



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 183, DE 16 DE FEVEREIRO DE 2022 -

“Dispõe sobre o Parcelamento e Uso do Solo; revoga a Lei Complementar nº 75 e alterações posteriores, de 28 de dezembro de 2006; e dá outras providências.”

A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Dependendo de prévia licença expedida pela Prefeitura Municipal, mesmo quando situados na zona rural, o parcelamento do solo:

- I - para fins de urbanização;
- II - para a formação de sítios de recreio;
- III - para a formação de núcleos residenciais, mesmo que mantidos sob a forma de condomínio;
- IV - para a criação de áreas comerciais, institucionais e de lazer;
- V - para a criação de áreas industriais, de núcleos de distritos industriais;
- VI - para a exploração de minerais;
- VII - para áreas onde existam florestas que sirvam para uma das seguintes finalidades:

- a) conservar o regime das águas e proteger mananciais;
- b) evitar a erosão das terras pela ação dos agentes naturais;
- c) assegurar condições de salubridade pública;
- d) proteger sítios que, por sua beleza, mereçam ser conservados.

VIII - para outros fins que não dependam de autorização exclusiva da União ou do Estado.

Art. 2º O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote, reloteamento e remanejamento.

§ 1º Considera-se loteamento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação ou prolongamento de logradouros públicos, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com 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 O desdobro só será aplicado a terrenos que foram objeto de loteamento, devidamente aprovados pelos órgãos públicos, visto que nestes locais já foram reservadas áreas ao município.

§ 4º Considera-se reloteamento a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, com abertura, prolongamento, ou modificação das vias existentes, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

§ 5º Considera-se remanejamento, a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de qualquer natureza, sem abertura, prolongamento ou modificação das vias existentes.

Art. 3º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou acima de 15% (quinze por cento);

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4º Os parcelamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvando-se, no mínimo, o disposto no parágrafo 2º deste artigo;

II - projetar os loteamentos em coordenadas UTM;

III - respeitar as faixas de preservação e non aedificandi como segue:

a) no Ribeirão do Descaroador, Ribeirão do Roque, Córrego Batistela e seus afluentes: 30 m (trinta metros) de faixa de preservação em cada margem desde a borda da calha regular dos cursos d'água;

b) nos demais cursos d'água: faixa de proteção respeitando os limites estabelecidos para as áreas de preservação permanente dispostas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, o Código Florestal, ou outra Lei Federal que vier a substituí-la;

c) em nascentes e olhos d'água: 50 m (cinquenta metros) de faixa de preservação margeando o olho d'água ou raio de proteção de 50 m (cinquenta metros) para nascentes pontuais;

d) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com até 20 ha (vinte hectares) de área de superfície: 50 m (cinquenta metros) de faixa de proteção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

e) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com mais de 20ha (vinte hectares) de área de superfície: 100m (cem metros) de faixa de proteção;

f) ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, das ferrovias, áreas de preservação permanente, e dutos: prever faixa non aedificandi, de 15 m (quinze metros) de largura, salvo maiores exigências de legislação específica;

§ 1º A faixa non aedificandi, citada na alínea “f”, do inciso III, também deverá ser implantada, após as faixas de preservação permanente, referidas nas alíneas de “a” a “e”, do inciso III, e poderá ser utilizada para sistema viário.

I - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, não podendo ter largura inferior a 15 m (quinze) metros.

§ 2º A porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo, no mínimo, 10% (dez por cento) para sistema de lazer e 5% (cinco por cento) para uso institucional; se a porcentagem destinada para vias públicas não atingir 20% (vinte por cento), a complementação deverá ser feita na área de sistema de lazer, ou institucional.

§ 3º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, que deverão ser implantados nas áreas institucionais.

§ 4º Consideram-se urbanos, os equipamentos públicos de infraestrutura, de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, redes telefônicas, de gás canalizado e outros de interesse público.

§ 5º A localização das áreas de lazer e institucional deverá atender às seguintes disposições:

I - serem circundadas por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes;

II - 70% (setenta por cento) do percentual exigido para a área de lazer e institucional será localizado pela Prefeitura em um só perímetro;

III - a menor testada da área junto à via pública deverá ter no mínimo 20 m (vinte metros);

Art. 5º Compete a Comissão Permanente de Uso e Ocupação do Solo, as análises e aprovações, o qual poderá complementarmente exigir em cada loteamento, reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos, bem como outras que entender serem necessárias.

CAPÍTULO II DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura, representada pela Comissão Permanente de Uso e Ocupação do Solo, a definição de diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, de metro em metro;

III - a localização de áreas de reserva legal e outras áreas de preservação ecológica, minas d'água, nascentes, áreas brejosas, olhos d'água, cursos d'água, lagos e lagoas



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

naturais ou artificiais junto de indicação da área de superfície dos mesmos, fragmentos de vegetação nativa, bosques e matas;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, as dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

VII - bosques, monumentos, árvores frondosas e bens ou locais tombados como patrimônio histórico, cultural ou arqueológico;

VIII - construções existentes;

IX - os serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local.

Art. 7º A Prefeitura indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário municipal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;

V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo loteador;

VI - as disposições aplicáveis da Lei Municipal de zoneamento.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, findo o qual perderá a validade, devendo passar por nova análise.

Art. 8º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo, relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira e projetos dos equipamentos urbanos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º Os desenhos, em escala horizontal de 1:2000 e vertical de 1:200, em 06 (seis) vias conterão, pelo menos:

I - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulação do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII - afastamentos exigidos, devidamente cotados;