura é de 02 (dois) anos.

Parágrafo único. A juízo da Prefeitura, o prazo fixado neste artigo, poderá ser prorrogado uma única vez e mediante requerimento devidamente justificado por igual prazo.

CAPÍTULO VII - Das Vias de Comunicação

Art. 104 As vias oficiais de circulação de qualquer loteamento, além de se sujeitarem à hierarquia prevista no Sistema Viário municipal, nos termos e diretrizes do Plano Diretor do Município, devem:

I. garantir a continuidade de vias locais, coletoras e de categoria superior, existentes ou projetadas, conforme diretrizes expedidas pela Prefeitura;
II. adotar seções tipo estabelecidas pela legislação vigente ou pelas diretrizes expedidas pela Prefeitura;
III. permitirem o seu prolongamento quando do loteamento de áreas adjacentes.

Art. 105 As servidões de passagem que porventura gravem glebas a lotear devem ser garantidas pela malha viária do loteamento.

Art. 106 As vias oficiais de circulação poderão terminar nas divisas do imóvel objeto do projeto de loteamento, quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, interessar ao sistema viário urbano.

§ 1º As vias de circulação locais sem saída serão permitidas, desde que providas de balão de retorno na extremidade e seu comprimento, inclusive o balão de retorno, não exceda de 10 (dez) vezes a sua largura;

§ 2º A conformação e dimensões das praças de retorno a que se refere o parágrafo anterior, deverão permitir a inscrição de um círculo mínimo no leito carroçável, de diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros).

§ 3º no caso das vias de circulação ter alinhamento com áreas com desnível superior a 1,50m (um metro e meio) deverá ser implantado, a custas do loteador, barreiras de proteção contra queda de veículos e pedestres.

Art. 107 A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 6% (seis por cento) nas vias arteriais, 8% (oito por cento) nas vias coletoras e situadas em Zonas Industriais, e de10% (dez por cento) nas vias locais, e a rampa mínima de 0,5% (meio por cento).

§ 1º Em casos excepcionais, a critério da Prefeitura e mediante justificativa técnica, serão admitidas declividades superiores, em trechos de pequena extensão;

§ 2º Na abertura de estradas em terreno montanhoso ou de acesso a propriedades rurais, serão obedecidas condições técnicas especiais, a critério da Prefeitura.

Art. 108 Junto às rodovias, ferrovias e cemitérios será obrigatória a abertura de vias de circulação, que não poderão ter largura inferior a 15,00m (quinze metros).

Art. 109 A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de projeto já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de classificação inferior.

Art. 110 Nas vias oficiais de circulação o leito carroçável e passeios públicos ou calçadas deverá acompanhar, normas gerais de acessibilidade, especificações técnicas, seções e perfis típicos padronizados de forma que não ocorra desnível considerável.

Art. 111 Nos cruzamentos das vias oficiais de circulação, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio de curvatura mínimo de 9,00m (nove metros), em loteamentos residenciais e de no mínimo 12,00 m (doze metros) em loteamentos industriais.

§ 1º As áreas destinadas ao cruzamento de rodovias e passagens de nível sobre leito de estradas de ferro ou sob linhas de transmissão de energia, exigidas pela Prefeitura, serão consideradas como vias de comunicação.

§ 2º Nos cruzamentos esconsos, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério da Prefeitura.

§ 3º Os taludes poderão ser substituídos por muro de arrimo ou proteção, executadas a expensas do interessado.

Art. 112 A identificação das vias de circulação e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números.

Parágrafo único. A numeração das vias de circulação deverão ser verificadas e convalidadas, pelo setor responsável pelo cadastro geocodificado, quando da etapa de análise e expedição das diretrizes do loteamento.

SEÇÃO I - Dos Passeios Públicos e Calçadas para pedestres

Art. 113 Todos os projetos de arruamento e loteamento submetidos à licenciamento de que trata esta Lei, deverão ter a aprovação e execução de seu conjunto dos passeios públicos ou calçadas, observadas as normas construtivas, especificações e dimensões, especificadas nesta Lei, bem como as normas e especificações técnicas de acessibilidade, estabelecidas nas resoluções e legislações federais, estaduais e municipais pertinentes à matéria.

Art. 114 Os passeios de que trata a presente seção devem ter superfície regular, firme, estável, antitrepidante e antiderrapante, sob qualquer condição climática, contínuos, sem mudanças abruptas de nível ou inclinações que dificultem a circulação, executados com pavimentação em cor neutra, apresentar inclinação transversal da superfície entre 1% (um por cento) e 2% (dois por cento), em direção ao sistema de captação de águas pluviais.

Art. 115 Fica proibido a inclusão de degraus ou desníveis na interligação de passeios públicos e calçadas, contíguos.

Parágrafo único. Nos casos onde haja qualquer situação de diferença de nível pré-existente, deverá ser equalizada com o uso de rampas, executadas conforme orientação do órgão municipal responsável e qualquer remoção ou alteração nos níveis das guias deverá ser precedida de autorização expressa do poder público.

Art. 116 Para os passeios públicos e calçadas com previsão de receber arborização, devem ser observadas as especificações e restrições contidas no plano municipal de arborização e legislação específica.

Art. 117 As tampas de registros de água, caixas de inspeção de esgotos, telefonia, energia elétrica, drenagem pluvial e das demais instalações localizadas nos passeios públicos e calçadas, quando necessárias, não devem ter frestas maiores que 15 mm (quinze milímetros), e devem estar fixadas e devidamente niveladas na altura dos pisos dos passeios ou calçadas, sem oferecer obstáculos à livre movimentação dos transeuntes, com ou não de deficiência física.

Art. 118 Os passeios públicos e calçadas correspondentes a cada testada do imóvel, são delimitados por uma linha imaginária que parte de cada extremo da testada do referido imóvel, disposta perpendicularmente ao guia da via ou à previsão desta, no sistema viário projetado.

Parágrafo único. Compete ao Município a autorização para a execução das alterações nas guias, decorrentes da necessidade de alargamentos ou rampas de acessibilidade.

SEÇÃO II - Das rampas para pedestres nos Passeios Públicos e Calçadas

Art. 119 As esquinas devem prever rampas para travessias de logradouros com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), medidas conforme projeção em planta baixa, com declividade máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento), inclusive das rampas laterais, obedecendo as seguintes diretrizes:

I. a construção de rampas deve reservar espaço livre mínimo para circulação com 1,20m (um metro e vinte centímetros) do limite superior da rampa até o alinhamento predial;
II. a guia original deve ter rebaixamento alinhado entre o passeio ou calçada e leito carroçável.

Parágrafo único. Para os passeios públicos e calçadas, onde a largura do passeio não for suficiente para acomodar o rebaixamento, a rampa e a faixa livre conforme o “caput” deste artigo, será admitido:

I. o rebaixamento total da plataforma principal de acesso na largura da calçada, devidamente nivelada com o término da sarjeta, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e com rampas laterais com inclinação máxima de 5,0% (cinco por cento);
II. a execução de rampas laterais com largura igual à do passeio ou calçada, em comprimento variável, obedecida a declividade máxima de 8,33% (oito virgula trinta e três por cento).

Art. 120 Para possibilitar a construção de rampas nos passeios, localizadas nas esquinas, poderão ser construídos alargamentos nestes passeios, desde que esteja o projeto aprovado pelos órgãos municipais competentes, observados os raios necessários à circulação de veículos, conforme o sistema de trânsito implantado e a hierarquia da via no sistema viário.

SEÇÃO III - Dos Arruamentos

Art. 121 Considera-se arruamento:

I. o sistema viário constante do projeto de loteamento;
II. o prolongamento, ampliação ou aberturas de vias projetadas, em glebas de domínio público ou privado, com vistas a possibilitar a urbanização para edificação, e com vistas a dar continuidade ao sistema viário.

Art. 122 Fica permitido o arruamento em qualquer parte do território municipal, subordinado aos interesses do Município, observado seu ordenamento urbanístico, dimensionamento e prioridades de circulação do sistema viário, o qual poderá ser implantado pela iniciativa pública ou privada;

Parágrafo único. A Prefeitura de Aguaí estabelecerá as diretrizes e os requisitos técnicos específicos que deverão ser observados no traçado do arruamento e na sua implantação, notadamente:

I. seu detalhamento, avaliado pelos órgãos municipais competentes e seu licenciamento por Órgãos Oficiais competentes;
II. concebido e implantado de forma a propiciar acessibilidade às pessoas portadoras de deficiência física de qualquer natureza ou de mobilidade reduzida, devendo atender, além das disposições desta Lei aos parâmetros estabelecidos pelas normas técnicas em vigor;
III. apresentar larguras que garantam a perfeita integração com a malha viária adjacente oficial, existentes ou projetadas, bem como a manutenção da hierarquia funcional das mesmas considerando as condições topográficas locais e observando as diretrizes do sistema viário municipal.

Art. 123 A implantação do arruamento pela iniciativa privada implicará, sem qualquer ônus para o Município, em obras de urbanização, que compreenderão, no mínimo os seguintes serviços: terraplanagem; pavimentação do leito carroçável e passeios; sistema de drenagem pluvial; redes de energia e iluminação pública; sinalização viária vertical e horizontal, e quaisquer outras obras que venham a ser exigidas.

§ 1º O interessado poderá solicitar previamente as diretrizes básicas de arruamento onde constará a orientação para o traçado das vias de acordo com esta Lei, acompanhado dos seguintes elementos e informações:

I - 02 (duas) vias da planta da gleba, na escala: 1:2.000 ou 1:5.000 contendo:

I. divisas da área objeto do arruamento;
II. curvas de nível do terreno de metro em metro, amarradas à referência de nível oficial (RN) do Município;
III. localização dos cursos d'água, vegetação característica e eventuais elementos construídos existentes;
IV. indicação e denominação de vias dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;

§ 2º As plantas citadas nos incisos I e II deste artigo poderão ser apresentadas em outras escalas compatíveis com as dimensões do terreno, a critério da Prefeitura.

Art. 124 Serão reconhecidas como logradouros públicos as vias objeto dos arruamentos, cujas obras de urbanização tenham sido aceitas pela administração pública, de acordo com as normas estabelecidas nesta Lei e demais instrumentos normativos, em ato exclusivo do Executivo Municipal.

CAPÍTULO XI - Das Infrações às Normas de Parcelamento do Solo

Art. 125 Consideram-se infrações às normas de arruamento e parcelamento do solo urbano:

I. dar início ou de qualquer forma executar arruamento e parcelamento do solo urbano sem o respectivo licenciamento;
II. dar continuidade à execução de arruamento e parcelamento do solo urbano após a expiração do respectivo licenciamento, sem pedido para sua renovação ou prorrogação;
III. dar início ou prosseguir na execução de arruamento e parcelamento depois de expirado o prazo concedido pela Legislação Civil para sua inscrição no Registro de Imóveis;
IV. não concluir o arruamento e parcelamento nos prazos máximos concedidos no licenciamento;
V. não paralisar a execução das obras quando da notificação do órgão municipal responsável;
VI. descumprir embargo administrativo imposto pela fiscalização Municipal;
VII. executar as obras em desacordo como os projetos;
VIII. implantar rede subterrânea sem aprovação da Prefeitura;
IX. irregularidades dos responsáveis técnicos na condução técnica das obras de infraestrutura;
X. comercializar lotes em parcelamento do solo não licenciado;
XI. edificar em lotes de parcelamento do solo não licenciado e ou finalizado.

Art. 126 Constatada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura expedirá uma intimação ao interessado e ao profissional responsável, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da emissão da intimação.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º Da intimação a que alude o "caput" do artigo, o interessado poderá recorrer, dentro de um prazo idêntico ao concedido pela própria intimação.

Art. 127 Às infrações previstas no art. 126, ensejam a aplicação das seguintes penalidades:

I. imediata paralisação das obras, quando da notificação pela fiscalização;
II. embargo administrativo, quando constatada a desobediência do infrator à ordem de paralisação;
III. multa, conforme Anexo I, parte integrante desta Lei.
IV. cassação do Alvará de Licença, ou da licença, para parcelar.

§ 1º Após escassos todos os procedimentos previstos nesta Lei, o processo deverá ser encaminhado ao Ministério Público, em caráter de urgência, para adoção das medidas punitivas de ordem criminal.

§ 2º Ao interessado, proprietário, loteador ou empreendedor, serão aplicados as penalidades administrativas cabíveis até a efetiva regularização do arruamento e parcelamento do solo.

Art. 128 O embargo só poderá ser levantado após cumprida as exigências que o motivaram e mediante requerimento do interessado ao órgão competente da Prefeitura, instruído com os comprovantes do pagamento das multas devidas.

Art. 129 O pagamento da multa não exime o interessado, das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar ou legalizar o arruamento ou parcelamento do solo, e respectivas obras, de acordo com as disposições legais vigentes.

§ 1º. A reincidência na infração acarretará, ao interessado ou responsável pelo arruamento ou parcelamento do solo respectivas obras, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para parcelar no Município, pelo prazo de cinco anos.

§ 2º. As multas de que trata este artigo, serão reaplicadas a cada 30 (trinta) dias, até a regularização, acarretando a aplicação do embargo, interdição de canteiro de obras ou do imóvel e demolição das partes em desacordo com esta Lei.

Art. 130 É assegurado ao interessado, infrator ou responsável, o exercício administrativo do direito de defesa de acordo com procedimento fixado pelo Poder Executivo.

CAPÍTULO XII - Disposições Gerais

Art. 131 Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação, em razão, entre outras de contaminação do solo e possibilidade de ocorrências de voçorocas, deslizamentos, alagamentos, inundações e/ou enchentes originadas por águas correntes e/ou pluviais.

Parágrafo único. Não poderão ser arruados, também, terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas identificada pelo município.

Art. 132 Os projetos de loteamento e arruamento deverão ser organizados de maneira que não atinjam nem comprometam propriedade de terceiros, não podendo resultar dos mesmos quaisquer ônus para a Prefeitura, em razão de desapropriação, indenizações, recuos ou danos.

Art. 133 A Prefeitura poderá exigir, em qualquer fase do processo, além dos elementos constantes desta Lei, informações ou documentos que julgar necessários à perfeita elucidação do projeto de loteamento.

Art. 134 Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o compromissário-comprador venha a encontrar em relação as medidas dos projetos de loteamentos aprovados.

Art. 135 Nos projetos de loteamentos em que se fizer necessário a modificação, com anuência do órgão competente de canalização de água e esgotos existentes, retificação ou canalização de rios e córregos, remoção de postes, árvores ou qualquer outro serviço semelhante, as despesas decorrentes correrão por conta do interessado, ainda que tais serviços só possam ser executados pela Prefeitura ou por firmas concessionárias do serviço público.

Art. 136 Enquanto não forem concluídas as obras constantes de projeto de arruamento e loteamento, e a expedição do seu respectivo decreto de oficialização pela autoridade máxima do Município, não será permitida edificação alguma na respectiva área.

Art. 137 Nos contratos de compra e venda dos lotes, deverão figurar as obrigações do loteador quanto aos serviços e obras a serem executadas, assim como as restrições a que os lotes estejam sujeitos pelas imposições da presente Lei.

Art. 138 É proibido lançar nos cursos de água - córregos, ribeirões, rios, lagos, lagoas e canais, por meio de canalização direta ou indireta, de derivação ou de depósito em local que possa ser arrastado pelas águas pluviais ou pelas enchentes, sem tratamento prévio e instalações adequadas, qualquer tipo de esgoto sanitário proveniente de centro urbano ou de grupamento de população.

Art. 139 Dentro do prazo de garantia de equipamentos utilizados no empreendimento o município poderá acionar o empreendedor a realizar a troca ou substituição, por exemplo lâmpadas queimadas dentro do prazo de garantia do fornecedor.

CAPÍTULO XIII - Da Inclusão De Áreas no Perímetro Urbano

Art. 140 A inclusão de áreas no perímetro urbano a ser feita através de lei complementar de iniciativa exclusiva do Poder Público é condicionada ao procedimento prévio de análise de viabilidade pela Secretaria Municipal de Planejamento, Serviços Urbanos e Meio Ambiente, e desde que a última alteração tenha ocorrido em período maior que cinco anos.

Parágrafo único A inclusão de áreas no perímetro urbano em período inferior ao citado no artigo anterior, poderá ser viabilizado pelo Conselho de Planejameno Urbano, desde que analisada e comprovada a sua importância e benefício para o município.

Art. 141 A inclusão de área ao perímetro urbano proceder-se-á mediante requerimento do interessado, assim considerado o proprietário, ou seu procurador devidamente constituído por instrumento de procuração com poderes específicos para solicitar inclusão de área no perímetro urbano.

Art. 142 As certidões de diretrizes, anuência prévia, aprovação prévia, alvará de loteamento, expedidos anteriormente a publicação desta lei, permanecerão válidos até a expiração do prazo validade dos referidos documentos.

CAPÍTULO XIV - Disposições Transitórias e Finais

Art. 143. A Prefeitura não assume qualquer responsabilidade pelos prejuízos causados por terceiros ou a terceiros, em consequência da execução de projetos aprovados.

Art. 144 Nas modificações dos projetos de arruamentos e de loteamentos já aprovados, que impliquem em abertura de novas vias ou estradas, serão obedecidas as disposições da presente Lei.

Art. 145 O tributos, taxas e emolumentos incidentes sobre arruamentos e projetos de loteamentos, desdobros e desmembramentos, deverão ser pagos de acordo com a legislação em vigor.

Parágrafo único. No caso de execução parcial do plano ou projeto, o tributo será cobrado sobre a área total a ser subdividida.

Art. 146 A Prefeitura poderá instituir, por decreto, normas ou especificações complementares para, apresentação de projetos, estudos, bem como execução dos serviços e obras exigidas por esta Lei.

Art. 147 O interessado deverá dentro do prazo de 10 (dez) dias, da data de expedição do alvará de licença para o loteamento, colocar uma placa informativa de 1,00 X 2,00m (um por dois metros) no mínimo, em local apropriado e protegido, com os seguintes dizeres:

I. projeto de Loteamento ou arruamento autorizado sob alvará de Licença nº...;
II. nome do loteamento;
III. identificação do Técnico Responsável CREA ou CAU;
IV. área Total: do projeto de loteamento;
V. nº de lotes;
VI. área dos Espaços Livres de Uso Público;
VII. número do processo administrativo da obra;
VIII. prazo de execução da obra e a data de seu início e término.

Art. 148 Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de parcelamento do solo, que tenham sido protocolados até a data de publicação desta Lei, os quais serão analisados e aprovados a luz da legislação anterior, obedecidas as suas exigências.

Art. 149 Os casos omissos serão analisados e decididos pela Prefeitura de Aguaí.

Art. 150 As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de verba própria consignada no Orçamento vigente.

Art. 151 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 941/1978 e suas alterações.

Paço Municipal Presidente Getúlio Vargas, 26 de Novembro de 2021, 132º Ano de Fundação e 76º de Emancipação Política do Município.

JOSE ALEXANDRE PEREIRA DE ARAUJO:10243586825

Assinado de forma digital por JOSE ALEXANDRE PEREIRA DE ARAUJO:10243586825
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=16894782000190, cn=JOSE ALEXANDRE PEREIRA DE ARAUJO:10243586825
Dados: 2021.11.26 18:29:38 -02'00'

JOSÉ ALEXANDRE PEREIRA DE ARAÚJO
PREFEITO MUNICIPAL

Publicada e registrada na Secretaria da Prefeitura Municipal de Aguaí, aos Vinte e Seis Dias do Mês de Novembro do Ano Dois Mil e Vinte e Um.

CLEBER AUGUSTO DE MELO MARTINS:28327963899

Assinado de forma digital por CLEBER AUGUSTO DE MELO MARTINS:28327963899
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=24162367000170, ou=presencial, cn=CLEBER AUGUSTO DE MELO MARTINS:28327963899
Dados: 2021.11.26 18:31:13 -02'00'

CLEBER AUGUSTO DE MELO MARTINS
CHEFE DE GABINETE

ANEXO I - Multas pelo não atendimento às disposições deste Código

Código	Assunto	Art.	UFESP
1.1	Iniciar a execução das obras sem a autorização da Prefeitura	**77 e 83**	**200**
1.2	Executar obras depois de esgotados os prazos de execução	**78 e 83**	**200**
1.3	Prosseguimento das obras embargada, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa.	**83**	**07 por dia**
1.4	Falta de precaução para a segurança das pessoas e propriedades de terceiros.	**83**	**70**
1.5	Falta de limpeza ou irrigação de logradouro ou trecho prejudicado pela obra	**83**	**70**
1.6	Não atendimento de notificação para adotar providências para sanar falhas apontadas.	**83**	**18 por dia**
1.7	Aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença do Poder Público, ou fazê-lo sem precauções técnicas de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos	**83 e 94**	**200**
1.8	Por infração a qualquer dispositivo desta lei, não acima discriminado passível de regularização	**83**	**18 por dia**
1.9	Por construção de edificações em parcelamento sem conclusão de obras.	**83**	**345 por dia**

	Multas ao loteador por execução e comercialização de loteamento não aprovado		
1.10	I - por lote transferido	**83**	**200**
1.11	II - por rua aberta	**83**	**345**
1.12	III- por edificação em parcelamentos sem conclusão das obras de infraestrutura	**83**	**345 por edificação**

	Multas ao Responsável Técnico		
1.13	I - por apresentar errada a planta de locação	**83**	**35**
1.15	II - por deixar de colocar tabuleta na obra ou colocá-la em ponto não visível ou com dizeres incompletos	**83**	**35**
1.16	III - Assumir responsabilidade da execução da obra e não a dirigir	**83**	**70**
1.17	IV - por apresentar projeto em desacordo com o local ou falsear medidas, cotas ou outras indicações	**83**	**200**
1.18	V - por viciar projeto já autorizado pela Prefeitura, introduzindo-se qualquer alteração	**83**	**200**
1.19	VI- por falsear os cálculos ou memoriais, justificativos de projetos ou apresentá-los em desacordo com o projeto	**83**	**200**

ANEXO II – Síntese características urbanísticas por modalidade de parcelamento

Item	Capítulo IV / Seção	Modalidade	Área mínima lote	Testada mínima	Largura mínima das vias	Largura mínima passeio público	Área institucional	Área verde	Sistema de Lazer
1	SEÇÃO III - Do Desmembramento e Desdobro	**Desdobro**	200,00	10,00	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	
2	SEÇÃO III - Do Desmembramento e Desdobro	**Desmembramento**	200,00	10,00	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	
3	SEÇÃO II - Dos Requisitos Urbanísticos Para Loteamento	**Loteamento**	200,00	10,00	9,00	2,00	5%	20%	30% da área verde
4	SEÇÃO VII - Dos Condomínios de Lotes	**Condomínio Lotes**	200,00	10,00	8,00	2,50	5% (externo ao empreendimento)	20%	30% da área verde
5	SEÇÃO X - Do Parcelamento e Uso do Solo no Distrito Industrial e Demais Zonas Industriais	**Loteamento Industrial**	1.000,00	20,00	10	2,00	Não se aplica	20%	Não se aplica
6	SEÇÃO VIII - Dos Chacreamentos	**Chacreamento**	2.500,00	20,00				20%	
7	SEÇÃO VI - Dos Loteamentos Fechados (Empreendimento de acesso controlado)	**Loteamento Fechado**	200,00	10,00	9,00	2,00	5% (externo a área de fechamento)	20%	
8	SEÇÃO IX - Do Parcelamento Urbano de Interesse Social	**Parcelamento Urbano de Interesse Social**	160,00	8,00	9,00	2,00	5%	20%	