

LEI COMPLEMENTAR Nº. 1071/08

De 18 de junho de 2008.

“Dispõe sobre Uso, Ocupação, Parcelamento e Regularização do Solo do Município de Santa Maria da Serra e dá outras providências.”

SUMÁRIO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES

SEÇÃO II

DAS DEFINIÇÕES

CAPÍTULO II

DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL

SEÇÃO I

DAS MACROZONAS

SEÇÃO II

DOS USOS E DAS ATIVIDADES

SEÇÃO III

DOS USOS GERADORES DE INCÔMODOS E IMPACTOS

CAPÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO V

DO LOTEAMENTO

CAPÍTULO VI

DO DESMEMBRAMENTO

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº. 1071/08

De 18 de junho de 2008.

“Dispõe sobre Uso, Ocupação, Parcelamento e Regularização do Solo do Município de Santa Maria da Serra e dá outras providências.”

ERCIDIO DONIZETE MARIANO, Prefeito de Santa Maria da Serra, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei e em especial nos termos do inciso VI do artigo 48 da Lei Orgânica, FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar.

CAPÍTULO I

CONCEITUAÇÃO E DEFINIÇÃO

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei Complementar disciplina o uso, a ocupação e a regularização do solo, em cumprimento ao disposto na Lei Complementar que dispõe sobre o Plano Diretor e nas diretrizes estabelecidas pela Lei Orgânica do Município.

Art. 2º. As disposições desta Lei Complementar aplicam-se as obras de infra-estrutura pertinentes à construção, reforma, ampliação de edificações, urbanização, instalações de usos e atividades, inclusive a aprovação de projetos, concessão de licenças para construção, licenças de funcionamentos, habite-se e certidões.

SEÇÃO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º. Para efeitos da aplicação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, passam a ser adotadas as seguintes definições e conceituações:

I. altura da edificação - é a diferença de cota entre o piso do pavimento habitável mais próximo do terreno e o forro do pavimento habitável mais alto.

II. acesso – é a interligação para veículos e pedestres entre:

- a) logradouro público e propriedade privada ou pública;
- b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio;

c) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.

III. alinhamento – é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o passeio público.

IV. área construída – é a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação.

V. área ocupada – é a área da projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno.

VI. áreas institucionais – são as instalações públicas destinadas à educação, assistência social, saúde, cultura, lazer e similares.

VII. área de lazer e equipamentos coletivos – é a área, num empreendimento em condomínio, de uso comum dos condôminos, complementando as moradias.

VIII. área permeável de um lote ou gleba – é a porção de terreno no qual não há pavimento ou estruturas subterrâneas capazes de obstruir a percolação das águas pluviais para o subsolo.

IX. arruamento – é a rede de vias de circulação entre a área construída de uma ou mais edificações e a área do terreno a ela vinculado.

X. coeficiente de aproveitamento – é a relação entre a área construída de uma ou mais edificações e a área do terreno a ela (s) vinculado.

XI. coeficiente de permeabilidade – é a relação entre a área permeável do lote, que permite a infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante e a área total do lote.

XII. conjunto de edificações em condomínios – é o conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implicam a existência de uma ou mais unidades autônomas e de áreas de uso e propriedades comuns, cabendo a cada unidade inseparável, uma fração do terreno e coisas comuns.

XIII. conjunto de edificações em gleba – é o conjunto de duas ou mais edificações, em regime de condomínio ou propriedade indivisa, implantado em gleba não previamente parcelada para fins urbanos.

XIV. desdobro – é a divisão de um terreno, área ou lote em dois terrenos, áreas ou lotes.

XV. desmembramento – é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

XVI. equipamentos comunitários – são as instalações públicas destinadas à educação, assistência social, saúde, cultura, lazer e similares.

XVII. equipamentos urbanos – são as instalações pertinentes à infra-estrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto sanitário, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de iluminação pública e domiciliar, gás canalizado, galerias de águas pluviais, rede telefônica e outros com a mesma destinação para esse fim.

XVIII. espaço ou área livre de uso público, ou de uso comum – é o terreno de propriedade pública e de uso comum do povo, destinado exclusiva ou prevalentemente à recreação, lazer ou outras atividades afins exercidas ao ar livre.

XIX. eixo da via – é a linha que passa equidistante dos alinhamentos.

XX. faixa ou área não edificável ou “non- aedificandi” – é a área de terreno onde não é permitida a construção de qualquer edificação.

XXI. faixa sanitária – é a faixa de terreno necessário ao escoamento das águas pluviais.

XXII. fracionamento – é o parcelamento de um terreno, área ou lote em mais de dois, desde que, não ultrapasse a quantidade de 06 (seis) terrenos, áreas ou lotes.

XXIII. frente do lote ou testada – é a divisa lindeira ao logradouro público que lhe dá acesso.

XXIV. fundo do lote – é a divisa oposta à frente, sendo que, no caso de lotes:

1. de esquina, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais;
2. situados em corredores de uso especial, em esquinas ou não, o fundo do lote é a divisa oposta à frente do lote, lindeira ao corredor.
3. de forma irregular ou mais de uma frente, o fundo é definido de acordo com as condições estabelecidas em normas, expedidas pelo Executivo Municipal de Santa Maria da Serra.

XXV. gleba – é a área de terra que não foi objeto de loteamento ou remembramento.

XXVI. logradouro público – é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, também denominada de via de circulação sendo que:

- a) Via particular de circulação de veículos e pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público;
- b) Passeio Público é parte do logradouro destinado à circulação de pedestres;
- c) Leito carroçável é a parte do logradouro destinado à circulação de veículos;
- d) Via oficial de circulação de veículos e pedestres é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pelo Poder Público Municipal;

XXVII. lote - é a área resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação (logradouros públicos).

XXVIII. loteamento – é a subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

XXIX. lote edificável para fins urbanos – é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com área, acesso e infra-estrutura básica atendendo ao disposto na legislação pertinente e que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

XXX. parcelamento do solo para fins urbanos – é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento ou desmembramento.

XXXI. profundidade do lote – é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento.

XXXII. recuo – é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação

XXXIII. reloteamento – é o remanejamento, num terreno previamente parcelado para fins urbanos, que implica alteração da rede viária ou de outras áreas públicas, além de alteração da configuração de lotes.

XXXIV. remembramento ou incorporação de lotes – é a junção de dois ou mais lotes para formarem uma única unidade fundiária.

XXXV. taxa de ocupação – é a relação entre a área ocupada de uma ou mais edificações e a área total do terreno a ela(s) vinculado.

XXXVI. urbanização conjugada – é o parcelamento do solo associado à construção de edificações, em que a aprovação do projeto e a aceitação das obras pelos órgãos competentes são efetuadas simultaneamente para os lotes e as edificações.

XXXVII. uso misto – é a utilização do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso.

XXXVIII. usos urbanos – são atividades tais como: habitação, indústria, comércio, serviços e outras que não seja a exploração agropecuária ou extrativista.

CAPÍTULO II

DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL

SEÇÃO I

DAS MACROZONAS

Art. 4º. O território do Município de Santa Maria da Serra, de acordo com a Lei Complementar que dispõe sobre o Plano Diretor se subdivide em:

- I. macrozona de preservação ambiental;
- II. macrozona de cultivo;
- III. macrozona de uso e ocupação controlada;
- IV. macrozona de urbanização consolidada.

Art. 5º. Para efeito da ordenação do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, a Lei Complementar que dispõe sobre o Plano Diretor de Santa Maria da Serra institui no perímetro urbano deste Município, as seguintes zonas, e, esta Lei Complementar estabelece os parâmetros para sua ocupação, a saber:

I. a Macrozona de Uso e Ocupação Controlada é a envolvida pelos limites do perímetro urbano, onde estão incluídas além de áreas já consolidadas, glebas que poderão ser objeto de parcelamento do solo urbano, configurando a expansão e consolidação da cidade.

II. a Macrozona de Urbanização Consolidada é a que corresponde a sede do Município de Santa Maria da Serra e apresenta infra-estrutura básica, concentração de população e serviços.

Art. 6º. O Perímetro Urbano do Município de Santa Maria da Serra está estabelecido nos termos art. 1º da Lei 836 de quatro de fevereiro de dois mil, que dispõe sobre o Perímetro Urbano.

Art. 7º. As regras de ocupação do solo na Macrozona de Urbanização Consolidada estão sintetizadas no quadro abaixo:

Gabarito	Taxa de	Coeficiente de	Coeficiente de	Lote	Frente	Recuo	Recuo	Recuo
nº de pavim.	ocupação	aproveitamento	permeabilidade	mínimo	mínima	frontal	lateral	fundos
	0,7	1,4	0,2	175 m ²	7 m	3 m	1,5 m	isento

Parágrafo único. O loteamento de chácaras somente será parcelado com lotes mínimos de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

SEÇÃO II

DOS USOS E DAS ATIVIDADES

Art. 8º. Ficam estabelecidos para os efeitos desta Lei Complementar, os seguintes usos do solo:

- I. residencial
- II. não residencial

§ 1º. O uso residencial é aquele destinado exclusivamente à moradia da população.

§ 2º O uso não residencial consiste em atividades comerciais, de serviços, industriais e institucionais.

Art. 9º. No Município de Santa Maria da Serra, todos os usos serão permitidos, desde que obedeçam às condições estabelecidas na Lei Complementar que dispõe sobre o Plano Diretor e nesta Lei Complementar, quanto aos critérios de instalação e periculosidade.

Art. 10. Os usos não residenciais são classificados conforme o seu grau de incomodidade de acordo com cada atividade e se classificam em:

- I. não incômodos
- II. incômodos

Art.11. Os usos não residenciais classificados como não incômodos são os que não causam impacto nocivo significativo ao meio ambiente.

SEÇÃO III

DOS USOS GERADORES DE INCÔMODOS E IMPACTOS

Art. 12. Os usos não residenciais incômodos são aqueles geradores de impactos e incomodidades em níveis que recomendam seu afastamento de agrupamentos residenciais.

Art.13. Os parâmetros de incomodidade de cada uso específico consideram:

- I. impacto urbanístico – configurado na sobrecarga da capacidade de suporte da infraestrutura instalada ou alteração negativa da paisagem urbana;
- II. poluição sonora – considerada como geração de ruídos no entorno próximo pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou concentração de pessoas ou animais em recintos fechados;

III. poluição atmosférica – que considera o fato de uma atividade usar intensamente combustíveis poluentes nos processos de produção ou lançar quantidade de material particulado inerte na atmosfera acima do admissível;

IV. poluição hídrica – geração de efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou no sistema coletor de esgotos, ou ainda a poluição do lençol freático;

V. poluição por resíduos sólidos – produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

VI. vibração – uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensíveis além dos limites da propriedade;

VII. periculosidade – atividades que apresentam risco ao meio ambiente e a saúde humana, em função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, compreendendo explosivos, gás liquefeito de petróleo –GLP, inflamáveis e tóxicos, conforme normas que regulem o assunto;

VIII. geração de tráfego – pela operação de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus ou geração de tráfego intenso, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.

Art. 14. São classificados de **uso não residencial incômodos incompatível com o uso residencial**, as atividades com o potencial de gerar conflitos de vizinhança e pertencem às seguintes categorias:

I. usos perigosos - compreendendo atividades que representem risco de dano provocado por explosão, incêndio ou outro sinistro, notadamente:

a) pedreiras e outros estabelecimentos de exploração mineral;

b) fabricação e depósito de fogos de artifício;

c) campos de tiros ou congêneres;

d) depósitos ou lojas com grande estoque de explosivos, GLP, tóxicos, inflamáveis e produtos radioativos;

e) delegacias e institutos penais.

II. pólos geradores de tráfego – compreendendo estabelecimentos industriais, de comércio ou serviços, geradores de tráfego intenso ou pesado, a saber:

a) postos de abastecimento de combustíveis com mais de uma bomba de óleo diesel;

b) indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadoria, de mudanças e congêneres, que operam com frotas de caminhões;

c) entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas; estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros com sucata, material de construção e insumos utilizados na agricultura, com área de terreno superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

d) garagens de ônibus;

e) estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte, tais como supermercados, lojas de departamentos, centro de compras, pavilhões para feiras ou exposições, mercados e varejões com área construída superior a 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

f) estádios, ginásios, salas para espetáculos, locais para culto e congêneres, com lotação superior a 300 (trezentos) lugares;

g) estabelecimentos de ensino, academias de ginástica, escolas de línguas e cursos profissionalizantes – com áreas construídas, exceto garagem, superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);

h) hotéis com área construída, exceto garagem, superior a 1.000,00 m² (hum mil metros quadrados);

i) agências de bancos com áreas construídas, exceto garagem, superior a 5500,00m² (quinhentos metros quadrados);

j) estabelecimentos de saúde, inclusive pronto-socorros e laboratórios de análises clínicas, com área construída, exceto garagem, superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

l) oficina para veículos automotores com área construída, exceto garagem, superior a 1.000,00 m² (hum mil metros quadrados);

m) edifícios de qualquer uso não residencial com área construída, exceto garagem, superior a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados);

n) terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;

III. geradores de ruído noturno – são os estabelecimentos de comércio, serviço, indústria ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário compreendido entre 22:00 (vinte e duas horas) e 6:00 (seis horas), notadamente:

a) bares com música, bilhares, clubes noturnos, boates e congêneres;

b) salões de bailes e festas, locais de ensaios de atividades musicais;

c) campos ou edifícios para esportes-espetáculo;

d) locais de culto que utilizem alto-falantes em cerimônias noturnas;

e) indústrias com turnos noturnos.

IV. gerador de ruído diurno – os estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário diurno, notadamente:

a) indústrias e oficinas que operam máquinas ruidosas tais como serra elétrica;

- b) lojas de discos, fitas e congêneres, desprovidas de cabines acústicas;
- c) clínicas veterinárias, canil, escola de adestramento de animais e congêneres.

Art. 15. Os usos não residenciais, não incômodos são todos aqueles que não se enquadram nas categorias citadas acima.

Art. 16. Os usos e atividades instaladas na Macrozona Rural também deverão ser submetidas ao controle de incomodidades, devendo obedecer às medidas estabelecidas pelo Município de Santa Maria da Serra.

Art.17. Os empreendimentos que possam causar impacto de vizinhança localizados na Macrozona Rural deverão ser submetidos ao Estudo de Impacto de Vizinhança –EIV.

Parágrafo único. A elaboração do EIV não substitui o Estudo de Impacto Ambiental(EIA) – requerido nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 18. São parâmetros urbanísticos utilizados nesta Lei Complementar que regulamentam a ocupação do solo:

I. o Coeficiente de Aproveitamento (CA)

II. a Taxa de Ocupação (TO)

III. o Coeficiente de Permeabilidade (CP)

IV. os Recuos

V. o Gabarito

I. no Coeficiente de Aproveitamento não são computadas as áreas cobertas para estacionamento de veículos, exceto no caso de garagem de residência unifamiliar;

II. na Taxa de Ocupação devem ser computadas as áreas cobertas para estacionamento de veículos, inclusive garagem de residência unifamiliar;

III. as piscinas descobertas não são computadas no Coeficiente de Aproveitamento, nem na Taxa de Ocupação;

IV. para cálculo da área coberta, área construída e recuos, não será feita distinção entre edificação principal e edícula, se houver;

V. para cálculo do coeficiente de permeabilidade serão computadas além das áreas cobertas, todas as demais áreas impermeabilizadas, inclusive estacionamentos, piscinas descobertas e quadras esportivas.

Art. 19. No perímetro urbano do Município de Santa Maria da Serra o recuo frontal mínimo é de 3,00 m (três metros).

Art. 20. No perímetro urbano do Município de Santa Maria da Serra o recuo lateral mínimo é de 1,50 m (hum metro e cinqüenta centímetros).

Art. 21. O Coeficiente de Permeabilidade, conforme esta Lei Complementar, sempre será exigido e está determinado que será de 0,2 (zero vírgula dois) para o perímetro urbano do Município de Santa Maria da Serra.

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 22. O Parcelamento do solo, caracterizado por loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento, está sujeito à prévia aprovação do Poder Público Municipal, após aprovação dos demais órgãos competentes, e deverá atender aos seguintes requisitos:

I. na zona rural, o parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em áreas delimitadas por Lei para fins de expansão urbana;

II. não será permitido o parcelamento do solo em terrenos:

a) alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas;

b) que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

c) com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas às exigências especificadas pelas autoridades competentes.

d) onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

e) em áreas de preservação ecológica ou naquelas nas quais a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

III. a área total, objeto de projeto de loteamento, serão destinados, no mínimo:

a) 20% (vinte por cento) para as vias de circulação (logradouros públicos);

b) 10% (dez por cento) para as áreas verdes, com coberturas arbóreas, na qual não serão incluídas as áreas de preservação permanente e “non aedificandi”;

c) 5% (cinco por cento) para as áreas institucionais;

IV. a localização das áreas verdes com cobertura arbórea deverão atender às seguintes disposições:

a) 10% (dez por cento) no mínimo do percentual exigido para as áreas verdes será localizado pela Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra em um só perímetro e em parcelas do terreno que, por sua configuração não apresente declividade superior a 30% (trinta por cento).

b) a localização do restante da área exigida para áreas verdes ficará a cargo do loteador, observando a declividade máxima prevista na alínea anterior e perímetro de cada área não inferior a 30% (trinta por cento) do total da área verde;

c) nenhum lote poderá ter seus limites (frente, fundos, laterais) confrontando-se com áreas verdes, de preservação permanente e “*non aedificandi*”.

V. a área institucional deverá atender as seguintes exigências.

a) estar situada junto a vias oficiais de circulação.

b) estar situada em área com declividade de até 20% (vinte por cento)

c) a área institucional será localizada pela Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra.

VI. as vias públicas dos projetos de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes, ou aprovadas, salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outra solução.

VII. as quadras terão extensão máxima de 108,00 m (cento e oito metros) lineares e os lotes terão área mínima de 175,00 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados)

VIII. nenhuma via de grande circulação ou avenida terá largura total inferior a 14,00 m (quatorze metros), e leito carroçável mínimo de 9,00 m (nove metros) e passeio mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

a) as vias de grande comunicação assim definidas pelo Poder Executivo de Santa Maria da Serra ou avenidas terão largura mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros), com 02 (dois) leitos carroçáveis com largura mínima de 9,00 m (nove metros) e passeio de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

b) em se tratando de prolongamento de vias públicas com largura inferior a que dispõe este código, será obrigatório o atendimento das metragens definidas, sendo em quaisquer casos obrigatório as praças de retorno nas ruas sem saída;

c) ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, das dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* de 30,00 m (trinta metros) no mínimo de cada lado das suas margens e dos limites da faixa de domínio, salvo maiores exigências da legislação Estadual ou Federal.

§ 1º. A faixa *non aedificandi*, não poderá ser considerada como área que integre os 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

§ 2º. Quando o espaço destinado às vias de circulação não atingir o índice de 20%, a área necessária para completar este índice será adicionada as áreas verdes.

§ 3º. O desmembramento de glebas na zona urbana está obrigado à destinação de áreas verdes e institucionais, salvo para áreas iguais ou inferiores a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) e quantidade igual ou inferior a 06 (seis) lotes, (áreas ou glebas desde que não resultantes do fracionamento de área maior).

§ 4º. As áreas resultantes de desmembramento deverão sempre ter frente para via oficial de circulação (logradouro público) e observar as dimensões mínimas de lote previstas nestas normas.

CAPÍTULO V

DO LOTEAMENTO

Art. 23. A elaboração do projeto de loteamento será precedida de fixação de diretrizes por parte da Prefeitura de Santa Maria da Serra a pedido do interessado que deverá instruí-lo com os seguintes documentos:

- I.** requerimento assinado pelo proprietário do terreno ou seu procurador com poderes para esse fim;
- II.** título de propriedade da área, registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
- III.** certidão vintenária do imóvel, constando estar o mesmo livre e desembaraçado de qualquer ônus ou vínculo;
- IV.** comprovante do pagamento dos Tributos Municipais dos últimos 05 (cinco) anos, que incidam sobre a área;
- V. 04** (quatro) vias de planta geral do imóvel com curvas de nível de metro em metro, na escala 1:1000 (hum para mil) ou 1:500 (hum para quinhentos) assinalando as divisas e confrontações, cursos d'água com suas denominações, bosques, benfeitorias e construções eventualmente existentes, tipos de vegetação, vias oficiais e situação da área na escala 1:10.000 (hum para dez mil) ou 1:5.000 (hum para cinco mil), que permita o seu reconhecimento e localização, assinadas por profissional legalmente habilitado e inscrito na Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra.
- VI.** memorial descritivo, memorial justificativo contendo as características e as condições urbanísticas do loteamento e a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos, já existentes no loteamento e adjacências.
- VII.** cópia do registro do profissional no CREA, bem como da última anuidade recolhida ao órgão.

Parágrafo único. O plano geral do loteamento deve ser assinado pelo proprietário ou seu procurador geral e por profissional habilitado inscrito na Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra.

Art. 24. O prazo para expedição de diretrizes é de 60 (sessenta) dias, a contar da data do protocolo do pedido.

Parágrafo único. O prazo previsto no *caput* do presente artigo começará a contar a partir da entrega do último documento que instruirá o pedido de diretrizes, quando verificada a ausência ou irregularidade do mesmo, no pedido inicial.

Art. 25. As diretrizes terão validade pelo prazo de 02 (dois) anos, contados a partir da data de sua expedição.

Parágrafo único. As diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra, mesmo dentro do prazo de validade fixado neste artigo, poderão sofrer alterações, se novas medidas legais forem baixadas, quer sejam na esfera Federal ou Estadual.

Art. 26. O projeto de loteamento deverá ser submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra obedecida às diretrizes expedidas, bem como a legislação Federal e Estadual pertinentes.

Art. 27. Não será permitido o parcelamento do solo, cujos lotes individuais venham possuir área inferior a 175,00 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados) de área superficial, frente mínima de 7,00 m (sete metros), profundidade mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros) em suas faces laterais e fundo mínimo de 7,00 m (sete metros).

Art. 28. Os lotes de esquina terão dimensão mínima de 12,00 m (doze metros) de largura na frente e fundo, e profundidade mínima de 20,00 m (vinte metros), sendo que no cruzamento das vias públicas os 02 (dois) alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo mínimo de 9,00 m (nove metros), observando a área superficial mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 29. Para serem submetidos à aprovação do Executivo, os projetos de loteamento a que se refere esta Lei Complementar, deverão ser compostos de;

I. planta geral em escala de 1:1000 (hum para mil) ou 1:500 (hum para quinhentos), com curvas de nível de metro em metro, devidamente atualizada com as indicações de todos os logradouros públicos, área verde, área institucional e da divisão da área em quadras e lotes;

II. indicação em plantas dos cursos d'água e construções eventualmente existentes;

III. indicações em planta de arruamentos contíguos a todo o perímetro, as vias de comunicação, os equipamentos urbanos existentes nas adjacências com as respectivas distâncias do loteamento;

IV. perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros públicos em escala horizontal de 1:1000 (hum para mil) ou 1:2000 (hum para dois mil), e verticais de 1:100 (hum para cem) ou 1:200 (hum para duzentos);

V. indicação do sistema de escoamento das águas pluviais, projeto de galerias pluviais, orçamento e memorial;

VI. projeto do sistema de alimentação e distribuição domiciliar de água potável, e respectiva rede, quando for necessário projeto de captação e tratamento aprovado pelo órgão competente, orçamento e memorial.

VII. projeto de rede domiciliar de energia elétrica e iluminação pública, orçamento e memorial, aprovado por órgão competente;

VIII. projeto de rede coletora de esgoto com tratamento, bem como projeto sobre o despejo do esgoto já tratado com emissário para despejo na lagoa de tratamento, em ponto indicado pela Prefeitura, orçamento e memorial.

IX. projetos de guias, sarjetas e pavimentações asfálticas, orçamentos e memoriais;

X. memorial descritivo das quadras lote a lote, área verde, área institucional e memorial justificativo definidos, além do cronograma físico financeiro de sua implantação e serventias públicas que constarem no projeto.

Parágrafo único. Os projetos e memoriais descritivos mencionados neste artigo, relativos as benfeitorias públicas deverão estar aprovados previamente pelos órgãos públicos competentes.

Art. 30. O loteamento somente receberá aprovação depois de assegurada às exigências por parte do loteador, que todas as disposições contidas nas Legislações Federal, Estadual e Municipal sejam cumpridas.

Art. 31. Após a implantação total dos melhoramentos a obra será vistoriada pela Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra para a emissão do Termo de Verificação de Obras, liberando o empreendimento para Registro no Cartório de Imóveis, Cadastro na Prefeitura e vendas.

Art. 32. Para ser considerado edificáveis para fins urbanos, os loteamentos deverão apresentar os seguintes melhoramentos:

I. os serviços de terraplanagem necessários para que obedeçam aos perfis do projeto e obras complementares, que o Município de Santa Maria da Serra estabelecer, para que seja evitada e combatida a erosão, em cada caso;

II. a rede de distribuição de água potável domiciliar, com todas as obras complementares necessárias, dentro e fora do loteamento, inclusive as derivações para cada um dos lotes até o passeio público, de acordo com as normas exigidas pela concessionária local;

III. a rede coletora de esgotos sanitários, com todas as obras complementares necessárias, dentro e fora do loteamento, inclusive as derivações domiciliares, estação de tratamento e emissário para o despejo em cursos d'água previamente aprovado;

IV. guias, sarjetas e pavimentações asfálticas com o sistema completo de galerias pluviais, inclusive boca de lobo com gradeamento e drenos em número suficientes, até pontos mesmo fora do loteamento, que o interesse público determinar.

Art. 33. Para demarcação das quadras e dos lotes nos loteamentos, deverão ser utilizados “piquetes” de concreto de no mínimo 50 cm (cinquenta centímetros) de comprimento.

Art. 34. O responsável pelo loteamento fica obrigado a executar as suas expensas, no prazo máximo de 04 (quatro) anos, a partir da data de aprovação do loteamento, as obras e serviços previstos nos projetos apresentados.

Art. 35. O responsável pelo loteamento deverá submeter à aprovação da Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra um cronograma de execução de obras e serviços, cuja duração não poderá ultrapassar 04 (quatro) anos, a contar da data da sua aprovação, e que estará sujeito à verificação periódica.

Art. 36. Para garantia da execução das obras e serviços nos projetos apresentados e aprovados, o Poder Público Municipal de Santa Maria da Serra

receberá em caução, lotes e terrenos, tantos quantos forem necessários ao valor das obras e serviços acrescidos de 50% (cinquenta por cento), distribuídos proporcionalmente por quadras, a sua escolha.

Art. 37. A liberação da garantia oferecida somente será efetuada após o término das obras e serviços previstos nos projetos apresentados e desde que recebidos pela Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra.

Art. 38. Esgotado o prazo de 04 (quatro) anos e não tendo o responsável pelo loteamento executado as obras e serviços constantes dos projetos apresentados, a Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra promoverá, através de licitação, a venda dos lotes caucionados, depositando o valor recebido em conta vinculada para:

- a) execução ou conclusão das obras e serviços por administração direta;
- b) execução ou conclusão das obras e serviços por administração indireta mediante licitação;

§ 1º. Ocorrendo qualquer situação prevista neste artigo, ao valor efetivo das obras e serviços a executar, a Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra acrescentará 20% (vinte por cento), correspondente à administração dos mesmos.

§ 2º. Se após a execução de todas as obras exigidas houver sobra de saldo o mesmo será restituído ao proprietário.

§ 3º. No caso de por qualquer motivo o valor da caução transformada em recursos não for suficiente para cobrir todas as despesas, o órgão competente, procederá a cobrança da diferença, que o proprietário do loteamento deverá recolher aos cofres municipais, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da notificação pelo proprietário ou responsável.

§ 4º. Ultrapassado o prazo previsto no parágrafo anterior sem que seja efetuado o recolhimento aos cofres municipais do valor do débito, o mesmo será imediatamente inscrito em dívida ativa com os acréscimos legais, para procedimento da cobrança judicial.

Art. 39. Qualquer modificação no projeto ou na execução de loteamento deverá ser submetida à aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra, a pedido do interessado e será instruído com os seguintes documentos:

- I. requerimento solicitando a modificação;
- II. memorial descritivo das modificações e respectivos orçamentos;
- III. 04 (quatro) vias de cópia dos projetos referentes às modificações;
- IV. (uma) via de cópia do projeto aprovado.

Parágrafo único. Os pedidos de modificações em loteamentos registrados além dos documentos referidos neste artigo, deverão ser instruídos

com documentos que comprovem a anuência de todos os adquirentes dos lotes, a menos que haja regra explícita no título de aquisição com respeito a esta anuência.

CAPÍTULO VI

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 40. Não será permitido o desmembramento do solo em lotes individuais que venham a possuir área inferior a 175,00 m² (cento e setenta e cinco metros) de área superficial, frente mínima de 7,00 m (sete metros), profundidade mínima de 25,00 m (vinte e cinco) em suas faces laterais e fundo mínimo de 7,00 m (sete metros).

Art. 41. A elaboração do projeto de desmembramento será precedida da fixação de diretrizes por parte da Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra, a pedido do interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

- I.** requerimento assinado pelo proprietário do terreno ou seu procurador;
- II.** título de propriedade da área registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Certidão Vintenária do imóvel, constando estar o mesmo livre de qualquer ônus ou vínculo;
- III.** comprovante do pagamento dos tributos municipais dos últimos 05 (cinco) anos que incidam sobre a área;
- IV.** 04 (quatro) vias de cópias da planta planialtimétrica-cadastral da área objeto do pedido na escala 1:1000 (hum para mil) ou 1: 500 (hum para quinhentos), contendo curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites de área com relação aos vizinhos, cursos d'água e sua denominação, tipo de vegetação existente e as vias oficiais, a situação da área na escala 1:10. 000 (hum para dez mil) ou 1:5. 000 (hum para cinco mil), que permita o reconhecimento e localização, assinadas por profissional legalmente habilitado e inscrito na Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra.
- V.** 04 (quatro) vias de cópia de planta com indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art 42. No caso de desmembramento de lotes com quantidade igual ou inferior a 06 (seis) lotes, o interessado deverá apresentar à Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra os seguintes documentos:

- I.** requerimento assinado pelo proprietário do terreno ou seu procurador;
- II.** título de propriedade do terreno, registrado no Cartório de Registro de Imóveis e certidão constando estar o mesmo livre de qualquer ônus ou vínculo;
- III.** comprovante do pagamento de tributos municipais dos últimos 5(cinco) anos;
- IV.** 4 (quatro) vias de cópias do projeto de desdobro ou fracionamento em escala de 1:1000 (hum para mil) ou 1:500 (hum para quinhentos) assinadas por pessoa legalmente habilitada e inscrita na Prefeitura do Município de Santa Maria da Serra contendo:
 - a)** as eventuais construções existentes na área, lote ou terreno, com a indicação da área construída e ocupada e o coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizada;
 - b)** planta inicial da área a ser desdobrada ou fracionada e seu dimensionamento;

c) planta da área indicando os lotes resultantes do desdobro ou fracionamento, com o seu dimensionamento e sua vinculação com área do terreno ou lote objeto do desdobro ou fracionamento;

d) a situação da área indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo, se do lado par ou ímpar da via pública.

V. Memorial descritivo da área inicial, lote a lote e da área remanescente se houver, com as indicações do inciso anterior.

Art. 43. O desdobro ou fracionamento de terreno, quando vinculado a projeto de edificação, será aprovado simultaneamente com o projeto das edificações desde que os lotes resultantes do parcelamento atendam as dimensões mínimas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 44. O prazo para aprovação do projeto de loteamento e desmembramento, por parte da Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra é de 60 (sessenta) dias, após o recebimento do projeto aprovado pelos órgãos competentes.

Art. 45. Para os projetos de desdobro e fracionamento o prazo para a aprovação do projeto é de 45 (quarenta e cinco) dias após o recebimento de todos os documentos.

Art. 46. É vedado vender ou prometer a venda de parcela de loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento não registrados, sujeitando os infratores às sanções previstas na Lei Federal nº. 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 47. Toda e qualquer edificação a ser erigida no loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento deverá merecer a aprovação dos Órgãos Públicos que por sua vez observarão as regras contidas no Código de Obras vigente no Município de Santa Maria da Serra e demais legislações competentes.

Parágrafo único. Não será permitida a execução de construção em lotes, sem a necessária existência e adequado funcionamento de toda infraestrutura urbana, a ser implantada sob inteira responsabilidade do loteador.

Art. 48. A Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra, após notificar o loteador e se desatendida por este, poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes.

Parágrafo único. Para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias

dispendidas ou dispender, a Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários.

Art. 49. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Maria da Serra, 18 de junho de 2008.

ERCIDIO DONIZETE MARIANO
Prefeito Municipal

Publicada e registrada em livro próprio da Secretaria da Prefeitura do Município de Santa Maria da Serra, Estado de São Paulo e afixada no quadro de publicações instalado no átrio desta Municipalidade, ao décimo oitavo dia do mês de junho do ano de dois mil e oito.

ROSANE M. BAPTISTELLA ZANI
Resp. p/ Exp. da Secretaria

