



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL  
ESTADO DE SÃO PAULO

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXX DE XX DE JANEIRO DE 2016.**

**“DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS NO MUNICÍPIO DE CONCHAL”.**

Texto em preto:	Redação original (sem modificação)
Texto em preto:	Redação original (revogado)
<b>Texto em vermelho:</b>	<b>Redação dos dispositivos incluídos</b>

**VALDECI APARECIDO LOURENÇO**, Prefeito do Município de Conchal, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** – O parcelamento do solo **e urbanizações especiais** para fins urbanos no município de Conchal será regido por esta lei.

**Art. 2º** – O parcelamento do solo **e urbanizações especiais** para fins urbanos poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei.

**§ 1º** – Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**§ 2º** – Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

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

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



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

**§ 5º – É parte integrante desta lei o ANEXO I – Pedido de diretrizes para parcelamento do solo.**

**§ 6º – É parte integrante desta lei o ANEXO II – GLOSSÁRIO, contendo as definições.**

## CAPÍTULO II

### **DAS RESTRIÇÕES DE TERRENO E LOCAL**

**Art. 3º** – O parcelamento do solo **e urbanizações especiais** na Macroárea de Expansão Urbana somente será permitido através da expansão do perímetro urbano, o que se dará através de lei municipal complementar específica, mediante parecer favorável do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA quanto à existência de infraestrutura e atendimento aos ditames do Plano Diretor Estratégico de Conchal.

**Art. 4º** – Não será permitido no município de Conchal o parcelamento do solo **e urbanizações especiais** para quaisquer fins:

- I- Na Macro-Zona Rural;
- II- Em terrenos alagadiços, sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento das águas;
- III- Em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV- Em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- V- Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- VI- Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.
- VII- Onde não haja disponibilidade de estender a infraestrutura.

## CAPÍTULO III

### **DOS REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

#### Seção I

#### **Dos LOTEAMENTOS**

#### Subseção I



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

## **Dos Parâmetros urbanísticos**

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

- I - Macroárea Urbana e Macroárea de Expansão Urbana:
  - a) Área mínima de 275 (duzentos e setenta e cinco) metros quadrados.
  - b) Frente mínima de 11,00 (onze) metros
  - c) Profundidade mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.
  - d) Lotes de Interesse Social poderão ter área mínima de 160 (cento e sessenta) metros quadrados, sendo frente mínima de 8,00 (oito) metros e profundidade mínima de 20,00 (vinte) metros.
  
- II - Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA:
  - a) Área mínima de 500,00 (quinhentos) metros quadrados.
  - b) Frente mínima de 15,00 (quinze) metros.
  - c) Profundidade mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.
  
- III - Zona Especial de Interesse Industrial – ZEIND:
  - a) Área mínima de 500,00 (quinhentos) metros quadrados **para ZEIND I e de 1.500,00 (um mil e quinhentos) metros quadrados para ZEIND II, do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.**
  - b) Frente mínima de ~~20,00 (vinte) metros~~ **15,00 (quinze) metros para ZEIND I e de 25 (vinte e cinco) metros para ZEIND II, do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.**
  - c) Profundidade mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.
  
- IV - Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT:
  - a) Área mínima de 500,00 (quinhentos) metros quadrados.
  - b) Frente mínima de 15,00 (quinze) metros.
  - c) Profundidade mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.
  
- V - Zona Especial de Paisagem Edificada – ZEPE:



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

a) Área mínima de 275,00 (duzentos e setenta e cinco) metros quadrados.

b) Frente mínima de 11,00 (onze) metros.

c) Profundidade mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.

~~§ 1º — Será permitida, mediante lei específica na Macroárea Urbana e Macroárea de Expansão Urbana, exceto nas zonas especiais nela contidas, a urbanização de lotes com área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), deverão ter frente mínima de 8,00 (oito) metros e profundidade mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.~~

**§ 1º – O parcelamento do solo na macroárea de expansão urbana somente poderá ocorrer após a sua transformação em perímetro urbano, o que poderá ocorrer parcialmente, a medida da necessidade constatada pela administração municipal e ouvida a equipe técnica, quando serão respeitadas a condições e índices urbanísticos estabelecidos neste artigo.**

**§ 2º – Na macroárea de expansão urbana, exceto na Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT, será permitida a compensação do índice de permeabilidade do solo permutando essa exigência por medidas que realizem a captação, armazenamento e uso da água de chuva em substituição à água tratada.**

**§ 2º § 3º** – Será permitida na Macroárea Urbana e Macroárea de Expansão Urbana, exceto nas zonas especiais nela contidas, a urbanização de lotes com área mínima de 200,00 metros quadrados, em quantidade não superior a 20% (vinte por cento) do total dos lotes urbanizados, calculados sobre as áreas líquidas, desde que incluídos e distribuídos alternadamente nas quadras, de forma a não partilharem de divisa lateral entre si.

**§ 3º § 4º** – No caso previsto no parágrafo 2º deste artigo, os lotes com área inferior a 275,00 (duzentos e setenta e cinco) metros quadrados deverão ter frente mínima de 8,00 (oito) metros e profundidade mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.

**§ 4º § 5º** – Os casos elencados nos parágrafos 4º, 2º § 3º e 3º § 4º deste artigo não se aplicam a desmembramentos.

**§ 5º § 6º** – Os lotes de esquina e os que forem irregulares deverão permitir a inscrição, no seu interior, de um retângulo com lados de 10,00 m (dez metros) por 15,00m (quinze metros), devendo respeitar a área mínima de 275,00 m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e cinco metros).

**Art. 6º** – Nos projetos de parcelamento de solo, realizados pelo poder público ou pela iniciativa privada, não será permitido que lotes e áreas



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

destinadas a sistemas de lazer ou de preservação permanente partilhem a mesma divisa.

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

**Art. 8º** – Os lotes que apresentarem partes em cotas mais baixas, inferiores a 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros) metros em relação à cota mais baixa do eixo da rua, deverão reservar, obrigatoriamente nos fundos, faixa “non aedificandi” com largura de 2,00 (dois) metros.

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

**Parágrafo único – Admite-se, em caráter excepcional e a critério do GTA com anuência do Chefe do Executivo, o acréscimo no comprimento da quadra em até 10% (dez por cento) para acomodar situações especiais de real necessidade.**

### Subseção II

#### Da Infraestrutura

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

- a) Instalação de rede interna de distribuição de água;
- b) Instalação do sistema de adução e ou reservação, se necessário;
- c) Instalação de rede interna de coleta de esgotos;
- d) Instalação de rede de afastamento e ou tratamento de esgotos, se necessário;
- e) Sistema de drenagem urbana;
- f) Colocação de guias e sarjetas;
- g) Instalação de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;
- h) Instalação do sistema de iluminação pública **com o mínimo de lâmpadas de 100 Watts vapor de sódio**;
- i) Pavimentação das vias;
- j) Execução das calçadas;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

**k)** Aplicação do mobiliário urbano, **no tipo e local necessário;**

**l)** Paisagismo dos sistemas de lazer;

**m)** Os projetos urbanísticos, de loteamento, arborização de parques, praças, bosques e jardins públicos do Município deverão conter o plantio de espécies de árvores frutíferas na proporção de 30% (trinta por cento) no mínimo do total de árvores ou mudas a serem plantadas;

**n)** Arborização do sistema viário em quantidade de mudas equivalentes a de lotes;

**o)** Sinalização completa do sistema viário em conformidade com o Código Brasileiro de Trânsito.

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

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

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

**§ 4º – A execução das calçadas nos termos da alínea j) deste artigo, deverá ter: largura central de 1,20 (um vírgula vinte) metros, em concreto Fck 20 Mpa desempenado na espessura de 5 (cinco) cm, sobre lastro de brita na espessura de 5 (cinco) cm; e as laterais do concreto até o alinhamento predial e do concreto até as guias, em grama esmeralda.**

### Subseção III

#### Do Sistema Viário

**Art. 11** – O sistema viário projetado nos parcelamentos **e urbanizações especiais**, atenderá às condições, parâmetros e diretrizes estabelecidos na Lei que Institui o Sistema de Mobilidade do Município de Conchal;

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

**Art. 15** – A disposição das vias públicas de um plano de loteamento deverá garantir a continuidade do traçado das ruas vizinhas, salvo as vias locais de Loteamentos Fechados.

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

### **Subseção IV** **Áreas Institucionais**

#### **Das Áreas a serem Reservadas**

**Art. 17** – Os projetos de parcelamento de solo e **urbanizações especiais** deverão obrigatoriamente reservar as áreas públicas destinadas a ruas, **áreas verde e/ou** sistemas de lazer, e áreas de uso institucional e **lotes**, não inferiores a:

I - 10,00% (dez por cento) para ~~Sistemas de Lazer~~ **espaços livres de uso público (áreas verde e/ou sistemas de lazer)**;

II - 5,00% (cinco por cento) para Uso Institucional;

III - 20,00% (vinte por cento) para o Sistema Viário.

IV - 10,00% (dez por cento) para área permeável.

**§ 1º** – Além das áreas mencionadas no caput do artigo, serão igualmente doados sem encargos para o Município, mediante escritura por conta do empreendedor, lote(s) com área mínima e frente mínima previstas para o tipo de loteamento aprovado, conforme tabela abaixo:

<b>Área total a lotear:</b>	<b>Número de lotes:</b>
<b>Até 200.000 m<sup>2</sup></b>	<b>01 (um)</b>
<b>Acima de 200.000 m<sup>2</sup> até 400.000 m<sup>2</sup></b>	<b>02 (dois)</b>
<b>Acima de 400.000 m<sup>2</sup> até 600.000 m<sup>2</sup></b>	<b>03 (três)</b>
<b>Acima de 600.000 m<sup>2</sup></b>	<b>04 (quatro)</b>

**§ 2º** – No caso de mais de um lote doado, os mesmos deverão ficar juntos na mesma quadra;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

**§ 3º – Fica proibido a doação mencionada no § 1º em pecúnia, sendo os lotes somente utilizados para permuta em eventual melhoria viária, aumento de área para sistema de lazer e/ou institucional, sempre mediante autorização do Chefe do Executivo após competente avaliação da Prefeitura Municipal de Conchal e autorização legislativa;**

**§ 4º 4º** – O percentual estabelecido será aplicado sobre a área total da gleba a ser parcelada, inclusive sobre as áreas de preservação permanente, se houver.

**§ 2º 5º** – No caso de ser a área ocupada pelo Sistema Viário inferior a 20,00% (vinte por cento) da área total a subdividir a diferença será acrescida ao mínimo das áreas reservadas para Sistemas de Lazer ou Equipamentos Comunitários.

**§ 3º 6º** – Não será permitida a destinação de áreas de preservação permanente para sistemas de lazer.

**§ 4º 7º** – Os espaços públicos, as praças e jardins e as áreas institucionais destinadas ao lazer e ao bem estar da população, terão obrigatoriamente, 20% (vinte por cento) de seus equipamentos destinados aos portadores de necessidades especiais e idosos, sendo 10% (dez por cento) dos equipamentos destinados aos deficientes visuais e 10% (dez por cento) aos idosos.

**§ 5º 8º** – Os empreendimentos em processo de instalação e os futuros, deverão adequar seu calçamento aos portadores de necessidades especiais, mantendo a guia rebaixada no início e término de cada quarteirão.

**§ 6º 9º** – Os proprietários de novos loteamentos deverão instalar placas nos cruzamentos das ruas, placas com a denominação das mesmas em braille, bem como placas informativas dos serviços públicos que servem o referido loteamento.

**§ 7º 10º** – As despesas decorrentes desta lei, poderão correr por conta de parcerias com a iniciativa privada, por exigência aos empreendedores, e por verbas governamentais decorrentes de convênio, sem ônus para o Município.

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

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

### Subseção V





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

## **Das Áreas de preservação permanente**

**Art. 19** – Nos processos de parcelamento do solo e **urbanizações especiais** deverão ser respeitadas as áreas de preservação permanente e obedecidos os recuos e demais parâmetros estabelecidos pela Lei Federal Nº 4.771/65 - Código Florestal Federal e suas alterações.

## **Seção II**

### **Dos Desmembramentos**

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

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

I- Que as dimensões, áreas, recuos e demais índices urbanísticos do lote gerado obedeçam aos valores mínimos estabelecidos pelo zoneamento local, sendo que a profundidade máxima dos lotes produzidos não deverá ser superior a 50,00 (cinquenta) metros;

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

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

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

V- A comprovação da existência da infraestrutura urbana.

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

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

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



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

## Seção III

### Da Subdivisão e reagrupamento de lotes

**Art. 25** – O terreno gerado pelo reagrupamento de lotes, mantidas as áreas institucionais e o sistema viário existentes, guardará a sua condição de lote, ficando dispensado, no caso de ser submetido a desmembramento ou novo parcelamento, de novamente reservar de áreas institucionais ou do percentual mínimo para o sistema viário.

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

## CAPÍTULO IV

### DAS URBANIZAÇÕES PARCELAMENTOS ESPECIAIS

#### Seção I

##### Dos Condomínios Horizontais

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

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

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

**§ 3º** – Os condomínios horizontais estarão dispensados de executar os serviços constantes nos itens constantes nas alíneas k, l, m e n do artigo 10 desta lei.

**Art. 27** – Os condomínios que venham a ser construídos sobre terrenos que já tenham sido submetidos a processo de loteamento anterior



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

estarão dispensados das reserva de áreas institucionais e de lazer, bem como do percentual mínimo para o sistema viário.

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

### Seção II

#### Do Loteamento de interesse social

**Art. 29** – Será permitida a urbanização de lotes de interesse social, reservados para a implantação de unidades habitacionais populares destinadas à população de baixa renda.

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

**Art. 30** – O lote de interesse social poderá ter área mínima de 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) e deverá ter frente mínima de 8,00 (oito) metros e profundidade mínima de 20,00 (vinte) metros.

**Art. 31** – Os loteamentos de interesse social poderão ocorrer se estiverem atrelados à construção de unidades habitacionais e ou unidades habitacionais mais lotes, o que lhes atribui à característica de Loteamento de Interesse Social, ficando autorizada a sua comercialização também na forma de lotes, face ao seu interesse social.

§ 1º – O empreendedor autorizado a comercializar o empreendimento em forma de lote, deverá oferecer contrapartida, comprometendo-se a executar no Município, obras e infraestruturas, **e projetos técnicos**, às suas expensas, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de expedição do Alvará do Loteamento, à razão de ~~R\$ 6,00 (seis reais)~~, **0,283 (zero vírgula duzentos e oitenta e três) UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo**, por metro quadrado de lote.

§ 2º – O valor monetário **devido será obtido mediante a multiplicação da quantidade de UFESP, por metro quadrado de lote e pelo valor da UFESP no dia a ser pago, considerando duas casas depois da vírgula.** ~~constante no parágrafo anterior, será reajustado anualmente, por Decreto do Executivo, sempre no mês de janeiro, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.~~



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

**§ 3º – Se somente ocorrer loteamentos de interesse social atrelados à construção de residências, o que lhes atribui a característica de Conjuntos Habitacionais, fica isento da contrapartida exigida nos parágrafos 1º e 2º.**

**Art. 32 –** Os loteamentos de Interesse Social não poderão conter menos de 50 (cinquenta) unidades residenciais e/ou lotes por empreendimento.

**§ 1º –** O loteador autorizado a implantar a quantidade acima de 50 (cinquenta) unidades, deverá oferecer contrapartida em favor do Município, comprometendo-se a executar obras e infraestruturas, **e projetos técnicos**, às suas expensas, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de expedição do Alvará do Loteamento, conforme tabela abaixo:

Quantidade de Lotes no Empreendimento.	Valor (R\$) <b>UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo</b> por m <sup>2</sup> de lotes a ser revertido em obras e infraestruturas em favor do Município.
De 50 a 200 lotes	R\$ <del>0,50 (cinquenta centavos de reais)</del> <b>0,024 (zero vírgula zero vinte e quatro) UFESP</b> por m <sup>2</sup> de lotes;
De 201 a 400 lotes	R\$ <del>1,00 (um real)</del> <b>0,048 (zero vírgula zero quarenta e oito) UFESP</b> por m <sup>2</sup> de lotes;
De 401 a 600 lotes	R\$ <del>1,50 (um vírgula cinquenta centavos de reais)</del> <b>0,072 (zero vírgula zero setenta e dois) UFESP</b> por m <sup>2</sup> de lotes; e
Acima de 601 lotes	R\$ <del>2,00 (dois reais)</del> <b>0,094 (zero vírgula zero noventa e seis) UFESP</b> por m <sup>2</sup> de lotes.

**§ 2º –** O valor monetário **devido será obtido mediante a multiplicação da quantidade de UFESP, por metro quadrado de lote e pelo valor da UFESP no dia a ser pago, considerando duas casas depois da vírgula.** ~~constante no parágrafo anterior, será reajustado anualmente, por Decreto do Executivo, sempre no mês de janeiro, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.~~

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

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

### Seção III



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

### **Do Loteamento Fechado**

**Art. 34-A** – Os loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que respeitados os requisitos dispostos nesta Lei, a exceção dos dispositivos especificados nessa Seção, caracterizado pela urbanização de lotes ou glebas, com a geração de lotes autônomos, destinados a edificações térreas e/ou assobradadas, ficando ainda, obrigados ao atendimento de todos os parâmetros urbanísticos e demais exigências adotadas para parcelamento do solo nas zonas em que se situem.

**Art. 34-B** – Quando da expedição do Decreto de Aprovação final do Loteamento Fechado, o Sistema Viário, as Áreas Verdes e o Sistema de Lazer passarão ao domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado por Decreto de permissão de uso em favor dos compromissários compradores.

**§ 1º** – Para a outorga da permissão de uso referida no caput deste artigo, o empreendedor deverá apresentar ao Departamento de Planejamento da Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

- a) solicitação de viabilidade para aprovação desse tipo de loteamento;
- b) regulamento interno do loteamento fechado, que deverá ser devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, juntamente a aprovação do loteamento e que deverá atender ao Código Sanitário do Estado, bem como a taxa de ocupação exigidos pela Legislação Municipal referente ao Uso e Ocupação do Solo;

**§ 2º** – Após a apresentação dos documentos dispostos no parágrafo e alíneas anteriores o Departamento de Planejamento da Prefeitura Municipal, ouvido o GTA, emitirá uma Certidão e enviará para a apreciação do Prefeito Municipal, para que este expeça o Decreto de permissão de uso.

**§ 3º** – Depois da expedição do Decreto de permissão de uso privativo do sistema viário, das áreas verdes e do sistema de lazer do loteamento, relativo à parte fechada, em favor do empreendedor ou dos compromissários compradores, ficarão sem acessibilidade pública sendo a sua manutenção de responsabilidade do empreendedor ou dos compromissários compradores enquanto perdurar o sistema de fechamento do loteamento, devendo, em caso da sua extinção, ser revogado o Decreto de Permissão de Uso voltando assim ao domínio da municipalidade.

**§ 4º** – Tendo sido efetuada a venda dos lotes componentes do loteamento fechado, deverá ser formada uma Associação de Proprietários, observando os ditames legais.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

**§ 5º** – Após devidamente formada a Associação de Proprietários essa deverá requerer junto ao Poder Público Municipal a transferência da Permissão de Uso do sistema viário, das áreas verdes e do sistema de lazer do loteamento, relativo à parte fechada, em favor da Associação de Proprietários, que deverá ser outorgada por meio de Decreto Municipal e formalizada por escritura pública no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

**I** – A Coleta e remoção de lixo domiciliar internas ao empreendimento ficarão por conta da Associação de Proprietários, cabendo ao Município a coleta externa do empreendimento.

**II** – O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública após liberação definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Recebimento Definitivo.

**§ 6º** – Nos títulos aquisitivos (contratos de compromisso de compra e venda ou escritura de compra e venda) dos lotes constantes dos loteamentos fechados, deverá constar que o adquirente respeitará todas as regras de uso dos bens dispostos na Lei que concedeu o direito especial de uso e no regulamento interno.

**Art. 34-C** – Para fins de caracterização de loteamento fechado tem-se como sendo o loteamento murado, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20m (dois virgula vinte) metros de altura e com portaria e controle de acesso.

**§ 1º** – Conceitua-se, para fins de aprovação e registro, o loteamento fechado como sendo a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação para fins residenciais podendo ter lotes comerciais devidamente especificados e com as restrições necessárias ao empreendimento, com abertura de novas vias de circulação e ou prolongamento de vias existentes, assim como de logradouros públicos, devendo a gleba ser fechada no todo ou em parte do seu perímetro, de modo a permitir o controle do acesso à porção fechada, cabendo aos proprietários o custeio da manutenção das obras e dos serviços internos à gleba.

**§ 2º** – O projeto de loteamento fechado, dentre outros, obedece aos seguintes parâmetros urbanísticos:

**I.** Lote habitacional unifamiliar mínimo de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados de área), com frente mínima de 12,00m (doze metros);

**II.** Lote comercial com área em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor;

**III.** O sistema viário principal com largura total mínima de 16,00m (dezesesseis metros), sendo 3,00 (três) metros para cada calçada e 10,00 (dez) metros para a faixa de rolamento;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

**IV.** O sistema viário secundário, exclusivamente para vias locais, sendo largura total mínima de 14,00m (quatorze metros) e com calçadas de 2,50m (dois vírgula cinquenta metros) de cada lado;

**V.** Vias em situações especiais que necessitem de uma rampa com inclinação maior, submetidas à análise do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA, poderá atingir até 12% (doze por cento) de declividade;

**VI.** As divisas da parte fechada, lindeiras a vias e logradouros públicos poderão receber tratamento paisagístico, respeitando-se faixa mínima de 2,00m (dois metros);

**VII.** A faixa mínima, descrita no inciso anterior, poderá compor o percentual de espaços de uso público destinados ao sistema de lazer e área verde, autorizado ainda que possam existir lotes de quaisquer espécies que façam fundo com essas áreas, divisa com o muro;

**VIII.** Havendo lotes comerciais, estes deverão ficar fora do perímetro fechado e de frente para a via pública e com acesso público.

**Art. 34-D** – Nos loteamentos fechados a área institucional destinada a creches, centros comunitários, abrigos e escolas deverá ficar fora do perímetro fechado, ficando externa ao empreendimento e de frente para a via pública e com acesso público, sendo que, o Município poderá optar por exigir áreas equivalentes em outras regiões indicadas pela Prefeitura ou o equivalente ao valor dessas áreas em obras de infraestrutura urbana, ou equipamentos comunitários e projetos técnicos, a ser executada pelo Empreendedor no mesmo prazo das obras do loteamento fechado.

**§ 1º** – Para o cálculo do valor das áreas institucionais, destinadas a creches, centros comunitários, abrigos e escolas, nos termos do caput desse artigo o Município deverá:

**I.** efetuar o cálculo usando como base o percentual referente a área institucional de creches, centros comunitários, abrigos e escolas, subtraindo o percentual referente as áreas necessárias ao sistema viário, áreas verdes, sistemas de lazer e áreas de preservação permanente, sendo o resultado dessa equação multiplicado pelo valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) de venda dos lotes à vista, nos termos da fórmula abaixo:

$$V = (AI \times (1 - (SV + AV + SL + APP))) \times AL \times VUL$$

Sendo:

V = valor da área institucional em R\$ (real)

AI = % área institucional

SV = % sistema viário

AV = % área verde



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

SL = % sistema de lazer

APP = % área de preservação permanente

AL = área total do loteamento em m<sup>2</sup>

VUL = valor unitário do lote à vista em R\$ / m<sup>2</sup>

Onde:

x = multiplicado

/ = dividido

R\$ = moeda financeira Brasileira = Real

% = percentual

m<sup>2</sup> = metro quadrado

II. constituir Comissão de Análise de Valores Unitários de Loteamentos Fechados, formada por responsáveis de 03 (três) imobiliárias locais, com CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo, para avaliar os preços unitários dos lotes para comercialização à vista dos loteamentos cujas áreas institucionais sejam objeto de levantamento pecuniário.

III. todos os cálculos e avaliações deverão ser validados pela Prefeitura Municipal de Conchal, através de parecer favorável do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA, mediante aprovação pela Câmara Municipal através de Lei específica.

§ 2º – O empreendedor deverá executar a obra no valor apurado dentro do prazo de execução do loteamento fechado, que deverá ser aprovado mediante Lei específica pela Câmara Municipal.

### Seção IV

#### Da Vila

**Art. 34-E 77. – Entende-se por Vila o conjunto de unidades habitacionais unifamiliares e autônomas, dispostas horizontalmente, isoladas, agrupadas ou geminadas, fechando com muro, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20 metros de altura, sendo identificado pelas seguintes características:**

**I. O objeto de venda ou aluguel é edificação autônoma à qual estão integradas áreas de terreno;**

**II. O objeto de direito de propriedade é constituído por uma fração ideal do terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;**





## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

III. As vias de circulação, praças e demais espaços coletivos internos, cobertos ou descobertos, são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão sua fração ideal nestes logradouros comuns;

IV. O perímetro da Vila é fechado e o acesso a mesma está sujeito à fiscalização dos condôminos;

V. O registro da Vila junto ao Cartório de Imóveis segue trâmites previstos na Lei Federal nº 4.591 de 16 de Novembro de 1964;

VI. O número de unidades habitacionais unifamiliares autônomas é no mínimo 3 (três) e no máximo de 99 (noventa e nove);

VII. Os terrenos ou glebas destinados à implantação das Vilas deverão possuir frente e acesso para vias públicas oficiais de circulação de veículos, com largura igual ou superior a 14 (quatorze) metros.

§ 1º – Nas áreas que integram a ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, a Vila possuirá as seguintes características:

a) as unidades habitacionais unifamiliares poderão ser superpostas em 1 (um) pavimento, configurando-se em térreo e superior;

b) poderá ser dispensado o fechamento do perímetro do conjunto e, nesse caso, doadas ao Município as ruas e demais áreas de uso comum, que se tornarão públicas;

c) a área do terreno ou gleba será igual ou inferior a 3,5 (três e meio) ha e a quantidade máxima de unidades habitacionais unifamiliares será de 380 (trezentos e oitenta), preservada a exigência do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança para os conjuntos, cuja quantidade ultrapasse 200 (duzentas) unidades.

§ 2º – São obrigatórias a elaboração de projetos e a execução pelo proprietário da Vila, dos equipamentos de infraestrutura previstos nesta lei.

§ 3º – O proprietário da Vila ou os condôminos arcarão com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso h) do artigo 10 desta lei, com exceção dos conjuntos implantados nas ZEIS nos quais ficará a cargo do Município.

**Art. 34-F** 78. – Entende-se por área de uso privativo na Vila a parcela de terreno sobre a qual é edificada a unidade habitacional unifamiliar autônoma, devendo contar abrigo para veículo, coberto ou descoberto, de uso exclusivo.

Parágrafo único – Nas vilas implantadas em áreas localizadas nas ZEIS com unidades agrupadas e superpostas, a área de uso



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

privativo será a área de projeção horizontal da unidade habitacional, acrescida da vaga de estacionamento de uso exclusivo com dimensões mínimas de 2,50 (dois e meio) metros x 4,50 (quatro e meio) metros e do quintal na unidade do pavimento térreo, quando houver.

**Art. 34-G** 79. – Entende-se por unidade habitacional unifamiliar autônoma na Vila a moradia com as seguintes características:

I – compartimentos específicos mínimos: sala, dormitório, cozinha, banheira e área de serviço;

II – área de construção mínima: 40 (quarenta) m<sup>2</sup>;

III – área mínima de banheiro igual a 3 (três) m<sup>2</sup> e igual ou maior a 15% (quinze por cento) do total da área destinada ao dormitório ou área mínima de 2,50 (dois e meio) m<sup>2</sup> nos conjuntos implantados nas ZEIS.

§ 1º A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser térrea ou assobrada, sendo permitida, em conjuntos implantados nas ZEIS, unidades superpostas até o limite de 1 (um) pavimento, configurando-se térreo e superior.

§ 2º – A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser construída de forma agrupada até no máximo de 6 (seis) unidades, desde que as paredes divisórias possuam no mínimo 19 (dezenove) centímetros de espessura.

§ 3º – Os conjuntos dessas unidades denominadas em série, terão afastamentos laterais mínimos de 4 (quatro) metros entre si e de 2 (dois) metros em relação a qualquer outra edificação e divisas do terreno, sendo permitido, em conjuntos implantados nas ZEIS afastamento lateral mínimo de 3 (três) metros entre si.

**Art. 34-H** 80. – O projeto urbanístico da Vila considerará os seguintes parâmetros:

I – área mínima de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma de 160 (cento e sessenta) m<sup>2</sup> com frente mínima de 8 (oito) metros e de 120 (cento e vinte) m<sup>2</sup> com frente mínima de 6 (seis) metros para unidades assobradas e agrupadas das ZEIS nos termos dos parágrafos 3º do artigo 34-G 79 desta lei;

II – acesso independente a cada unidade habitacional, através de vias públicas de circulação de veículos, internas ao conjunto;

III – área mínima de circulação de veículos e pedestres 12% (doze por cento) da área total do terreno do empreendimento;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

**IV – área mínima do sistema de lazer coberta ou descoberta: 15% (quinze por cento) da área total do terreno do empreendimento ou equivalente a 7,5 (sete vírgula cinco) por cento no caso de Vilas implantadas nas ZEIS sendo obrigatório, nesses casos, a concentração de no mínimo 50% (cinquenta por cento) do total em uma só área;**

**V – a área de lazer e serviço da unidade autônoma não poderá situar-se na frente da área de uso privativo;**

**VI – largura mínima da via principal igual a: caixa total de 12,00 (doze) metros, com faixa de rolamento de 8 (oito) metros e passeios de 2 (metros) e para via secundária igual a: caixa total de 10,00 (dez) metros, faixa de rolamento para 7,00 (sete) metros e passeios de 1,50 (um e meio) metros. A definição de via principal e via secundária será elaborada pelo Departamento de Planejamento segundo critério técnico;**

**VII – faixa de acomodação de veículos fora do empreendimento (via pública existente), junto ao portão de acesso, exceto para as Vilas implantadas nas ZEIS;**

**VIII – bolsão para carga e descarga de lixo domiciliar, fora da via pública, adjacente a área coberta, fechada ou não, destinada a depósito de lixo, tendo como base de cálculo 20 (vinte) litros por unidade habitacional unifamiliar autônoma, exceto nas Vilas implantadas nas ZEIS nas quais deverá ser previsto local apropriado para colocação do lixo domiciliar junto aos acessos das vias secundárias.**

**§ 1º – Entende-se como área de circulação de pedestre a área específica com piso adequado ao percurso dentro do lote, interligando a unidade habitacional unifamiliar autônoma às áreas de interesse internas ao lote a à via pública.**

**§ 2º – A implantação de Vilas contíguas não poderá resultar em área total superior a 5 (cinco) ha, nem tampouco em dimensão linear superior a 400 (quatrocentos) metros, caso em que será obrigatória a previsão de vias públicas nos seus limites, conforme diretriz do órgão de planejamento.**

**§ 3º – As divisas da parte fechada, lindeiras a vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico, respeitando-se distância mínima de 2 (dois) metros.**

**§ 4º – A faixa mínima do parágrafo terceiro poderá compor o percentual especificado nos termos do inciso IV do artigo 80 desta lei.**



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 34-I** 81. – É obrigatório a reserva de terreno localizado na porção externa, com frente para a via pública, a ser doado ao Município como institucional, nas seguintes proporções:

I – 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 31 (trinta e um) a 50 (cinquenta) unidades;

II – 6,5% (seis e meio por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 51 (cinquenta e um) a 99 (noventa e nove) unidades autônomas.

### Seção V

#### Dos Loteamentos de Chácaras de Recreio

**Art. 34-J** – Só será permitido o parcelamento do solo para fins de implantação dos loteamentos de Chácaras de Recreio, com a finalidade de recreio, situados na Zona de Expansão Urbana, definida em legislação específica, em áreas que:

I – por suas características sejam próprias para a localização de serviços comunitários para as áreas rurais e circunvizinhas;

II – comprovadamente tenham perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento rural, mediante laudo circunstanciado assinado por profissional habilitado.

**Art. 34-K** – Os loteamentos para implantação de Chácaras de Recreio deverão atender os seguintes requisitos:

I – as áreas reservadas em todos os loteamentos, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema viário e áreas de bens dominiais, corresponderão a 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total dos terrenos assim distribuídas:

a) 15% (quinze por cento) para sistema viário;

b) 5% (cinco por cento) para área institucional.

II – os lotes resultantes de plano de loteamento de Chácaras e Sítios de Recreio deverão possuir as seguintes dimensões:

a) as dimensões mínimas dos lotes são: para área de 1.000,00 (um mil) m<sup>2</sup>, frente de 20,00 (vinte) m;

b) área do lote maior que 1.500,00 (um mil e quinhentos) m<sup>2</sup> e menor que 2.000,00 (dois mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

c) área do lote maior que 2.000,00 (dois mil) m<sup>2</sup> e até 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup>, frente mínima de 30,00 (trinta) m;

c) área do lote maior que 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup>, frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;

e) quando o lote fizer frente para “cool de sac” poderá ter frente mínima de 15,00 (quinze) m.

§ 1º – Não atingindo o sistema viário a porcentagem prevista no inciso I.a deste artigo, a área necessária para complementar este índice será adicionada às áreas de bens dominiais.

§ 2º – A localização da área institucional não poderá ficar encravada entre lotes e deverá ficar na frente do loteamento, de preferência voltada para a via oficial existente de acesso.

§ 3º – As áreas de preservação permanente poderão ser excluídas para fins de percentagem do inciso I deste artigo.

§ 4º – Considera-se gleba a ser loteada dentro da Zona de Expansão Urbana, quando 75% (setenta e cinco por cento) da sua maior porção estiver contida nesta zona.

**Art. 34-L** – Os planos de arruamento deverão ser executados de modo a obter-se a melhor disposição para as áreas destinadas ao parcelamento, as áreas de bens dominiais, avenidas e ruas previstas nas Características Geométricas das Vias do Sistema de Mobilidade, com diretrizes do Departamento de Planejamento da Prefeitura, visando sua real utilização.

§ 1º – Para os planos de arruamento executados nas Zonas de Expansão Urbana o gabarito mínimo das vias será de 14,00 (quatorze) m.

§ 2º – O passeio público, quando executado, deverá prever faixa permeável de 2/3 (dois terço) da sua largura, ficando 1/3 (um terço) impermeável no centro do passeio.

**Art. 34-M** – São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução pelo proprietário, nos terrenos a lotear, dos seguintes equipamentos de infraestrutura:

I – terraplenagem do terreno, abertura de vias de circulação, guias e sarjetas e/ou sarjetões com os respectivos rebaixos para acessibilidade, pavimentação asfáltica em todo sistema viário, tudo com suas



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO**

**respectivas especificações, conforme diretrizes e projeto aprovado pelo Departamento Municipal de Obras;**

**II – extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública (mínima de 100 Watts – vapor de sódio ou similar), no padrão e no critério adotado pela concessionária, sendo que os postes deverão ser de concreto armado, além da delimitação dos lotes com marcos de concreto, sob fiscalização do Departamento Municipal de Planejamento;**

**III – galerias de águas pluviais, incluindo o local de lançamento, tudo conforme especificações e projeto aprovados pelo Departamento Municipal de Obras;**

**IV – rede de água potável com projeto de abastecimento, devendo incluir perfuração de poço artesiano, caso não seja servido por rede municipal, que deverá ter capacidade de reserva compatível com a quantidade de lotes do empreendimento e padrões de potabilidade exigidos pelas Normas Brasileiras e legislação pertinente ao assunto. A potabilidade de água proveniente do poço artesiano deverá ser preservada com solução adequada para distribuição e consumo humano, sendo essas obras aprovadas e fiscalizadas pelo Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente;**

**V – o esgoto sanitário deverá ser coletado em todas as chácaras, através de fossas apropriadas e dotadas de local para sucção por veículo próprio, de forma que não haja absorção e não saturação do solo, evitando não contaminar o lençol freático, devendo ser apresentada solução para a disposição e tratamento dos efluentes líquidos sanitários coletados, de acordo com as Normas Brasileiras pertinentes e nas escrituras das chácaras, deverão ser gravados obrigatoriedade de retirada do esgoto sanitário por meio de veículo próprio e destinação correta para não poluir o meio ambiente sendo quaisquer obras aprovadas e fiscalizadas pelo Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente;**

**VI – sinalização vertical e horizontal de trânsito composta, no mínimo, das placas de sentido obrigatório e “Pare” e pintura de solo de “Pare”, segundo orientação e projeto aprovado pelo Departamento de Segurança Pública.**

**§ 1º – O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso II, após liberação definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Recebimento.**

**§ 2º – Para fins de cálculos hidráulicos das redes de água potável e de esgoto sanitário, o Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente fornecerá diretrizes de consumo, nos termos do inciso III deste artigo.**



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º – Caso se opte por abastecimento de água potável individual nos termos do inciso IV, este deverá estar de acordo com a legislação estadual vigente e esta obrigação deverá constar da escritura pública do empreendimento, sempre com a fiscalização do DSBMA.

§ 4º – Caso se opte por coleta e tratamento individual dos efluentes líquidos sanitários, este deverá estar de acordo com a legislação estadual vigente e esta obrigação deverá constar da escritura pública do empreendimento, sempre com a fiscalização do DSBMA.

§ 5º – Para fins de cálculos hidráulicos das redes de água potável, o Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente fornecerá as diretrizes de consumo ou considerará no mínimo 8 (oito) habitantes por lote, nos termos do inciso III.

**Art. 34-N** – Somente gerarão direito ao desmembramento, desdobro, remembramento, lote ou lotes resultantes de parcelamentos que satisfazem as exigências do item II do artigo 94 desta lei.

### Seção VI

#### Dos Loteamentos Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços

**Art. 34-O** – Só será permitido o parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos industriais, comerciais e de prestação de serviços, situados em áreas que, por suas características e situação, sejam próprias, sem gerar impactos negativos insuportáveis nas atividades vizinhas.

**Art. 34-P** – A denominação dos loteamentos obedecerá as seguintes normas de identificação:

I – distrito: Quando a gleba a ser loteada estiver nas Macrozonas de Adensamento Urbano e de Expansão Urbana, definidas em legislação específica;

II – núcleo: Quando a gleba a ser loteada estiver na Macrozona Rural, definida em legislação específica.

**Art. 34-Q** – As áreas reservadas em todos os loteamentos para implantação de indústrias, comércio e de prestação de serviços, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema viário e áreas de bens dominiais e áreas institucionais, corresponderão a 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total da gleba, excluídas as áreas de preservação permanente, se houver, assim distribuídas:

I – 15% (dez por cento) para sistema viário;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

**II – 5% (cinco por cento) para área de bem dominial.**

**§ 1º – Não atingindo o sistema viário a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para complementar este índice será adicionada à área de bem dominial.**

**§ 2º – As áreas de bens dominiais serão localizadas pela Prefeitura em porções únicas e em parcelas de terrenos que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 10% (dez por cento), admitindo-se terraplenagem para adequar os terrenos à declividade exigida, inclusive com proteção vegetal e/ou muro de arrimo, se for o caso, tudo a ser executado pelo loteador.**

**§ 3º – As áreas de bens dominiais poderão ser destinadas ao uso misto e de lazer dos trabalhadores pertencentes às indústrias, comércio e de prestadores de serviços do respectivo loteamento. A outorga onerosa das áreas de bens dominiais para uso misto e de lazer será objeto de lei específica.**

**§ 4º – Todo loteamento industrial, comercial e de prestação de serviços deverá estar a uma distância mínima de 40,00 (quarenta) m dos lotes residenciais vizinhos, cuja medida deverá ser considerada a partir do alinhamento dos lotes, podendo esta área ser utilizada pelo sistema viário ou integrar faixa de proteção tipo área verde ou sistema de lazer.**

**§ 5º – A distância citada no parágrafo anterior poderá ser menor para casos especiais, após manifestações favoráveis do Departamento Municipal de Planejamento e do GTA, além da anuência do Chefe do Executivo Municipal.**

**§ 6º – Considera-se gleba a ser loteada dentro de uma determinada faixa, quando 75% (setenta e cinco por cento) da sua maior porção estiver contida nesta faixa.**

**Art. 34-R – Os lotes resultantes de planos de loteamentos industriais, comerciais e de prestadores de serviços deverão possuir as seguintes dimensões:**

**I – para as áreas situadas na Zona Urbana, definida em legislação específica: área mínima de 500,00 (quinhentos) m<sup>2</sup>, frente mínima de 15,00 (quinze) m e para:**

**a) área de lote acima de 750,00 (setecentos e cinquenta) m<sup>2</sup> até 1.000,00 (um mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 20,00 (vinte e cinco) m**





## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

b) área de lote acima de 1.000,00 (um mil) m<sup>2</sup> até 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup>, frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m;

c) área de lote acima de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> até 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;

d) área de lote acima de 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 50,00 (cinquenta) m.

II – para as áreas situadas dentro da Zona de Expansão Urbana, contadas a partir do perímetro urbano, definida em legislação específica: área mínima de 1.500,00 (um mil e quinhentos) m<sup>2</sup>, frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m, e para:

a) área de lote acima de 1.500,00 (um mil e quinhentos) m<sup>2</sup> até 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;

b) área de lote acima de 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup> até 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 50,00 (cinquenta) m;

c) área de lote acima de 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 60,00 (sessenta) m.

III – para as áreas situadas na Zona Rural, definida em legislação específica: área mínima de 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 60,00 (sessenta) m, e quando:

a) área de lote acima de 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 80,00 (oitenta) m.

Parágrafo único – Caso a atividade exercida seja exclusiva para comércio e de prestação de serviços, poderá ser aplicado o fator 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) sobre as dimensões mínimas específicas neste artigo.

**Art. 34-S** – Os planos de arruamento deverão ser executados de modo a obter-se a melhor disposição para as áreas destinadas ao parcelamento, visando sua real utilização.

§ 1º – Para os planos de arruamento, o gabarito mínimo das vias será de 16,00 (dezesseis) m.

§ 2º – As praças de retorno circulares, cul-de-sac, terão diâmetro mínimo de 30,00 (trinta) m.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

**§ 3º – As praças de retorno somente serão necessárias quando as vias que terminarem nas divisas do loteamento tiverem lote ou lotes voltados para seu leito.**

**Art. 34-T – São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução pelo proprietário, nos terrenos a lotear, dos seguintes equipamentos de infraestrutura:**

**I – terraplenagem do terreno, abertura de vias de circulação, guias e sarjetas e/ou sarjetões com os respectivos rebaixos para acessibilidade, pavimentação asfáltica em todo sistema viário, tudo com suas respectivas especificações, conforme diretrizes e projeto aprovado pelo Departamento Municipal de Obras;**

**II – extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública (mínima de 100 Watts – vapor de sódio ou similar), no padrão e no critério adotado pela concessionária, sendo que os postes deverão ser de concreto armado, além da delimitação dos lotes com marcos de concreto, sob fiscalização do Departamento Municipal de Planejamento;**

**III – galerias de águas pluviais, incluindo o local de lançamento, tudo conforme especificações e projeto aprovados pelo Departamento Municipal de Obras;**

**IV – rede de água potável com projeto de abastecimento, devendo incluir perfuração de poço artesiano, caso não seja servido por rede municipal, que deverá ter capacidade de reserva compatível com a quantidade de lotes do empreendimento e padrões de potabilidade exigidos pelas Normas Brasileiras e legislação pertinente ao assunto. A potabilidade de água proveniente do poço artesiano deverá ser preservada com solução adequada para distribuição e consumo humano, sendo essas obras aprovadas e fiscalizadas pelo Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente;**

**V – o esgoto sanitário deverá ser coletado em todos os lotes industriais, comerciais e de prestação de serviços, através de fossas apropriadas e dotadas de local para sucção por veículo próprio, de forma que não haja absorção e não saturação do solo, evitando não contaminar o lençol freático, devendo ser apresentada solução para a disposição e tratamento dos efluentes líquidos sanitários coletados, de acordo com as Normas Brasileiras pertinentes e nas escrituras dos lotes industriais, comerciais e de prestação de serviços, deverão ser gravados obrigatoriedade de retirada do esgoto sanitário por meio de veículo próprio e destinação correta para não poluir o meio ambiente sendo quaisquer obras aprovadas e fiscalizadas pelo Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente;**



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

**VI – sinalização vertical e horizontal de trânsito composta, no mínimo, das placas de sentido obrigatório e “Pare” e pintura de solo de “Pare”, segundo orientação e projeto aprovado pelo Departamento de Segurança Pública.**

**§ 1º – O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso II, após liberação definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Recebimento.**

**§ 2º – Para fins de cálculos hidráulicos das redes de água potável e de esgoto sanitário, o Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente fornecerá diretrizes de consumo, nos termos do inciso III deste artigo.**

**§ 3º – Caso se opte por abastecimento de água potável individual nos termos do inciso IV, este deverá estar de acordo com a legislação estadual vigente e esta obrigação deverá constar da escritura pública do empreendimento, sempre com a fiscalização do DSBMA.**

**§ 4º – Caso se opte por coleta e tratamento individual dos efluentes líquidos sanitários, este deverá estar de acordo com a legislação estadual vigente e esta obrigação deverá constar da escritura pública do empreendimento, sempre com a fiscalização do DSBMA.**

**Art. 34-U – Somente gerarão direito ao desmembramento, desdobro, remembramento, lote ou lotes resultantes de parcelamentos que satisfizerem as exigências do artigo 34-R desta lei.**

**Parágrafo único. No caso de desmembramento ou desdobro de lote ou lotes para fins comerciais e de prestação de serviços dentro da Macrozona de Adensamento Urbano – Zona Urbana – ZI, definida em legislação específica ficam determinadas: área mínima de 275,00 (duzentos e setenta e cinco) m<sup>2</sup> e frente mínima de 11,00 (onze) m.**

### **CAPÍTULO V**

#### **DA REALIZAÇÃO DO PARCELAMENTO**

##### **Seção I**

##### **Da Elaboração dos projetos**

**Art. 35 – Nenhum loteamento, subdivisão ou reagrupamento de terrenos loteados, dentro do perímetro urbano, ainda que em inventário, doação, divisão amigável, compra e venda ou quaisquer outros meios admitidos em direito,**



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

poderá ser realizado, nem averbado no Registro de Imóveis, sem elaboração de projeto realizado por profissional habilitado pelo CREA e aprovação prévia da Prefeitura Municipal.

**Art. 36** – Todos os projetos técnicos exigidos no processo de parcelamento do solo serão desenhados obedecendo às prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT quanto ao formato, papel, indicações técnicas, textos e outros detalhes pertinentes.

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

**Art. 38** – Os projetos técnicos deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - A.R.T.

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

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

### Seção II

#### Da Aprovação

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

#### Subseção I

#### Da Viabilidade

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

### Subseção II

#### **Das Diretrizes Urbanísticas**

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

- I - Aprovar a proposta de diretrizes sem restrições;
- II - Exigir modificações ou contrapartidas com o objetivo de adequá-la aos requisitos urbanísticos, melhorar a qualidade da urbanização ou reduzir possíveis impactos de vizinhança;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

III - Recusar e solicitar novo projeto que atenda aos requisitos urbanísticos e demais exigências.

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

§ 2º – Nos parcelamentos de solo, ou conjuntos habitacionais, que contenham mais do que 100 (cem) unidades, a proposta de diretrizes deverá estar acompanhada do Estudo de Impacto de Vizinhança acompanhado da A.R.T. do profissional responsável.

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

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

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

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

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

### Subseção III

#### Da Aprovação preliminar

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

I- Planta geral de urbanismo ou de desmembramento, se for o caso;

II- Perfis transversais das ruas e das áreas públicas;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

III- Memorial de urbanismo contendo as restrições urbanísticas, se houver;

IV- Projeto de abastecimento e adução de água;

V- Projeto de coleta de esgotos;

VI- Projeto de tratamento de esgotos, se for o caso;

VII- Projeto do sistema de drenagem urbana;

VIII- Projeto do sistema de distribuição energia elétrica e iluminação pública **com o mínimo de lâmpadas de 100 Watts vapor de sódio (ou similar)**;

IX- Projeto de pavimentação, **guias/sarjetas** e de calçadas;

X- Projeto de paisagismo dos sistemas de lazer;

XI- Projeto de arborização do sistema viário;

XII- Projeto de terraplenagem;

XIII- Projeto de sinalização do sistema viário, **no tipo e local necessário**;

XIV- Cronograma referente à execução dos serviços e equipamentos urbanos;

XV- Projeto de arborização da área permeável;

XVI- Lei Complementar nº 305/2011 - XVI - Rebaixo de guias nas esquinas nos termos da NBR 9050.

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

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

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

§ 4º – A municipalidade terá o prazo máximo de sessenta dias, após o protocolo, para exarar exigências técnicas ou aprovar o projeto.

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

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

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

### Subseção IV

#### Da Aprovação definitiva

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

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

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

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

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

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

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

**IV-** Demarcar, às suas expensas, todos os lotes, quadras, áreas de recreio, pontos de curvas e pontos de tangência das vias públicas com marcos de concreto;

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

**a)** Instalação de rede interna de distribuição de água;

**b)** Instalação do sistema de adução, reservação e outros elementos, se for exigido;





## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

- c) Instalação de rede interna de coleta de esgotos;
- d) Instalação de rede de afastamento, elevação, tratamento de esgotos e outros elementos, se for exigido;
- e) Sistema de drenagem urbana;
- f) Colocação de guias e sarjetas;
- g) Instalação de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;
- h) Instalação do sistema de iluminação pública **com o mínimo de lâmpadas de 100 Watts vapor de sódio**;
- i) Pavimentação **e guias/sarjetas** das vias;
- j) Execução das calçadas;
- k) Aplicação do mobiliário urbano, **no tipo e local necessário**.
- l) Paisagismo dos sistemas de lazer;
- m) Arborização do sistema viário;
- n) Sinalização completa do sistema viário em conformidade com o Código Brasileiro de Trânsito;
- o) Dispositivos de acesso universal;
- p) Arborização da área permeável.

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

**Art. 51** – Juntamente com o Termo de Acordo e Garantias será realizada a caução de lotes, tantos quantos necessários forem, não inferior a 50 % (cinquenta por cento), para garantir a execução de todos os serviços de responsabilidade do urbanizador.

**§ 1º** – A quantidade de lotes equivalente a 50% (cinquenta por cento) será determinada pelo cálculo da área total de lotes, sendo que os lotes deverão estar de preferência agrupados para facilitar a identificação.

**§ 2º** – A municipalidade fará a avaliação dos custos das obras e serviços que serão objeto da garantia, assim como a avaliação do valor dos lotes e definirá, respeitando o mínimo estabelecido, a quantidade de lotes a ser caucionada.

**§ 3º** – O caucionamento será averbado na matrícula apropriada do Cartório de Registros de Imóveis da circunscrição competente.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

§ 4º – À medida que forem executadas as obras de responsabilidade do urbanizador previstas no artigo 50, irá a municipalidade liberando os lotes caucionados, na proporção do cumprimento da obrigação.

§ 5º – A municipalidade não aceitará outra forma de garantia que não aquela estabelecida neste artigo.

§ 6º – Os loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social, empreendidos pela municipalidade ou em parceria com ela, estarão dispensados do Termo de Acordo e Garantias.

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

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

§ 2º – Os condomínios horizontais regidos pela Lei Federal 4.591/1964 estarão dispensados de apresentar os projetos exigidos nos incisos X, XI, XIII e XIV do **artigo 46 desta lei**.

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

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

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

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

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

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

### Seção III

#### **Das Fases de execução**

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

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

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

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

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

III- A identificação dos lotes caucionados (só para loteamentos);

~~IV- A área mínima legal permitida para desmembramentos naquela zona (só para loteamentos).~~

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

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

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

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



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

## CAPÍTULO V

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

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

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

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

**Parágrafo único** – O proprietário ou loteador poderá requerer ao Juiz competente a reintegração em seu domínio das partes mencionadas no corpo deste artigo, quando não se efetuarem vendas de lotes.

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

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

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

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

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

### **Seção I**

#### **Da Responsabilidade Técnica**

**Art. 65-A** – A responsabilidade civil, penal e administrativa pelos serviços de projeto, cálculo e especificação cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e a decorrente da execução das obras aos profissionais que as construírem.

**Parágrafo único** – Deverá ser apresentado por ocasião da aprovação ou da construção, a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica A.R.T. do profissional responsável técnico.

### **Seção II**

#### **Da Exigência de Instalação de Equipamento de Aquecimento de Água por Energia Solar em Edificações que especifica**

**Art. 65-B** – A concessão de licença de construção de moradias em condomínios e conjuntos habitacionais pertencentes a Faixa II e III de renda familiar, no município de Conchal, dependerá da previsão nos respectivos projetos arquitetônicos e de engenharia de sistema de aquecimento de água por luz solar (fototérmico).

**Art. 65-C** – Os Departamento Municipal de Planejamento e o de Obras, embargarão as obras de construção de condomínios e ou conjuntos habitacionais que estejam em desacordo com o disposto no artigo anterior.

**Art. 65-D** – Concluídas as obras de construção, sem a instalação de sistema de aquecimento de água, como previsto nesta Lei, a Prefeitura Municipal não emitirá licença de ocupação de uso das moradias construídas (Alvará de “Habite-se”).

**Parágrafo único** – Uma vez comprovada a não instalação do sistema descrito no artigo 1º, a empresa responsável pelo empreendimento sujeitar-se-á a multa moratória diária equivalente a 50 (cinquenta) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo – UFESP – até sua final instalação.

**Art. 65-E** – A presente Lei abrange os projetos em tramitação e ainda não aprovados junto à Prefeitura do Município de Conchal.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

## Seção III

### Da Anexação, Desdobro, Fracionamento, Remembramento, Retalhamento e Unificação de Lotes e Glebas

**Art. 65-F** – Toda anexação, desdobro, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s) só será autorizado(a) desde que as partes restantes dos objetos tenham frente para uma via pública oficial e obedeçam as normas de segurança e de preservação da saúde, além das dimensões mínimas do remanescente.

**Art. 65-G** – Em qualquer caso de anexação, desdobro, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s), devidamente cadastrados na Prefeitura, será indispensável sua aprovação, mediante apresentação de projeto elaborado por profissional habilitado e inscrito na Prefeitura, bem como matrícula registrada do imóvel em nome do proprietário(s).

**Art. 65-H** – Por definição, entende-se por:

I. **Anexação:** União de faixa de terreno a outro lote, cujo remanescente atenda a legislação pertinente.

II. **Desdobro:** Divisão de um lote em dois outros lotes;

III. **Fracionamento:** Divisão de um lote em mais de dois outros lotes;

IV. **Remembramento:** Soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;

V. **Retalhamento:** Divisão de gleba em duas ou mais glebas; e

VI. **Unificação:** União de 2 (dois) ou mais lotes ou de 2 (duas) ou mais glebas para a formação de um só lote ou de uma só gleba, respectivamente.

## CAPÍTULO VII

### DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

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

**Art. 67** – Será aplicada multa de igual valor à taxa de licença para loteamentos que tenham sido executados em desacordo com o projeto aprovado e possam ser conservados mediante a aprovação de um novo projeto.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 68** – Será aplicada multa de valor igual a 05 (cinco) vezes a taxa de licença devida para o loteamento executado sem licença e que possam ser conservados mediante aprovação de projeto regulamentar.

**Art. 69** – Além das multas previstas nos artigos 67 e 68, serão aplicadas multas diárias de valor igual a 01 (um) salário mínimo vigente por quilômetro ou fração de via pública de loteamento irregular, caso o interessado não requeira, nos termos desta lei, dentro do prazo de 20 (vinte) dias da notificação, a regularização do empreendimento.

### **CAPÍTULO VIII**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS E FINAIS**

##### **Seção I**

##### **Das Disposições Transitórias**

**Art. 70** – As certidões de diretrizes, viabilidades ou outras emitidas pelo órgão competente da municipalidade antes desta Lei entrar em vigor terão sua eficácia pelos prazos nela estabelecidos.

##### **Subseção I**

##### **Da Regularização de Parcelamentos Implantados em desacordo com a Legislação Vigente**

**Art. 70-A** – A regularização de parcelamento de solo existente no Município obedecerá ao disposto nesta lei.

**Art. 70-B** – O interessado na regularização do parcelamento em desacordo deverá requerer, para avaliação prévia do Executivo, os seguintes documentos:

- I. título de propriedade do imóvel;
- II. levantamento planialtimétrico do imóvel contendo:
  - a) divisas perfeitamente definidas, com rumos e distâncias confrontantes e vias de acesso com enquadramento no sistema de coordenadas oficiais;
  - b) curvas de nível de metro em metro com altimetria referida e marco oficial;
  - c) arruamento interno, divisão de lotes, perímetros das edificações, posteamento com distâncias entre postes e alinhamento predial;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

d) quadro contendo: área da gleba, dos lotes, do arruamento e outras, se for o caso;

e) assinatura do proprietário ou representante legal (com CPF e RG); e

f) nome, assinatura, número do CREA/SP e Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional habilitado inscrito na Prefeitura.

§ 1º – Os proprietários, residentes ou não, no parcelamento implantado em desacordo com a legislação vigente, deverão formar uma Associação de Moradores para representá-los junto aos órgãos competentes.

§ 2º – Os proprietários dos imóveis resultantes do parcelamento, implantado em desacordo com a legislação vigente, deverão respeitar as áreas de preservação ambiental.

§ 3º – Com base nos documentos encaminhados, o Executivo determinará as providências a serem tomadas pelo interessado.

Art. 70-C – Uma vez cumpridas todas as determinações de ordem técnica e jurídica, o Executivo encaminhará projeto de lei específico à Câmara Municipal de Conchal para regularização de cada empreendimento, podendo ser minimizadas as exigências urbanísticas municipais.

Art. 70-D – Os dispositivos da Regularização de Parcelamentos Implantados em desacordo com a Legislação Vigente, tratarão apenas da regularização de parcelamentos de solo existentes no Município até a data da publicação desta lei.

### Subseção II

#### Dos Desmembramentos Especiais

Art. 70-E – Ficam autorizados desmembramentos no período de até 02 (dois) anos da vigência desta lei, exclusivamente para proprietários que possuem seus imóveis através de herança e aqueles que possuem imóveis com construções existentes cadastradas na Prefeitura, sendo a escritura registrada para duas ou mais pessoas.

§ 1º – Os atos autorizados com base no artigo acima, beneficiará uma única vez o contribuinte com seu desmembramento, que será fiscalizado pelo seu CPF/MF – Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda junto ao Departamento Municipal de Planejamento.





## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

**§ 2º – Os lotes desmembrados terão no mínimo 125,00 (cento e vinte e cinco) m<sup>2</sup> e frente mínima de 5,00 (cinco) metros, nos termos do inciso II, artigo 4ª da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979.**

### **Seção II**

#### **Das Disposições Finais**

**Art. 71 – O loteador, no momento do registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deverá constar gravame de que fica ~~proibida a subdivisão~~ proibido o **desdobro** de lotes de meio de quadra e **aos lotes de esquina** no referido loteamento, ~~exceção aos lotes de esquina.~~**

**Art. 71-A. As despesas decorrentes da aplicação da presente lei correm por conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.**

~~**Art. 71 – Art. 72 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas todas as disposições em contrário, em especial as Leis nº 792/1989, nº 1.248/2001 e nº 1.335/2003. (LC 400/2015)**~~

**Art. 72 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as seguintes Leis Municipais:**

- I. Em especial a Lei Complementar nº 179, de 13 de novembro de 2007;**
- II. Lei nº 1.675, de 13 de novembro de 2009;**
- III. Lei Complementar nº 246, de 21 de maio de 2010;**
- IV. Lei Complementar nº 304, de 23 de dezembro de 2011;**
- V. Lei Complementar nº 305, de 23 de dezembro de 2011;**
- VI. Lei nº 1.983, de 06 de setembro de 2013;**
- VII. Lei Complementar nº 387, de 30 de dezembro de 2014;**
- VIII. Lei Complementar nº 400, de 08 de maio de 2015.**

**Art. 153 – Ficam revogadas as disposições em contrário.**

**Prefeitura do Município de Conchal, em xx de janeiro de 2016.**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**VALDECI APARECIDO LOURENÇO**  
*Prefeito Municipal*

**BENEDITO APARECIDO BORDINI**  
*Diretor de Planejamento*

**PAULO AFONSO DE LAURENTIS**  
*Diretor Jurídico*

*Registrada e publicada por afixação em igual data e em quadro próprio.*

**ANDRÉ CALEFFI**  
*Chefe do Serv. de Controle e Registro de Atos Oficiais*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS**  
**ANEXO I - Pedido de Diretrizes para Parcelamento do Solo**

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS DO MUNICÍPIO DE CONCHAL, SUAS NORMAS DISCIPLINADORAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**IDENTIFICAÇÃO**

**Interessado:**

**Área da gleba (m<sup>2</sup>):**

**Endereço da gleba:**

**Matrícula no CRI nº:**

**Zona urbana:**

**Sim ( )**

**Não ( )**

**Distância do Centro da cidade (m):**

**Tipo de parcelamento:**

**Número de lotes prováveis:**

**Acessos principais:**

**Zona Expansão Urbana:**

**RC:**

**INCRA:**

**(cidade), \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
**nome:**

**nº RG e nº CPF e telefone**



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO**

### **PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS ANEXO II – GLOSSÁRIO, contendo as definições:**

#### **ABNT:**

**Associação Brasileira de Normas Técnicas.**

#### **Acesso:**

**Dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre: a) logradouro público e área privativa; b) área privativa e áreas de uso comum; e c) logradouro público e áreas de uso comum.**

#### **Alinhamento:**

**Linha divisória entre o lote de propriedade particular ou pública e o logradouro público.**

**Área de Expansão Urbana: é porção territorial do Município destinada prioritariamente ao crescimento habitacional, industrial, comercial e de prestação de serviços.**

#### **Área Institucional e ou Uso Especial:**

**Área reservada a fins específicos de utilidade pública tais como: educação, saúde, cultura, esportes e outros; e uso especial: interesse ambiental, turístico, industrial e outros.**

#### **Área verde:**

**Espaço livre de uso público, arborizado e/ou coberto por vegetação natural, reservado a cumprir funções ecológicas e paisagísticas, destinado a atividades de contemplação, repouso, recreativas e de lazer em que se permitem trilhas para caminhada e onde a prioridade é pela manutenção, conservação e restauração florestal.**

#### **Arruamento:**

**Abertura de qualquer via destinada à circulação.**

#### **ART:**

**Anotação de Responsabilidade Técnica.**

#### **Avenida:**

**Via principal para velocidade média, com duas pistas.**

#### **Bens dominiais ou do patrimônio disponível:**

**Aqueles que, mesmo integrando o domínio público, diferem pela possibilidade de serem utilizados em qualquer fim, inclusive para alienação, ou seja, constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal ou real.**

#### **CNPJ/MF:**



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO**

**Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - número de inscrição no Ministério da Fazenda.**

**Condomínio:**

**Edificações ou conjunto de edificações de um ou mais pavimentos construídos sob a forma de unidades isoladas entre si.**

**Conjunto de edificações em condomínio:**

**Conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implica na existência de uma ou mais unidades autônomas e de áreas de uso e propriedade comum, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração do terreno e benfeitorias comuns.**

**Construção:**

**Ato de edificar uma obra nova qualquer.**

**Cul-de-sac:**

**Rua sem saída, com praça de retorno de diâmetro mínimo de 23,00 (vinte e três) m.**

**CREA/SP:**

**Conselho Regional de Engenharia Agronomia do Estado de São Paulo.**

**Declividade:**

**Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal.**

**Desmembramento:**

**Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.**

**Distrito industrial:**

**Atividades industriais em área urbana ou de expansão urbana.**

**Divisa:**

**Linha imaginária que divide dois imóveis.**

**Domínio público:**

**Todas as áreas públicas após o registro do loteamento.**

**Equipamentos comunitários:**

**Instalações públicas, destinadas à educação, cultura, saúde, recreação, lazer e outras áreas de interesse público.**

**Equipamentos urbanos:**



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO**

**Instalações de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, coleta, transporte e disposição final de resíduos sólidos e outros de interesse público.**

**Estacionamento:**

**Área coberta ou descoberta destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo.**

**Gleba:**

**Porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento de solo.**

**Glossário:**

**Vocabulário desta lei, onde se explica o significado das palavras, siglas e termos utilizados.**

**GRAPROHAB:**

**Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais.**

**Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA:**

**Grupo composto por servidores públicos e representantes da sociedade, a fim de assessorar a Administração Municipal nas atribuições definidas pelo Plano Diretor Estratégico.**

**Guia:**

**Elemento, mormente em concreto, de separação entre o passeio público e o leito carroçável.**

**ha:**

**Hectare (igual a 10.000 m<sup>2</sup>).**

**INCRA:**

**Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.**

**Infraestrutura:**

**Um ou mais sistemas de equipamentos que fornecem serviços básicos, tais como as redes de saneamento básico, drenagem de água pluvial, pavimentação, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e similares.**

**Logradouro público:**

**Espaço livre, inalienável, destinado a circulação pública de veículos e de pedestres, e reconhecido pela municipalidade, que lhe confere denominação oficial, de propriedade pública e de uso comum pela população. São as ruas, travessas, becos, avenidas, praças, pontes, etc.**

**Lote:**



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL** **ESTADO DE SÃO PAULO**

**Unidade autônoma resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação oficial.**

**Loteador:**

**Pessoa física ou jurídica que subdivide gleba em loteamento.**

**Loteamento Fechado:**

**Subdivisão de gleba, em lotes destinados a edificação para fins residenciais, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Fechado em todo o seu perímetro e dotado de portaria, os acessos aos lotes pertencentes ao loteamento são feitos somente através de vias oficiais de circulação internas ao mesmo, sendo vedado o acesso direto pelas vias oficiais de circulação externas ao loteamento.**

**Loteamento:**

**Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, e logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.**

**m:**

**Metro.**

**m<sup>2</sup>:**

**Metro quadrado.**

**Obra:**

**Realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.**

**Parcelamento do solo:**

**Normas complementares, relativas ao parcelamento do solo municipal para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, às peculiaridades do Município de Conchal, onde poderá ser feita a subdivisão de gleba em lotes, mediante loteamento, urbanização especial ou desmembramento.**

**Passeio ou calçada:**

**Parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres, sempre mais alta que a rua.**

**Perímetro Urbano:**

**É a linha como tal definida em lei, através de planta – anexo específico.**

**Permeabilidade:**

**Porção de terreno destinada à percolação das águas pluviais para o subsolo, onde não há pavimento ou estruturas subterrâneas capazes de obstrução.**



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

### **Recuo:**

Distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação, a divisa do lote para a via pública ou as divisas laterais do lote com outros imóveis.

### **RG:**

Registro Geral - Número da Cédula de Identidade de pessoa física.

### **Sarjeta:**

Elemento de separação entre a guia e o leito carroçável, destinada ao escoamento de águas servidas ou pluviais.

### **Servidão:**

Direito real imposto a um imóvel em favor de outro e pelo qual o proprietário do primeiro perde o exercício de algum dos elementos que constituem sua propriedade, ou tolera que este seu imóvel seja utilizado pelo proprietário de outro, para torná-lo mais útil.

### **Sistema de lazer:**

Espaço livre de uso público, arborizado e/ou coberto por vegetação natural, reservado a cumprir funções paisagísticas e destinado a atividades de contemplação, repouso, recreativas, de lazer e esportivas, em que se permite a instalação de mobiliário de apoio a estas atividades, tais como quiosques, bancos, iluminações, guaritas de segurança, quadras esportivas, áreas permeáveis de lazer e similares.

### **Testada:**

Testada: Linha legal que separa o logradouro público da propriedade particular.

### **Urbanização:**

Dotar determinada gleba de equipamentos comunitários ou sociais e equipamentos urbanos, os quais deverão atender as necessidades de seus habitantes.

### **Uso misto:**

Incidência em um mesmo lote ou edificação de mais de uma categoria de uso.

### **Via oficial:**

Via de uso público, aceita e declarada, reconhecida como oficial pelo Município.

### **Zona de expansão urbana:**

Zona de transição entre a zona urbana e a zona rural, definida pelo Plano Diretor Estratégico.

### **Zona rural:**

É aquela não delimitada pelos Perímetros Urbano e de Expansão Urbana do Município.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Zona urbana:**

**Aquela delimitada pelo Perímetro Urbano do Município definido no Plano Diretor Estratégico.**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL  
ESTADO DE SÃO PAULO

## SUMÁRIO

CAPÍTULO I  
**DAS** DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO II  
**DAS** RESTRIÇÕES DE TERRENO E LOCAL

CAPÍTULO III  
**DOS** REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Seção I  
**DOS** LOTEAMENTOS

Subseção I  
**Dos** Parâmetros urbanísticos

Subseção II  
**Da** Infraestrutura

Subseção III  
**Do** Sistema Viário

Subseção IV  
~~Áreas Institucionais~~  
**Das Áreas a serem Reservadas**

Subseção V  
**Das** Áreas de preservação permanente

Seção II  
**Dos** Desmembramentos

Seção III  
**Da** Subdivisão e reagrupamento de lotes

CAPÍTULO IV  
**DAS URBANIZAÇÕES** PARCELAMENTOS ESPECIAIS

Seção I  
**Dos** Condomínios Horizontais

Seção II  
**Do** Loteamento de interesse social



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL  
ESTADO DE SÃO PAULO**

**Seção III  
Do Loteamento Fechado**

**Seção IV  
Vila**

**Seção V  
Loteamentos de Chácaras de Recreio**

**Seção VI  
Dos Loteamentos Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços**

**CAPÍTULO IV  
DA REALIZAÇÃO DO PARCELAMENTO**

**Seção I  
Da Elaboração dos projetos**

**Seção II  
Da Aprovação**

**Subseção I  
Da Viabilidade**

**Subseção II  
Da Diretrizes Urbanísticas**

**Subseção III  
Da Aprovação preliminar**

**Subseção IV  
Da Aprovação definitiva**

**Seção III  
Da Fases de execução**

**CAPÍTULO V  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CAPÍTULO VI  
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**CAPÍTULO VII  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**CAPÍTULO VIII  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS E FINAIS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Seção I**  
**Das Disposições Transitórias**

**Subseção I**  
**Da Regularização de Parcelamentos Implantados em desacordo com**  
**a Legislação Vigente**

**Subseção II**  
**Dos Desmembramentos Especiais**

**Seção II**  
**Das Disposições Finais**