

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

1995

LEI DO ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

VOTUPORANGA

DOCUMENTOS QUE COMPÕEM

O PLANO DIRETOR MUNICIPAL - 1995

1. DIAGNÓSTICO E SUBSÍDIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DE VOTUPORANGA

2. LEI DO PLANO DIRETOR

3. CÓDIGO DE POSTURAS

4. CÓDIGO DE OBRAS

5. LEIS DO ZONEAMENTO, PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

6. MAPAS QUE COMPÕEM A BASE CARTOGRÁFICA:

a) Diagnóstico:

- * Concentração físico-espacial
- * Distribuição espacial: unidades escolares
- * Distribuição espacial: unidades de saúde

b) Subsídios:

- * Sistema de esgotamento sanitário
- * Micro bacia do Marinheirinho e Piedade: Capacidade de uso do Solo

c) Diretrizes:

- * Sistema Viário e sua expansão
- * Zoenamento e novo perímetro urbano
- * Macro zoneamento rural

PODER PÚBLICO MUNICIPAL :

PODER EXECUTIVO :

PREFEITO MUNICIPAL:

Pedro Stefanelli Filho

VICE PREFEITO:

Dr. Joaquim Figueira da Costa

CHEFE DO GABINETE CIVIL:

Antonio Carlos de Camargo

SECRETÁRIA:

Maria Moretti

SECRETÁRIOS MUNICIPAIS:

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE NEGÓCIOS JURÍDICOS:

Milton Domingues dos Santos

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS :

Flávio Augusto Piacente

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO:

João Baptista Daneluzzi

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA:

Marilda Terezinha Mantovani

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ESPORTES RECREAÇÃO E TURISMO:

José Carlos de Melo

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS:

Eng. José Garcia Martins

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO:

Eng. Fernando César Matavelli

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE:

Dr. Édson Capel

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PROMOÇÃO SOCIAL:

Mauricio Queçada Cabeça

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE AGRICULTURA, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS:

Rames Cury

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ASSUNTOS INTERNOS

Rubens Munhoz Teno

SUPERINTENDÊNCIA DE ÁGUA E ESGOTO DE VOTUPORANGA:

Eng. Ambrósio Riva Neto

PODER LEGISLATIVO:

PRES. DA CÂMARA MUNICIPAL:

Américo Aduato Leva

ASSESSORIA JURÍDICA:

Jerônimo Figueira da Costa

SECRETARIA GERAL:

Waldemir Aparecido Cuin

VEREADORES:

Antonio de Souza Barbosa
Arquimedes Neves
Dalvo Guedes
Décio Gotardo Fedozzi
Elpides Ferreira de Jesus
Everton Kleber Teixeira Nunes
Giácomo Vitório Longo Roveri
José Campos Larios
Mehde Meidão Slaiman Kanso
José Nelson Chino Bolotário
Osório Casado
Osvair Feltrin
Paulo Ferraz do Amaral
Silvio Carvalho de Souza
Wanderley Martins Fernandes
Walter Ferreira da Costa

INTEGRANTES DA EQUIPE DE ELABORAÇÃO DO P.D.M. - 95

COORDENAÇÃO GERAL :

ENG.º- PAULO CÉSAR NOGUEIRA BORGES

SUPERVISÃO GERAL :

CONSELHO DE SUPERVISORES DA SEARVO

ELABORAÇÃO

COORDENAÇÃO DE PROJETOS :

ARQ. - GUSTAVO DE SOUZA FAVA

SOCIOLOGIA E CIÊNCIA POLÍTICA :

CIENT. SOCIAL - CLÉLIA M^a LEITE DE HOLANDA

CONSULTORIA EM AGRONOMIA E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL :

ENGº AGRº - LUIZ FERNANDO TOSCANO

CONSULTORIA EM POLÍTICAS PÚBLICAS :

COMUNICÓLOGO - JULIANO M. DE CARVALHO

SECRETARIA DE ORGANIZAÇÃO :

ESTÁGIARIA EM ARQUITETURA - JAYÇA L. SANT'ANA

APOIO AO CONTEÚDO

ANALISTAS :

ARQ.	CARLA LOPES SEBA
ENG.º	JOSÉ DÉCIO DE CAIRES
AGRº	JOSÉ MAURO LIMA
ENG.º	OSÓRIO BORGES NETO
ARQ.	SILVIA RODRIGUES
ENG.º	MILTON PAZIN FILHO
ENG.º	JOSÉ EDUARDO ALVES
ADVOGADO	CARLOS ROBERTO DE BIASI

COLABORAÇÃO AO DIAGNÓSTICO :

SANDRA B. TOSCANO
ENCARNAÇÃO MANZANO
BERNADETE ALMODOVA
INÊS C. MAGOSSO HORTENCIO
EDUARDO LOURENÇO
MARIA ELISABETE RAGLIO DA SILVA
ANTONIO CARVALHO
AMBRÓSIO RIVA NETO
ULTIMATUM FAVA
MARCIA CRISTINA FERNANDES PRADO REINA
CLÉRIA M.A. PAGLIARANI MATTIAZZO
ANÍSIO GARCIA MARTINS
WALTER LIMA DE MELO

EQUIPE DE INFORMÁTICA :

APOIO TÉCNICO EM INFORMÁTICA:
ENG.º PAULO DE TARSO G. DE SOUZA

DESENHISTA/DIGITADOR E OPERADOR:
RENATO P. LEITE

DIGITADORAS E OPERADORAS:
IANNE DE SOUZA NASCIMENTO
LUCIMARA TEIXEIRA DE SOUZA
MÁRCIA CLAUDIA DE CAIRES

APOIO EM INFORMÁTICA :
CAMILO LEITE DE HOLLANDA

EQUIPE DE APOIO :

ARLETE MENDES DOS SANTOS
HEDER D. CHIUCHI
JOSÉ LUIZ DE LIMA

SEC. DE APOIO
SERV. GERAIS
COLABORADOR

ÍNDICE

TÍTULO I - DO ZONEAMENTO	9
CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS E DA ABRANGÊNCIA.....	9
CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO RURAL.....	12
<i>Seção 1 - Das Zonas de Uso: Definição e Caracterização</i>	12
CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO URBANO.....	14
Seção 1 - Da Zona Residencial.....	14
Seção 2 - Da Zona Comercial.....	15
Seção 3 - Da Zona Industrial.....	18
Seção 4 - Da Zona de Serviços Especiais e Institucionais.....	20
Seção 5 - Das Zonas Especiais.....	21
TÍTULO II - DAS CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO	22
CAPÍTULO I - DA CONFORMIDADE E DESCONFORMIDADE.....	24
CAPÍTULO II - DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....	24
CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	25
TÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO	28
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	28
CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA.....	29
Seção 1 - Dos Requisitos Urbanísticos.....	29
Seção 2 - Dos Projetos Urbanísticos.....	30
Seção 3 - Das Obras e Serviços Exigidos.....	34
Seção 4 - Do Projeto de Desmembramento.....	35
Seção 5 - Do Desdobro de Lote.....	36
Seção 6 - Do Projeto de Reparcelamento.....	37
Seção 7 - Da Aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo.....	38
Seção 8 - Das Disposições Gerais.....	40
CAPÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL.....	41
Seção 1 - Dos Sítios de Recreio.....	41
Seção 2- Das Áreas Comerciais, Institucionais e de Lazer.....	44
Seção 3 - Das Áreas de Uso Industrial.....	45
Seção 4 - Das Áreas Para Extração De Minerais.....	46
Seção 5 - Das Áreas Onde Existam Florestas, Matas ou Bosques.....	43
CAPÍTULO IV - DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIOS.....	43
TÍTULO IV - DA FISCALIZAÇÃO DA PREFEITURA	44
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	44

CAPÍTULO II - DAS NOTIFICAÇÕES E TERMOS DE FISCALIZAÇÃO.....	45
CAPÍTULO III - DAS VISTORIAS.....	46
TÍTULO V - DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES.....	48
CAPÍTULO I - DAS SISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	48
CAPÍTULO II - DA ADVERTÊNCIA.....	50
CAPÍTULO III - DA SUSPENSÃO.....	50
CAPÍTULO IV - DA EXCLUSÃO DE PROFISSIONAL OU FIRMA.....	51
CAPÍTULO V - DA CASSAÇÃO DA LICENÇA DE EXECUÇÃO DE SERVIÇOS OU OBRAS...52	
CAPÍTULO VI - DAS MULTAS.....	52
CAPÍTULO VII - DOS EMBARGOS.....	53
TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	54

ÍNDICE DOS MAPAS

SISTEMA VIÁRIO E SUA EXPANSÃO.....	55
ZONEAMENTO E NOVO PERÍMETRO URBANO.....	56
MACRO-ZONEAMENTO RURAL.....	57
MAPA DAS ESTRADAS MUNICIPAIS RURAIS.....	58

LEI Nº 2830

LEI Nº 2830

(Dispõe sobre o sistema disciplinar e institui normas gerais de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação de solo, aplicáveis no município)

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE VOTUPORANGA APROVOU E EU, NOS TERMOS DO ARTIGO 53, III DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO, SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I - DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS E DA ABRANGÊNCIA

Artigo 1º - São objetivos principais do zoneamento municipal:

- I - Assegurar o desenvolvimento físico-territorial-ambiental equilibrado e o uso racional das potencialidades do município;
- II - propiciar estruturas urbanas capazes de atender plenamente às funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes;
- III - condicionar o uso do solo às suas condições geomorfológicas, hidrológicas e de produtividade;

IV - preservar e recuperar o meio ambiente e o patrimônio histórico, cultural, paisagístico, artístico e arquitetônico.

V - Parametrizar o processo de planejamento permanente em Votuporanga.

Artigo 2º - O zoneamento abrange todo o município de Votuporanga e delimita duas categorias de usos: o urbano e o rural.

§ 1º - A zona urbana é a área contida dentro dos perímetros urbanos dos distritos Sede e de Simonsen, dentro da configuração a seguir descrita:

I - “O ponto de origem é formado pela intersecção de duas linhas; a primeira linha é constituída pelo eixo da rodovia Euclides da Cunha - SP - 320 e a segunda linha traçada a partir do cruzamento da Rodovia acima com o prolongamento da cerca do DER da Rodovia Péricles Belini - SP - 461, linha esta paralela a cerca convencional Sudeste-Nordeste (SE-NE). Do ponto pré-fixado a poligonal limítrofe segue o rumo Nordeste (NE),acompanhando a referida cerca no sentido Votuporanga-Cardoso na extensão de 2.200,00m (dois mil e duzentos metros); até encontrar a margem esquerda do Córrego Marinheirinho, segue por esta acima com o rumo Sudeste (SE),na distância de 4.000,00m (quatro mil metros); até encontrar o eixo sobre a ponte de concreto da Estrada Municipal que demanda ao Município de Alvares Florence, vira a direita e segue pelo eixo da referida estrada com rumo Sudoeste (SO), na extensão de 150,00m (cento e cinquenta metros); vira a esquerda e segue rumo Sudeste (SE),na extensão de 1.630,00m (um mil, seiscentos e trinta metros); observando um recuo de 100,00m (cem metros),da orla aquática formada pelo lago da Represa ou Córrego Marinheirinho do sistema de captação de água da SAEV (Superintendência de Água e Esgotos de Votuporanga), até encontrar o alinhamento lado ímpar da Rua Guaraparés; vira a esquerda e segue o rumo Nordeste (NE),pelo referido alinhamento na extensão de 80,00m (oitenta metros), até encontrar o alinhamento lado par da Rua Marginal no Loteamento São Cosme, vira a direita e segue o rumo Sudeste (SE),sempre pelo referido alinhamento na extensão de 573,00m (quinhentos e setenta e três metros), até encontrar o alinhamento lado par da Rua Caiapós; vira a direita e segue o rumo Sudoeste (SO),por este alinhamento na extensão de 80,00m (oitenta metros),até encontrar a quadra SE.12.03.01 do Loteamento São Damião; vira a esquerda e segue o rumo Sudeste (SE), confrontando com a quadra SE.12.03.01 na extensão de 557,00m (quinhentos e cinquenta e sete metros),até encontrar o alinhamento lado par da faixa de servidão da CESP, ou Avenida CESP; vira a direita e segue com o rumo Sudoeste (SO),na extensão de 44,00m (quarenta e quatro metros), cruzando perpendicularmente a faixa de servidão da CESP ou Avenida CESP até encontrar o alinhamento oposto da mesma; vira a esquerda e segue por este alinhamento rumo Sudeste (SE),na extensão de 60,00m (sessenta metros), até encontrar o eixo da antiga Estrada Municipal

que demanda ao atual Distrito de Simonsem; vira a direita e segue o rumo Sudoeste (SO),na extensão de 320,00m (trezentos e vinte metros), até encontrar a cerca da margem direita da Rodovia Euclides da Cunha SP-320, sentido Votuporanga-Fernandópolis; vira a esquerda, segue o rumo Sudoeste (SO),cruzando perpendicularmente a Rodovia Euclides da Cunha SP-320 na extensão de 50,00m (cinquenta metros), até atingir a cerca oposta da citada Rodovia; vira a esquerda e segue pela referida cerca o rumo Sudeste (SE),na extensão de 1.620,00m (um mil, seiscentos e vinte metros); até o ponto de encontro com o prolongamento da Rua São Carlos, ponto este situado na parte oriental da cidade de Votuporanga; vira a direita e segue o rumo Oeste (O),na extensão de 2.540,00m (dois mil, quinhentos e quarenta metros),até encontrar a margem esquerda do Córrego Queixada ou Marinheirinho; vira a esquerda e segue por este acima, no rumo Sudeste (SE),na extensão de 144,00m (cento e quarenta e quatro metros); vira a direita e segue o rumo Oeste (O),na extensão de 1.530,00m (um mil quinhentos e trinta metros), até encontrar o alambrado divisório do Centro Social Urbano-CSU; vira a esquerda e segue rumo Sudoeste (SO),acompanhando referido alambrado da extensão de 140,00m (cento e quarenta metros), até encontrar o eixo da linha tronco da FEPASA-Ferrovia Paulista SA; vira a esquerda e segue rumo Sul (S),na extensão de 100,00m (cem metros); vira a direita e segue com o rumo Oeste (O),na extensão de 1.940,00m (um mil, novecentos e quarenta metros); paralelo e distante 100,00m (cem metros),do eixo da linha tronco da FEPASA-Ferrovia Paulista SA, até encontrar o alambrado divisório do terreno da antiga Sub-Estação transformadora da CESP; vira a esquerda e segue confrontando o referido alambrado na extensão de 392,00m (trezentos e noventa e dois metros), até encontrar o eixo da Estrada Municipal que demanda os Municípios de Nhandeara, Floreal e ao Aeroporto local; vira a esquerda e segue o eixo da referida Estrada com o rumo Sudoeste (SO),na extensão de 96,50m (noventa e seis metros e cinquenta centímetros), atingindo ponto mais meridional da cidade de Votuporanga; vira a direita e segue o rumo Nordeste (NE),na extensão de 360,00m (trezentos e sessenta metros), até o eixo da linha tronco da FEPASA-Ferrovia Paulista SA; vira a esquerda e segue o referido eixo na extensão de 565,00m (quinhentos e sessenta e cinco metros), até encontrar o ponto de cruzamento com o prolongamento do DER da Rodovia Péricles Belini-SP-461,deste ponto segue ainda pelo eixo da FEPASA-Ferrovia Paulista SA ultrapassando a Rodovia na extensão de 2.510,00m (dois mil, quinhentos e dez metros), atingindo o ponto mais ocidental da cidade de Votuporanga; vira a direita e segue no rumo Nordeste (NE),confrontando com a Estrada Municipal VTG-070 no sentido Valentim Gentil-Votuporanga, na extensão de 2.285,00m (dois mil, duzentos e oitenta e cinco metros); vira a esquerda e segue o rumo Noroeste (NO),sempre paralelo à Péricles Belini-SP-461 mantendo a distância de 200,00m (duzentos metros), da cerca do DER na extensão de 630,00m (seiscentos e trinta metros até encontrar a margem direita do Córrego Boa Vista, segue por este abaixo no rumo Oeste (O),na extensão de 780,00m (setecentos e oitenta metros); vira a direita e segue no rumo Este (E),pelo alinhamento lado ímpar da Avenida das Nações na extensão de 550,00m (quinhentos e cinquenta metros),até o ponto recuado a 200,00m (duzentos metros), da cerca lado ímpar da Rodovia Péricles Belini-Sp-461;

vira a esquerda e segue o rumo Nordeste (NE),na extensão de 740,00m (setecentos e quarenta metros), observando um recuo de 180,00m (cento e oitenta metros), da referida cerca até encontrar o eixo da Rodovia Euclides da Cunha-SP-320; vira a direita e segue o rumo Sudeste (SE),pelo eixo da referida Rodovia na extensão de 230,00m (duzentos e trinta metros), até o ponto de origem”.

II - A extensão poligonal perimetral é de 26.896,50m (vinte e seis mil, oitocentos e noventa e seis metros e cinquenta centímetros) abrangendo uma área de 28,734 Km² ou 1.187,375 alqueires ou 2.873,449 hectares ou ainda 28.734.495,00m².

§ 2º - As áreas que por força da limitação acima passam a integrar o perímetro urbano e que mantenham exploração vegetativa e produtiva, ficarão isentos do Imposto Predial Territorial Urbano, enquanto não sofrerem parcelamento urbano.

§ 3º - A zona rural é composta por todo o território do município, excluídas as zonas urbanas dos distritos.

CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO RURAL

Seção I - Das Zonas de Uso: Definição e Caracterização

~~Artigo 3º - Toda a zona rural deve ser usada preferencialmente para a produção agropecuária e atividades a ela vinculada, como engenhos, haras, granjas, e outros usos compatíveis.~~

- ~~a) seu parcelamento deve obedecer ao módulo de lei federal para uso rural produtivo ou ter área mínima de 5.000,00 m², quando para atividade de lazer.~~
- ~~b) os índices urbanísticos serão dados por esta lei ou por determinações especiais dos loteamentos, devendo-se obedecer aos mais restritivos.~~

~~§ 1º - Serão permitidas atividades industriais de transformação ou extrativas minerais, após estudos e aprovação pela Prefeitura e parecer favorável dos demais órgãos pertinentes.~~

~~§ 2º - Serão admitidos parcelamentos em chácaras de lazer de no mínimo, 5.000 metros quadrados, desde que haja tratamento do esgoto sanitário com 90% de eficiência mínima, comprovado tecnicamente.~~

Art. 3º - Toda a zona rural deve ser usada, preferencialmente, para a produção agropecuária e atividades a ela vinculada, como engenhos, haras, granjas, conventos, escolas, além de outros usos que pelas suas características de impactos sobre a vizinhança, precisem estar distantes das aglomerações humanas e:

- a) seu parcelamento deve obedecer ao módulo de 20.000 m² para uso rural produtivo ou ter área mínima de 2.500,00 m², quando para atividade de lazer;
- b) os índices urbanísticos serão dados por esta lei ou por determinações especiais dos órgãos competentes, devendo-se obedecer aos mais restritivos.

§ 1º - Serão permitidas atividades industriais de transformação ou extrativas minerais, após estudos e aprovação pela Prefeitura e parecer favorável dos demais órgãos competentes.

§ 2º - Serão admitidos parcelamentos em chácaras de lazer de no mínimo 2.500,00 m²(dois mil e quinhentos metros quadrados), desde que haja tratamento do esgoto sanitário com 90% (noventa por cento) de eficiência mínima, comprovado tecnicamente. (alterada pela Lei nº 4510, de 03 de novembro de 2008).

§ 3º - A terra deverá ser usada com racionalidade, e observar manejos adequados para preservar sua fertilidade, através de projetos específicos, observando-se a sua capacidade de uso.

Artigo 4º- São Zonas Especiais de Preservação Rural (ZEPR), aplicando-se o disposto no código Florestal:

I. as matas naturais, cerrados e matas ciliares;

II. as áreas de várzeas:

III . as áreas ao longo dos rios, cursos d'água, lagos e lagoas naturais e artificiais, assim como ao redor de nascentes e olhos d'água.

§ 1º - Os aquíferos subterrâneos e os cursos d'água deverão ser protegidos contra contaminação de produtos tóxicos usados na agricultura, através de projetos especiais e a sua exploração no caso de perfuração de poços deverá obedecer toda a legislação específica, normas técnicas e ser realizada sob a responsabilidade de profissional habilitado, mediante empresa regularmente constituída.

§ 2º - Os cursos d'água deverão ter tratos diferenciados protegendo-se de forma especial sua bacia de contribuição.

Artigo 5º- As áreas das voçorocas deverão ter tratamento geológico e paisagístico especial para contenção e uso comunitário (ZEP).

Artigo 6º- São consideradas Zonas Especiais de Preservação (ZEP) as áreas descritas no artigo 12 desta Lei.

Artigo 7º- Ao longo das estradas municipais as construções deverão ter recuos mínimos de 25,00 metros de ambos os lados, contados a partir do eixo da via.

CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO URBANO

Seção I - Da Zona Residencial

Artigo 8º- Zona Residencial é a parcela do território onde o uso e a ocupação do solo são definidos basicamente para fins de moradia e dividem-se em Zona Estritamente Residencial (ZER), Zona de Predominância Residencial (ZPR) e Zona Residencial Especial de Interesse Social (ZREIS).

I - ZER: Zona Estritamente Residencial

São zonas onde devem existir somente habitações unifamiliares, permitindo-se apenas usos institucionais complementares de nível local e serviços profissionais, cujas atividades podem ocorrer no interior da própria residência.

- a) Os índices urbanísticos serão dados por esta lei ou por determinações específicas dos loteamentos, devendo-se seguir os mais restritivos.
- b) Os lotes devem ter no mínimo 360,00 m² e impedidos de parcelamento.

II - ZPR: Zona de Predominância Residencial

São Zonas onde serão permitidas habitações individuais e coletivas, além de comércio varejista e serviços de âmbito local, micro-indústrias leves e oficinas que não causem incômodo à vizinhança.

- a) Os lotes mínimos devem ter área igual ou superior a 250,00 m².
- b) Ficam permitidas nos conjuntos habitacionais, as edificações residenciais com recuo frontal de no mínimo 1,50 m (um metro e meio) como compartimento fechado, desde que os loteamentos sejam devidamente regularizados. (alterado pela Lei nº 3740, de 10 de agosto de 2004).
- c) O Loteamento Residencial Francisco Marin Cruz, com uso ZEP – Zonas Especial de Preservação e o Loteamento Jardim Residencial Belas Águas, com uso ZEIS- Zona Especial de Interesse Social, passa, ser de uso ZPR –

Zona de Predominância Residencial. (alterado pela Lei nº 5890, de 14 de dezembro de 2016).

III - ZREIS: Zona Residencial Especial de Interesse Social

São zonas residenciais onde devem predominar conjuntos habitacionais horizontais, podendo admitir comércio varejista e serviços de âmbito local, micro-indústrias, indústrias leves e oficinas que não causem incômodo à vizinhança.

~~Parágrafo Único – Nas Zonas Residenciais não serão permitidos:~~

- ~~a) oficinas ou indústrias anti-estéticas, ruidosas ou incômodas;~~
- ~~b) comércio, serviços ou depósitos de materiais grosseiros ou depreciativos, como ferro velhos, carvoarias ou similares;~~
- ~~c) garagens estacionamentos de empresas de transportes (ônibus e caminhões) que executem mais de dez operações de carga, descarga ou manobras por dia;~~
- ~~d) atividades que necessitem de trabalho noturno;~~
- ~~e) qualquer edificação não habitacional com área superior a 500,00 m², e~~
- ~~f) habitações coletivas inferiores a 500,00 m²;~~
- ~~g) postos de serviço e abastecimento de combustíveis.~~

Parágrafo único - Nas Zonas Residenciais não serão permitidos:

- a) oficinas ou indústrias anti-estéticas, ruidosas ou incômodas;*
- b) comércio, serviços ou depósitos de materiais grosseiros ou depreciativos, como ferro velhos, carvoarias ou similares;*
- c) garagens estacionamentos de empresas de transportes (ônibus e caminhões) que executem mais de dez operações de carga, descarga ou manobras por dia;*
- d) qualquer edificação não habitacional com área superior a 500,00 m², e*
- e) habitações coletivas inferiores a 500,00 m²;*
- f) postos de serviço e abastecimento de combustíveis. (alterado pela Lei nº 5824, de 03 de agosto de 2016).*

Seção II - Da Zona Comercial

Artigo 9º- A Zona Comercial e de Serviço é a parcela do território onde o uso e a ocupação do solo são basicamente para atividades comerciais e de serviços. Dividem-se em Zona de Comércio e Serviços de Nível Local (ZCL), Zona de Comércio e de Serviços de Nível Geral (ZCG), Zona de Comércio e Serviços Pesados (ZCP) e Corredor Comercial e de Serviços (CCS).

I - ZCL: Zona de Comércio e de Serviços de Nível Local.

São Zonas onde deverão existir o comércio varejista e os serviços complementares às zonas residenciais, como: quitandas, açougues, padarias, lojas, empórios, mercadinhos, farmácias, institutos de beleza, barbearias, bares.

- a) A área mínima do terreno será de 250,00 m².
- b) A área de construção não poderá exceder 80% da área do terreno.

II - ZCG: Zona de Comércio e de Serviços de Nível Geral

São zonas onde deverão existir o comércio varejista e os serviços de nível municipal compatíveis com o uso residencial, como: cartórios, bancos, supermercados, cinemas, clínicas, escritórios, hotéis, lojas, postos de serviços, restaurantes.

- a) A área mínima do terreno será de 250,00 m² e
- b) A área máxima de construção será de 80% da área do terreno.
- c) *Os terrenos e áreas da quadra objeto do Cadastro Municipal NE.11.11.09 com frente para a Rua João Vila Pontes, conforme sua localização e tipo de atividade deverão ter uso e ocupação compatíveis com a ZCG - Zona de Comércio e de Serviços de Nível Geral. (alterado pela Lei nº 5890, de 14 de dezembro de 2016).*

III - ZCP: Zona de Comércio e de Serviços Pesados

São zonas onde devem se localizar as atividades comerciais e de serviços que por sua natureza podem incomodar a vizinhança, no que diz respeito ao tráfego, ao uso dos serviços públicos, aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, tais como: concessionária de veículos, garagens e oficinas de empresas de transportes, comércio de implementos agrícolas, de minérios, de materiais básicos para construção, atacadistas de bebidas, de produtos alimentícios, serrarias, grandes oficinas, grandes funilarias.

- a) A área mínima do terreno será de 500,00 m² e
- b) Deverão ter estacionamento e pátio para carga, descarga e manobra.
- c) *Os terrenos e áreas com frente para as Avenidas marginais ao longo das Rodovias SP: Aparecido Arroyo Marchi, Domingos Pignatari, José Marão Filho, Nasser Marão e a interligação das marginais até o Distrito de Simonsen, conforme sua localização e tipo de atividade seguirá as restrições específicas e deverão ter uso e ocupação compatíveis com a ZCP - Zona de Comércio e de Serviços Pesados. (alterado pela Lei nº 4980, de 24 de agosto de 2011).*
- d) *Não serão permitidos desdobramentos e desmembramentos de lotes com áreas inferiores a 500,00 m² e testada com no mínimo 15 m de largura nas marginais e os que já estão consolidados com metragem quadrada e testada com dimensões inferiores deverão ser considerados com ZCG (Zona de Comércio de Nível Geral). (alterado pela Lei nº 5001, de 04 de outubro de 2011).*

IV - CCS: Corredor de Comércio e de Serviços

~~Serão os terrenos e áreas com frente ao longo do sistema viário para as Avenidas República do Líbano, Conde Francisco Matarazzo, Olívio Commar, Jose Campos Lário, Anastácio Lasso, Brasil, Antonio Augusto Paes e Prolongamento, Antonio Frederico, Paschoalino Pedrazolli, Francisco Ramalho de Mendonça, Ângelo Bimbato, Vale do Sol, dos Bancários, Pansani, João Gonçalves Leite, Fortunato Targino Granja, Jose Silva Melo, Nove de Julho, Prestes Maia, Onofre de Paula, Jerônimo Figueira da Costa, Joaquim Jose de Moraes, Francisco Vilar Horta, Emilio Arroyo Hernandez, Francisco Bueno Baeza, Coacavo, Wilson Foz, Governador Fernando Costa, Pedro Madrid Sanches, Saudade, Cesp, Francisco Deamo Aranda, Antonio Morettin e as Ruas Jose Ferreira Vieira Neto, Amazonas, Pernambuco, São Paulo, Padre Izidoro Cordeiro Paranhos, Itacolomi, Bahia, Minas Gerais, Goiás, Paraíba, Fioravante Davanzo, Fabio Cavallari, Horácio dos Santos, Nicolau Pignatari, Guerino Vidoti, Aristides Galo, Alfredo Rodrigues Simões organizadas por vias e delimitadas por terrenos com frente para a mesma, e deverão ter uso e ocupação compatíveis com o mesmo. Conforme sua localização e tipo de atividade seguirá as restrições específicas da ZCG – Zona de Comércio e de Serviços de Nível Geral. (alterado pela Lei nº 4980, de 24 de agosto de 2012).~~

Serão os terrenos e áreas com frente ao longo do sistema viário para as Avenidas República do Líbano, Conde Francisco Matarazzo, Olívio Commar, José Campos Lário, Anastácio Lasso, Brasil, Antônio Augusto Paes e Prolongamento, Antônio Frederico, Paschoalino Pedrazolli, Francisco Ramalho de Mendonça, Ângelo Bimbato, Vale do Sol, dos Bancários, Pansani, João Gonçalves Leite, Fortunato Targino Granja, Jose Silva Melo, Nove de Julho, Prestes Maia, Onofre de Paula, Jerônimo Figueira da Costa, Joaquim José de Moraes, Francisco Vilar Horta, Emilio Arroyo Hernandez, Francisco Bueno Baeza, Hernani de Mattos Nabuco, Dr. Wilson de Souza Foz, Governador Fernando Costa, Pedro Madrid Sanches, da Saudade, Cesp, Francisco Deamo Aranda, Antonio Morettin, Avenida Projetada 02 no Parque Boa Vista I, Prefeito Mário Pozzobon, Hery Waldir Kettwinkel, Nelson Maricato, Avenida Projetada 08 dos Loteamentos Belo Horizonte I, Parque Residencial Anna Munhoz Alvares, Parque Residencial Ferrarez e Parque Vida Nova Votuporanga III, José Augusto Pereira, João Bolotari, Rodrigo Castrequini Castilho Nogueira, Prof. Endrigo Ricardo Figueiredo Ianhas, Deputado Aureo Ferreira, Sebastião Vaz de Oliveira, das Nações (lado par) trecho compreendido da Avenida Dr. Augusto Aparecido Arroyo Marchi até a Rua José Fileto, das Nações (lado ímpar) trecho compreendido do imóvel Cadastro Municipal NO.11.04.01.01 até a Rua José Fileto e todas as marginais das Estradas Vicinais dentro do perímetro urbano e as Ruas José Ferreira Vieira Neto, Amazonas, Pernambuco, São Paulo, Padre Izidoro Cordeiro Paranhos, Itacolomi, Bahia, Minas Gerais, Goiás, Paraíba, Fioravante Davanzo, Fábio Cavallari, Horácio dos Santos, Nicolau Pignatari, Guerino Vidoti, Aristides Galo, Alfredo Rodrigues Simões, Prof. Benhur Aparecido de Paiva, Ida Renesto Beretta, Eulices Rodrigues da Silva organizadas por vias e delimitadas por terrenos com frente para a mesma, e deverão ter uso e ocupação compatíveis

com o mesmo. Conforme sua localização e tipo de atividade seguirá as restrições específicas da ZCG – Zona de Comércio e de Serviços de Nível Geral.” (alterado pela Lei nº 6179, de 07 de maio de 2018).

Seção III - Da Zona Industrial

Artigo 10 - A zona Industrial é a parcela do território onde o uso e a ocupação do solo são basicamente para atividades industriais. considerando o tipo de atividade, o processo produtivo e o porte, a Zona Industrial divide-se em : Zona de Micro Indústria (ZMI), Zona de Indústria Leves (ZIL), Zona de Indústrias Médias (ZIM) e Zona de Indústrias Especiais (ZIE).

I - ZMI: Zona de Micro Indústrias

São zonas onde devem predominar as micro unidades produtivas que não causem incômodos à vizinhança, sendo compatíveis com uso de predominância residencial.

As micro indústrias caracterizam-se por:

- a) Potência elétrica máxima instalada de 10 KVA;
- b) Potência elétrica máxima, de 2,5 KVA por equipamento, e uso de motores blindados trifásicos;
- c) Sistema de ar comprimido com potência total máxima de 2,5 KVA;
- d) Ter no máximo 20 empregados sem jornada de trabalho noturno;
- e) Operar com níveis de ruído inferiores a 70 decibéis, medidos a 1,50 metros de distância das paredes, em todo o seu perímetro;
- f) Não ultrapassar de 10 cargas e descargas por dia, com veículos com capacidade de carga superior a 5 toneladas;
- g) Não ultrapassar 250,00 m² de área construída;
- h) Instalar-se em terreno de 250,00 m², no mínimo.

II - ZIL: Zona de Indústrias Leves

São zonas onde devem predominar unidades leves de produção e que não causem incômodos à vizinhança, sendo compatíveis com outros usos.

As indústrias leves caracterizam-se por:

- a) Potência elétrica máxima instalada de 50 KVA;
- b) Potência elétrica máxima, por equipamento, de 5,0 KVA e, uso de motores blindados trifásico;
- c) Sistema de ar comprimido com potência total máxima de 5,0 KVA;
- d) Ter no máximo 100 empregados sem jornada de trabalho noturno;

- e) Operar com nível de ruídos inferiores a 70 decibéis, medidos do lado externo a 1,50 metros de distância das paredes, em todo o seu perímetro;
- f) Não ultrapassar 10 cargas e descargas por dia, com veículos com capacidade de carga superior a 5 toneladas;
- g) Não ultrapassar de 1.000,00 m² de área construída, e
- h) Instalar-se em terreno de 500,00 m², no mínimo.

III -ZIM: Zona de Indústrias Médias

São zonas onde devem predominar unidades de produção, que por seu tipo de atividade, processo produtivo ou porte, podem causar incômodos à vizinhança, porém sem prejuízos à saúde, à segurança e bem-estar e à integridade da flora e da fauna.

As indústrias médias caracterizam-se por:

- a) Potência elétrica instalada entre 50 e 225 KVA;
- b) Potência elétrica por equipamento entre 5 e 10 KVA;
- c) Sistema de ar comprimido, com potência instalada entre 5 e 10 KVA;
- d) Ter até 200 empregados por turno e possibilidade de trabalho noturno;
- e) Operar com nível de ruídos inferiores a 70 decibéis, medidos do lado externo a 1,50 metros de distância das paredes, em todo o seu perímetro usando ou não tratamento acústico;
- f) Ter estacionamento e pátio interno para carga, descarga e manobra;
- g) Não ultrapassar de 5.000 m² de área construída; e
- h) Instalar-se em terreno de 2.000 m², no mínimo.

IV - ZIE: Zona de Indústrias Especiais

São zonas onde devem predominar unidades de produção que exijam para seu funcionamento, a superação de qualquer dos itens de caracterização das indústrias médias, podendo causar incômodos à vizinhança, porém sem prejuízos à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna.

As indústrias Especiais caracterizam-se basicamente por:

- a) Exigir cabine primária de energia;
- b) Tratar esgoto com eficiência mínima de 90%;
- c) Superar qualquer item de caracterização das indústrias médias.

§ 1º - Objetivando propiciar condições mais adequadas nas zonas de indústrias médias e especiais, fica obrigatório a realização de paisagismo e arborização em toda área livre.

§ 2º - As micro indústrias e indústrias leves, conforme seu tipo, processo e porte, poderão se instalar em áreas de usos predominantes residenciais e comerciais.

§ 3º - Exclusivamente para o 6º Distrito Empresarial Valdevir Davanço passam a fazer parte do Anexo I – Características das zonas de uso), os seguintes Índices Urbanísticos:

Zona de Uso: Z.I.E. – ZONA DE INDÚSTRIA ESPECIAIS

Outros Usos permitidos: -----

Características Lote:

Área Mínima: 1.000,00 m²

Testada Mínima: 15,00 m

Recuos Mínimos:

Frente: 5,00 m - Laterais: 2,00 m de cada lado - fundos: 3,00 m

Taxa de Ocupação Máxima Permitida: 60,00% (sessenta por cento)

Taxa de Permeabilidade Mínima Exigida: 10,00% (dez por cento)

Coefficiente de Aproveitamento Máximo: 3,00 (três). (alterada pela Lei nº 5364, de 18 de outubro de 2013).

Seção IV - Da Zona de Serviços Especiais e Institucionais

Artigo 11 - A zona de Serviços Especiais e Institucionais (ZS) é a parcela do território onde o uso e ocupação do solo são basicamente para usos institucionais e serviços especiais. Dividem-se em Zona de Serviços Especiais e Institucionais Locais (ZSL), Municipais (ZSM) e Gerais (ZSG).

Devem se adequar aos padrões urbanos das áreas onde forem se instalar no que diz respeito ao uso e ocupação do lote, aos acessos, ao tráfego, aos serviços urbanos e, aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental.

I - ZSL: Zona de Serviços Especiais e Institucionais Local

São zonas onde devem estar os estabelecimentos de prestação de serviços à população, tais como os destinados a educação, a cultura, a saúde, a promoção social, ao lazer, ao esporte, aos cultos religiosos, que sejam complementares ao uso residencial.

São Exemplos de ZSL: Unidade básica de saúde, creche, escola infantil, escola de primeiro grau, posto telefônico, posto policial, posto de correio, pequenos templos, jardins, play-ground.

II - ZSM: Zona de Serviços Especiais e Institucionais Municipais.

São zonas onde devem ser localizados os estabelecimentos de prestação de serviços à população do município, tais como os destinados a educação, a cultura, a saúde, a promoção social, ao lazer, ao esporte, ao turismo, aos cultos religiosos, que sejam compatíveis com os usos residenciais e comerciais.

São Exemplos de ZSM: centro de saúde, pronto socorro, maternidade, escola de segundo grau, biblioteca, teatro, museu, cinema, estádio, parque, praça, delegacia.

III - ZSG: Zona de Serviços Especiais e Institucionais Gerais

São zonas onde devem estar localizados os equipamentos de prestação de serviços à população e a administração pública, como os destinados a educação, a saúde, a segurança, a pesquisa, as organizações cívicas e políticas, a prestação de serviços específicos como energia, transporte, comunicações.

Seção V - Das Zonas Especiais

Artigo 12 - As Zonas Especiais (ZE) são parcelas do território municipal onde se aplicam os instrumentos de planejamento ancorados na função social da propriedade, objetivando promover a saúde, a segurança e o bem-estar da população.

Estas zonas são delimitadas para garantir; a preservação da história, dos pontos turísticos e paisagens notáveis do município; a proteção e recuperação do meio ambiente e dos mananciais; o aproveitamento e a utilização dos equipamentos públicos de acordo com a capacidade instalada e; o crescimento harmônico e contínuo da malha urbana.

As Zonas Especiais são divididas em Zonas Especiais de Preservação (ZEP) e Zonas Especiais de Interesse Social.

I - ZEP: Zonas Especiais de Preservação, manutenção e recuperação do patrimônio histórico, turístico, paisagístico, cultural ou ambiental. São portanto, espaços de preservação dos mananciais e espaços que diferenciam e caracterizam a cidade, pois testemunham períodos históricos, promovem o turismo e subsidiam o conhecimento. Pela sua importância simbólica e paisagística, torna-se necessário também a proteção de sua área circundante, evitando-se os usos inadequados e a competição paisagística.

São zonas Especiais de Preservação:

- a) Todos os corpos d'água, matas ciliares, várzeas e matas naturais.
- b) O Horto Municipal e a área circundante a represa da SAEV distante até 150 metros da sua cota máxima.
- c) Todas as paisagens notáveis do município, as áreas com declividade superior a 35% assim como todas as áreas passíveis de erosão ou que comportam atividades que degradam o meio ambiente.
- d) Todas as áreas delimitadas nos mapas do zoneamento

II - ZEIS: Zonas Especiais de Interesse Social

São zonas do território da cidade definidas em função do interesse social que busca:

o crescimento harmônico da malha urbana evitando-se os vazios; o uso urbano compatível com a capacidade instalada dos equipamentos e serviços públicos; e a produção de habitações de interesse social.

São Zonas Especiais de Interesse Social:

- a) Terrenos dentro do perímetro urbano não edificadas, sub-utilizados ou não utilizados, com área superior a 10.000 metros quadrados, se situados em áreas não loteadas e, com área superior a 500 m² em áreas já loteadas e que não seja a única propriedade do titular;
- b) Terrenos que obstruem o crescimento contínuo da malha urbana, com área superior a 15000 metros quadrados; e
- c) Terrenos servidos por equipamentos e serviços públicos com capacidade instalada ociosa, com área superior a 10.000 metros quadrados.

TÍTULO II - DAS CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO

Artigo 13 - As características de uso, ocupação, dimensionamento e outros índices urbanísticos que determinam cada zona de uso, encontra-se estabelecimentos minimamente no Anexo I, sob o título “Características das Zonas de Uso”, e fazem parte integrante da presente lei.

Artigo 14 - A Taxa de Ocupação do lote (T.O.) é o índice percentual que busca garantir nos limites da ocupação de cada zona, as condições adequadas de insolação e ventilação da edificação, a permeabilidade do solo e a qualidade ambiental e paisagística da vizinhança.

Parágrafo único - As áreas construídas em subsolo destinadas a garagem ou estacionamento não serão consideradas para o cálculo da taxa de ocupação.

Artigo 15 - O Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) deve determinar o uso dos equipamentos e serviços públicos instalados e proporcionar nos limites do aproveitamento do lote, as condições ambientais e paisagísticas

desejáveis. O C.A. parametriza o direito de propriedade e o direito de construir.

§ 1º - O subsolo e as construções auxiliares como caixas d’água, casas de máquinas e depósitos de lixo, não serão computados na determinação do coeficiente de aproveitamento.

§ 2º - Será acrescido 20% ao coeficiente máximo de aproveitamento, ao edifício que dispuser de área de estacionamento.

Artigo 16 - O uso combinado de T.O. e C.A. devem determinar as características adequadas para a ocupação de cada zona garantindo sua especificidade.

Artigo 17 - Os recuos das edificações objetivam ao conforto ambiental e a qualidade da paisagem urbana.

§ 1º - Em relação ao sistema viário, os recuos mínimos de frente devem obedecer ao disposto no anexo I desta lei, ou seja “característicos das zonas de uso”.

§ 2º - Será permitida construção de edifícios de até dois pavimentos, exceto nas zonas de uso estritamente residencial, no alinhamento quando: a via do lote estiver com uso em conformidade com o sistema viário; não estiver previsto alargamento ou retificação de alinhamento da via; e quando, 50% ou mais dos lotes existentes no segmento da rua, já estejam ocupados por edifícios sem recuo de frente.

§ 3º - A área de recuo de frente, em nenhuma hipótese poderá ser ocupada por construção em subsolo, garantindo-se a permeabilidade do solo e a complementação do paisagismo da via, nas situações planejadas para alargamento da via pública.

§ 4º - As edificações nos lotes de esquina deverão obedecer aos recuos de frente definidos para as categorias das vias limítrofes ao lote.

Artigo 18 - Ficam estipuladas nas ZPR e ZREIS as seguintes combinações de índices:

I - Para edificações até 2 pavimentos: T.O. = 70%; C.A. = 1; e recuo de frente conforme o requerido pelo sistema viário;

II - Para edificações de 3 e 4 pavimentos: T.O. = 65%; C.A. = 2; e recuo frontal conforme o requerido pelo sistema viário; e

III - Para edificações acima de 4 pavimentos: T.O. = 60%; C.A. = 3; e recuo de frente conforme o sistema viário e, no mínimo, igual a 25% da altura do edifício.

Párrafo Único- A taxa de ocupação fixada no inciso I, poderá ser tolerada até 80%, nos casos de edificações de uso misto ou comerciais.

Artigo 19 - Nas ZREIS admitem-se 6 unidades geminadas no máximo, desde que não tenham mais de dois pavimentos.

Artigo 20 - Para edifícios de uso coletivo com 4 pavimentos ou mais, fica exigido lote mínimo de 500 metros quadrados.

Parágrafo Único - Quanto aos recuos, tais edifícios deverão obedecer aos recuos mínimos em todas as divisas do lote.

Artigo 21 - Nas atividades comerciais, industriais ou de serviços de grande e médio porte, as operações de carga e descarga e as atividades de guarda e reparo de veículos, deverão ser atendidas em áreas privadas ao lote não se permitindo o uso de logradouro público.

CAPÍTULO I - DA CONFORMIDADE E DESCONFORMIDADE

Artigo 22 - O uso e a edificação em lote podem ser classificados em:

I - **Conforme:** quando atendem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas no Anexo I - “Características da Zonas de Uso”, e suas atividades estiverem de acordo com a zona em que se localiza;

II- **Desconforme:** quando não obedecem ao disposto no Anexo I - “Características das Zonas de Uso”, ou suas atividades não estiverem em conformidade com a zona em que se localiza.

Artigo 23 - Usos ou edificações desconformes serão admitidas desde que sua existência seja anterior à data da promulgação desta lei, e estarão sujeitos a controle especial.

§ 1º - Nos imóveis desconformes quanto ao uso e ocupação, não serão admitidas ampliações ou reformas, exceto as que sejam essenciais à segurança e higiene das edificações ou que respeitem gradativamente as exigências de conformidade.

§ 2º - Nos imóveis de edificações desconformes será admitido precariamente o uso conforme, desde que cumpra o estabelecido nesta lei, especialmente em relação ao estacionamento e aos níveis de ruído e poluição ambiental para o novo uso.

CAPÍTULO II - DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Artigo 24 - As diretrizes para o uso e ocupação do solo do município, conforme mapas em anexo, que passam a fazer parte integrante desta lei, e têm como objetivo:

- I - Assegurar o desenvolvimento físico-territorial-ambiental equilibrado e o uso racional das potencialidades do município;
- II - Propiciar estruturas urbanas capazes de atender plenamente às funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes;
- III- Condicionar o uso e ocupação do solo às condições geomorfológicas, hidrológicas e de produtividade;
- IV - Preservar e recuperar o meio ambiente e o patrimônio histórico, cultural, paisagístico, artístico e arqueológico; e
- V - Disciplinar, ordenar e corrigir todas as atividades sociais, econômicas, físico-territoriais e administrativas.

Artigo 25 - As diretrizes para o processo de urbanização devem, no que lhes couber, cumprir o disposto nas leis específicas, e objetivam prioritariamente:

- I - Capacitar e instrumentar o poder público para cumprir as determinações constitucionais, especialmente através das Zonas Especiais, de promover e ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes;
- II - Determinar os limites de expansão da área urbana, conforme mapa em anexo que passa a fazer parte integrante desta lei;
- III - Promover o adensamento e acelerar o uso e a ocupação do solo, notadamente nas Zonas Especiais de Interesse Social;
- IV - Incentivar processos de abairramento como orientadores das intervenções e gestões dos diversos órgãos da administração municipal, na medida que podem planificar suas ações com participação direta da comunidade.

CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 26 - Fica o Poder Executivo autorizado a criar e gerir os mecanismos necessários ao controle do uso e ocupação do solo, assim como determinar sobre os casos concretos quando a lei for omissa.

Artigo 27 - Qualquer cidadão interessado poderá requerer informações escritas em forma de certidão, relativas à licença para construir, desde que forneça informações objetivas e precisas sobre o imóvel e cumpra os trâmites legais.

Artigo 28 - Os pedidos de alvarás, relativos à construção e utilização de edifícios, que tenham sido protocolados em data anterior à publicação desta lei, não se submeterão ao nela disposto, desde que obedeçam seu prazo improrrogável de validade.

Artigo 29 - As infrações aos dispositivos desta lei estarão sujeitos às penalidades de advertência, embargo, multa ou demolição conforme o disposto nessa lei.

ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO

Zona de Uso	Agrup. de Uso	Outros Usos Permitidos	Características Lote		Recuos Mínimos			C.A. Coeficiente de Aproveitamento	T.O. Taxa de Ocupação (%)	T.P. Taxa de permeabilidade(%)	Estacionamento	
			Área Mínima	Testada Mínima (m)	Frente (m)	Laterais (m)	Fundos (m)				nº Mínimo de vagas	Observações
ZER		--	360	12	4	0 de 1 dos lados	4	1	70	--	1	--
ZPR		ZCL-ZMI-ZSL	250	10	3	1,5 de 1 dos lados	--	2 - individual 3 - coletiva	70-individual 60-coletiva	--	1	Na coletiva deve ter uma vaga por unid
ZREIS		ZCL-ZMI-ZSL	250	10	3	1,5 de 1 dos lados	--	2 - individual 3 - coletiva	70-individual 60-coletiva	--	1	--
ZCL		ZPR-ZMI-ZCL	250	10	4	--	--	1	80	--	1	--
ZCG		ZPR-ZMI-ZSL	250	10	4	--	--	1	80	--	1	1 vaga à cd 100m ² de construção
ZCP		--	500	15	5	3 de 1 dos lados	3	1	70	--	3	1 vaga à cd 100m ² de constr. + pátio carga, descarga e manobra.
CCS		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
ZMI		ZPR-ZREIS- ZCG-ZCL- ZCSL-ZSM- ZSG	250	10	3	2 de 1 dos lados	--	1	80	--	1	--
ZIL		--	500	15	4	3 de 1 dos lados	--	1	70	--	2	1 vaga a cd 200m ² de construção
ZIM		--	2000	20	5	4 de cada lado	5	1	60	20	4	1 vaga à cd 200m ² de constr. + pátio carga, descarga e manobra.
ZIE		--	2000	30	6	4 de cada lado	6	4	60	20	6	1 vaga à cd 200m ² de constr. + pátio carga, descarga e manobra.
ZIE (Alt. Lei nº 5100/12)		--	1000	15	5	2 de cada lado	3	2	60	10	3	1 vaga a cd 200,00m ² de construção, + pátio carga, descarga e manobra.
ZSL		--	250	10	4	--	--	1	60	--	1	--
ZSM		--	250	10	4	--	--	1	60	--	1	1 vaga à cd 50m ² de construção
ZSG		--	500	15	5	2 de cada lado	4	1	60	--	3	1 vaga a cd 50 m ² de constr. + pátio carga, descarga e manobras
ZEPU		--	--	--	--	--	--	1	60	20	--	Especial
ZEIS		--	250	10	4	--	--	--	80	20	1	--
ZRL		--	5000	50	10	6 de cd lado	10	1	25	50	--	--
ZEPR		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 30 - Deverão ter prévia licença expedida, pela Prefeitura Municipal, mesmo quando situados na zona rural, o parcelamento do solo:

- I. Para fins urbanos ou 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 núcleo ou de distritos industriais;
- VI. Para a exploração extrativista;
- VII. Nas 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 suas belezas, mereçam ser conservados.
- VIII. Para outros fins que não dependam de autorização exclusiva da União ou do Estado.

Artigo 31 - 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 a edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação ou prolongamento de logradouro públicos, modificações ou ampliação das já existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados a 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 - Considera-se desdobro de lote, a subdivisão de um lote em dois ou mais lotes de menor área.

§ 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 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.

§ 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 criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, sem abertura, prolongamento ou modificação das vias existentes.

Artigo 32 - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.

Parágrafo Único - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- 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 superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- 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, até a sua correção.

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA

Seção I - Dos Requisitos Urbanísticos

Artigo 33 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos:

- I. As áreas destinadas a sistema de circulação, 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 o disposto no parágr. 1º deste artigo;

- II. Projetar os loteamentos em coordenadas, ficando a Prefeitura Municipal obrigada a fornecer plano da malha de marcos existentes no município;
- III. Será obrigatória a reserva de faixa “non aedificandi”, de cada lado, nas seguintes medidas;
- a) Ao longo das águas correntes: 30 metros no mínimo, ou segundo diretrizes da SAEV no que diz respeito ao posicionamento estratégico das redes coletoras de esgotos e distribuição de água;
 - b) Ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, das ferrovias e dutos: 15 metros, salvo maiores exigências de legislação específica.
- IV. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, não podendo ter largura inferior a 14 (quatorze) metros; exceto loteamentos para conjuntos habitacionais de interesse social, cuja largura será admitida com o mínimo de 12 (doze) metros;
- V. Os projetos de parcelamento não poderão localizar-se em terrenos sujeitos a inundação ou que forem julgados pela Prefeitura Municipal, impróprios para as finalidades pretendidas.

§ 1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) de gleba.

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Artigo 34 - O Poder Executivo poderá complementarmente exigir em cada loteamento, a reserva de faixa “non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, redes telefônicas, de gás canalizado, guias e sarjetas.

Seção II - Dos Projetos Urbanísticos

Artigo 35 - Antes da elaboração do projeto de urbanização, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas a equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I. As divisas da gleba a ser loteada, com coordenadas, dimensões e nome dos proprietários confrontantes;
- II. As curvas de nível à distância adequada, de metro em metro;

- III. A localização dos cursos d'água e bosques;
- 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 e árvores frondosas;
- VIII. Construções existentes;
- IX. Os serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local.

Artigo 36 - A Prefeitura Municipal 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. As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V. A zona ou zonas de uso predominante de áreas, com indicação dos usos compatíveis;
- VI. Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo loteador.
- VII. O traçado básico das redes de distribuição de água potável com diâmetro mínimo e tipo de classe da tubulação;
- VIII. Pontos ou ponto de interligação do sistema de água a ser projetado com indicação da pressão dinâmica disponível;
- IX. Pontos ou ponto de interligação do sistema coletor de esgotos sanitários com indicação das cotas da geratriz inferior dos poços de visitas e/ou local de lançamento.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1(um) ano.

Artigo 37 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo, relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira e projetos de 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 1:2.000 e vertical de 1:200, em 6 (seis) vias, uma das quais em papel vegetal original a ser entregue sem dobrar, conterão pelo menos:

- I. A 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 de vias projetadas;
- VI. A indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VII. Afastamento exigidos, devidamente cotados;
- VIII. Indicação das servidões e restrições especiais que estejam agravando o imóvel;
- IX. Outros documentos que possam ser julgados necessários.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I. A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III. A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
- IV. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;
- V. A enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador.

§ 3º - O relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira deverá conter, pelo menos:

- I. A demonstração da viabilidade econômico-financeira da implantação do loteamento, com a previsão de comercialização dos lotes e de edificação dos mesmos;
- II. A demonstração da viabilidade técnica, econômica e financeira dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador, com planilhas de custos e prazos de execução.

Art. 37-A. As denominações de vias e logradouros públicos, na fase de elaboração e aprovação dos projetos urbanísticos de que trata esta lei, deverão conter exclusivamente números ou letras. (alterado pela Lei nº 4711, de 17 de dezembro de 2009).

Artigo 38 - O projeto de escoamento de águas pluviais deverá conter, pelo menos;

- I. O dimensionamento das redes, identificando diâmetros das tubulações, declividades, profundidades e tipo de materiais;
- II. A localização dos poços de visita, caixas mortas, bocas de lobos e chaminés devidamente cotados;
- III. A especificação dos serviços a executar, observadas as normas técnicas estabelecidas pela Prefeitura Municipal;
- IV. A indicação do local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios.

Artigo 39 - O projeto completo do sistema de coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários e sua respectiva rede, obedecerá aos padrões e normas da SAEV - Superintendência de Água e Esgotos de Votuporanga, devendo o projeto, receber o VISTO de aprovação.

Artigo 40 - O projeto completo do sistema de alimentação e de distribuição de água potável e respectiva rede, obedecerá aos padrões da SAEV - Superintendência de Água e Esgotos de Votuporanga, devendo o projeto, receber VISTO de aprovação.

Artigo 41 - O projeto de guias e sarjetas obedecerá aos padrões e normas da Prefeitura Municipal.

Artigo 42 - O projeto de Pavimentação obedecerá aos padrões e normas da Prefeitura Municipal.

Artigo 43 - O projeto de arborização das vias de circulação, deverá definir diferentes espécies a serem plantadas e obedecer aos padrões e normas fixadas pela Prefeitura Municipal.

Artigo 44 - Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos de parcelamento do solo.

Seção III - Das Obras e Serviços Exigidos

Artigo 45 - O loteador deverá executar nos loteamentos, sem ônus para a Prefeitura, as seguintes obras e serviços, que passarão a fazer parte do patrimônio do município;

I. A abertura das vias de comunicação e das áreas de recreação;

II. A colocação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que serão de concreto e localizados nos ângulos e pontos de tangência das vias projetadas;

III. A colocação/execução de guias e sarjetas;

IV. A execução da rede de escoamento de águas pluviais;

V. A execução da rede de abastecimento e distribuição de água potável, inclusive da fonte de produção, quando for o caso, bem como das respectivas ligações domiciliares nos padrões da SAEV;

VI. A execução dos serviços de pavimentação das vias de circulação;

VII. A execução dos serviços de arborização das vias de comunicação;

~~VIII. A execução da rede elétrica e de iluminação;~~

XIII – a execução da rede elétrica e a instalação de iluminação pública, com a utilização de lâmpadas de LED. (alterado pela Lei nº 5715, 17 de dezembro de 2015).

IX. Proteção do solo superficial;

X. Ligação do coletor tronco do esgoto, da rede interna do loteamento, até o emissário, quando for o caso, bem como, das respectivas ligações domiciliares nos padrões da SAEV;

XI. Obras de terraplenagem, de drenagem e muros de arrimo.

XII. Sinalização viária, vertical e horizontal, de acordo com os padrões e normas fixados pela Prefeitura Municipal

XIII - Rede Telefônica de acordo com o padrão da empresa de telefonia. (alterado pela Lei nº 3215, 06 de dezembro de 1999).

XIV – As obras e serviços complementares exigidos para os loteamentos situados na região sul do Município, após os trilhos da Rede Ferroviária Federal, especialmente as

relacionadas a coleta/afastamento dos esgotos sanitários e aos acessos viários deverão ser custeados pelos empreendedores. (alterado pela Lei nº 5595, 29 de abril de 2015).

§ 1º - O Projeto de loteamento não poderá prejudicar o escoamento de água, na respectiva bacia hidrográfica.

§ 2º - As obras a que se refere este artigo serão executadas com observância das especificações regulamentadas pelo Poder Executivo.

~~§ 3º - Excetua-se as exigências dispostas nos incisos I, III, IV, V, VII ao XII do presente artigo, quando tratar-se de loteamentos para a construção de conjuntos habitacionais, destinados exclusivamente à famílias de baixa renda, assim considerados pelo Sistema Financeiro da Habitação, a nível de atuação dos governos Federal, Estadual ou Municipal.~~

§ 3º - Excetua-se as exigências dispostas nos incisos III, IV, VI, VII e XII do presente artigo, quando tratar-se de loteamentos para a construção de conjuntos habitacionais, destinados exclusivamente à famílias de baixa renda, assim consideradas pelo Sistema Financeiro de Habitação, a nível de atuação dos governos Federal, Estadual ou Municipal.

§ 4º - Excetua-se as exigências dispostas nos incisos III, IV, VI, VII e XII do presente artigo, quando tratar-se de loteamentos populares, assim considerados àqueles que não forem contíguos a loteamentos pavimentados ou com obrigação legal de fazê-lo. Dos contratos de venda e compra de loteamentos populares deverão constar, em letras destacadas, que os adquirentes dos lotes pagarão guias, sarjetas e pavimentação à municipalidade, quando de sua execução. (alterado pela Lei nº 2960, de 25 de junho de 1997).

Art. 45-A. Fica obrigatório o isolamento e a identificação das áreas verdes dos loteamentos, por parte do loteador.

§ 1º - O isolamento a que se refere o caput deste artigo deverá ser executado através da implantação de alambrado com dois metros e trinta centímetros de altura, com postes de concreto, com dois metros e trinta centímetros de distância.

§ 2º - A identificação da área a que se refere o caput deste artigo deverá ser feita através de placas contendo:

I - identificação da área como " Área Verde Municipal";

II - extensão da área em metros quadrados;

III - número de registro no cadastro da Prefeitura;

IV - telefone para contato do órgão fiscalizador do Município e orientações para denúncia, em caso de constatação de descarte irregular. (alterado pela Lei nº 5509, de 15 de outubro de 2014)

Seção IV - Do Projeto de Desmembramento

Artigo 46 - Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I. A identificação das vias existentes que definem as quadras;
- II. A indicação da zona, onde está localizado o imóvel;
- III. A indicação da situação atual e pretendido dos lotes.

~~Artigo 47 - Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do inciso II do artigo 32 e as do artigo 33.~~

~~Parágrafo Único - A área mínima reservada a espaços livres de uso público destinadas ao sistema de recreio será de 10% (dez por cento) da gleba desmembrada, salvo nos desmembramentos de imóvel com área inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) confinando com terceiros ou áreas que já tenham objeto de projetos de urbanização regularmente aprovados.~~

~~Art. 47. Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do inciso II do artigo 31 e as do artigo 33.~~

~~§ 1º - A área mínima reservada para espaço livre de uso público e ou institucional será de 10% (dez por cento) do(s) lote(s) desmembrado(s) que sucederá (ão) a matrícula de origem, não incidindo este percentual sobre o remanescente da matrícula, salvo nos desmembramentos de imóveis com área inferior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) confinando com terceiros ou áreas que já tenham sido objeto de projetos de urbanização regularmente aprovados, bem como glebas de qualquer área pertencentes a pessoa jurídica sem fins lucrativos.~~

~~§ 2º - No caso de glebas confrontantes com rodovias e ferrovias ou ainda nos casos em que incidam vias arteriais projetadas sobre as mesmas, a reserva legal disposta no parágrafo anterior poderá ser destinada a implantação destas.~~

~~§ 3º - Não incidirá também a reserva prevista no § 1º deste artigo caso a gleba original seja desmembrada em até 2 (duas) glebas, e nenhuma delas seja inferior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados). (Alterado pela Lei nº 5494 de 17 de setembro de 2014). *(revogado pela Lei Municipal nº 5983, de 13 de junho de 2017)*~~

Seção V - Do Desdobro de Lote

Artigo 48 - Para aprovação de desdobro de lote, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel na qual se indique;

- I. A situação do lote em relação à quadra e a sua distância à esquina mais próxima;
- II. A indicação das construções existentes no lote;
- III. A divisão situação atual e a divisão pretendida.

Artigo 49 - Aplicam-se ao desdobro de lote, no que couber, as dimensões urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do inciso II do artigo 32 e as do artigo 33.

Artigo 50 - Será tolerado lote com dimensões inferiores às constantes do inciso II do artigo 32 desta lei, desde que existam uma ou mais das seguintes condições, na data da aprovação desta lei;

- I. O lote esteja assim inscrito no Registro de Imóveis;
- II. O lote esteja assim cadastrado na Prefeitura Municipal ou sobre ele tenha sido lançado imposto;
- III. Exista alvará de licença para edificação no lote.

Seção VI - Do Projeto de Reparcelamento

Artigo 51 - Para a aprovação do projeto de reparcelamento o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade do imóvel e planta do mesmo, contendo:

- I. Indicação das vias existentes;
- II. Indicação do uso predominante no local;
- III. Indicação das construções existentes;
- IV. Indicação da divisão existente e das faixas “non aedificandi”, bem como das servidões existentes;
- V. Indicação da nova divisão pretendida, incluindo o novo traçado das vias públicas, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

Artigo 52 - Aplicam-se ao reparcelamento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do inciso II do artigo 32 e as do artigo 33.

Artigo 53 - O reparcelamento poderá ser compulsório, nos termos do disposto no

artigo 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, mediante Decreto do Poder Executivo.

- § 1º - Cabe à Prefeitura Municipal, no caso de reparcelamento compulsório, delimitar o parâmetro e elaborar o projeto de reparcelamento, o qual incluirá todas as propriedades públicas e particulares, as vias de comunicação, as áreas livres e os equipamentos urbanos e comunitários da área.
- § 2º - O ônus e os benefícios do reparcelamento compulsório serão destituídos equitativamente entre os proprietários envolvidos no projeto.
- § 3º - No caso de incorporação ou venda de lotes, os antigos proprietários terão preferência na aquisição de novas unidades.

Seção VII - Da Aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo

Artigo 54 - Os projetos de parcelamento do solo serão julgados pela Prefeitura Municipal pelo prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da apresentação, protocolada, de todos os documentos exigidos por essa lei.

Parágrafo único - Os projetos a que se refere este artigo serão recebidos pela Prefeitura Municipal após prévia aprovação pelos órgãos competentes.

Artigo 55 - Os projetos a que se refere o artigo 54, deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, inclusive de Patrimônio Histórico, quando:

- I. Localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção de mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arquitetônico, assim definidas por legislação estadual ou Federal;
- II. Quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Artigo 56 - Os espaços livres de uso comum, as vias e as praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências da Legislação Federal pertinente.

~~Artigo 57 - Aprovado o parcelamento, o empreendedor assinará termo de compromisso, com o qual se obriga a executar, sob as suas expensas, as obras a que se refere o artigo 45 e especificada em cronograma aprovado pela Prefeitura Municipal com prazo máximo de 2 (dois) anos para execução.~~

~~Parágrafo único: Cauçionados os lotes necessários, a sua liberação para venda proporcional à execução das obras, na forma regulamentada pelo Poder Executivo.~~

Art. 57. Aprovado o parcelamento, o empreendedor assinará termo de compromisso, com o qual se obriga a executar, sob as suas expensas, as obras a que se refere o artigo 45 e especificada em cronograma aprovado pela Prefeitura Municipal com prazo máximo de 2 (dois) anos para execução.

§ 1º - Como competentes instrumentos de garantia para execução das obras de urbanização do empreendimento, poderão ser aceitos pela Municipalidade, obedecendo-se a seguinte ordem de prioridade:

I. Imóveis num raio de 100 (cem) km do Município;
II. Fiança bancária emitida por instituição reconhecida pelo Banco Central do Brasil, expirando-se sua validade 30 (trinta) dias após o prazo final da obrigação da execução das obras;

III. Seguro-garantia para o cumprimento das obras, emitida por seguradora reconhecida pela SUSEP - Superintendência de Seguros Privados, autarquia vinculada ao Ministério da Fazenda;

IV. Lotes do próprio empreendimento, escolhidos a critério da Prefeitura do Município de Votuporanga, e com avaliação de 50% (cinquenta por cento) do seu valor de mercado, considerando como se urbanizados fossem.

§ 2º - Os valores considerados para oferecimento da garantia devem ser de 130% (cento e trinta por cento) do custo apurado no cronograma financeiro da obra. (alterado pela Lei nº 5495, de 17 de setembro de 2014).

Artigo 58 - A Prefeitura Municipal poderá recusar a proposta inicial de projeto de loteamento ainda que seja para evitar excessiva oferta de lotes e consequente investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

Artigo 59 - A aprovação de projeto de parcelamento e uso do solo será através de decreto, do qual constará:

I. Classificação e zoneamento;

II. Descrição das obras e serviços a que se obriga o empreendedor do projeto, nos termos do artigo 45;

III. Descrição das áreas que passam a constituir bens de domínio público, sem ônus para o município;

IV. Prazo para cumprimento do disposto no inciso II.

Artigo 60 - Aprovado o projeto de parcelamento e expedido o Alvará de Licença, deverá ser submetido o registro imobiliário, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, apresentado o respectivo comprovante à Prefeitura Municipal.

§ 1º - Vencido o prazo, a Licença fica cancelada automaticamente.

§ 2º - Feito o registro imobiliário, passam a integrar o domínio do município as vias, as praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto.

Artigo 61 - A Prefeitura Municipal não se responsabiliza por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras, que venham a ser encontradas posteriormente à aprovação final do projeto.

Seção VIII - Das Disposições Gerais

Artigo 62 - A denominação dos loteamentos e arruamentos obedecerão as seguintes normas:

- I. Vila - quando a área for inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);
- II. Jardim - quando a área for de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados);
- III. Parque - quando a área for superior a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados) e até 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados);
- IV. Bairro - quando a área for superior a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Parágrafo único: Não poderão ser adotadas denominações já existentes.

Artigo 63 - As dimensões mínimas dos lotes serão de:

250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de superfície;

10 (dez) metros de frente, elevando-se para 14 (quatorze) metros, quando localizados nas esquinas.

Artigo 64 - As vias locais sem saída serão permitidas, desde que:

Providas de praça de retorno, com leito carroçável com diâmetro mínimo de 14 (quatorze) metros;

Seu comprimento, incluída a praça de retorno, não exceda a 15 (quinze) vezes a sua largura.

Artigo 65 - A rampa longitudinal máxima permitida nas vias de circulação será de 7% (sete por cento) e a declividade mínima será de 0,5% (meio por cento), o desnível da seção transversal entre guias será de até 2% (dois por cento).

Artigo 66 - Os projetos de parcelamento do solo não poderão prejudicar áreas de florestas ou arborizadas.

Artigo 67 - As áreas de circulação deverão observar os seguintes registros:

Obedecer aos perfis padronizados pela Prefeitura Municipal;

O leito carroçável terá a largura mínima de 14 (quatorze) metros; entre o alinhamento de lotes;

Os passeios públicos terão largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

As vias coletoras ou de trânsito rápido deverão obedecer às diretrizes específicas determinadas pela Prefeitura Municipal.

Artigo 68 - Nos cruzamentos de vias públicas os alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo, com raio mínimo de 9,00 (nove) metros.

Parágrafo único - Nos cruzamentos esconsos e perigosos, as disposições deste artigo poderão ser alteradas, à critério da Prefeitura Municipal.

Artigo 69 - Nos projetos de parcelamento do solo, as vias e logradouros públicos serão denominados por número e letras, para efeito de aprovação.

Artigo 70 - As quadras terão comprimento máximo de 150 (cento e cinquenta) metros.

Artigo 71 - Os cursos d'água somente poderão ser alterados ou tubulados mediante projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, com autorização prévia dos órgãos competentes.

CAPÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL

Seção I - Dos Sítios de Recreio

~~Artigo 72 - Será permitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de sítios de recreio, desde que os lotes tenham área não inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).~~

Art. 72 - Será permitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de sítios de recreio, desde que os lotes tenham área não inferior a 2500,00 m² (dois mil

e quinhentos metros quadrados). (alterado pela Lei nº 4510, de 03 de novembro de 2008).

Artigo 73 - Não serão aprovados os projetos de loteamento para a formação de sítios de recreio, cujas características permitam, com a simples subdivisão, a transformação dos mesmos em lotes para fins urbanos.

Artigo 74 - As vias de comunicação não poderão ter largura inferior a 14 (quatorze) metros e as construções serão obrigadas a manter um afastamento, no mínimo, de 5 (cinco) metros do alinhamento e não ocupar mais que 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote.

Artigo 75 - A área reservada a espaços abertos de uso público será de 10% (dez por cento) para sistema de recreio e 5% (cinco por cento) para usos institucionais, sendo livre a área destinada às vias de circulação.

~~Artigo 76 - Os loteamentos destinados à formação de sítios de recreio serão dotados de obras e melhoramentos que constarão, no mínimo de:~~

~~— Movimento de terra, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de recreio e áreas de uso institucional;~~

~~— Abertura de vias de comunicação;~~

~~— Consolidação das vias de comunicação, com pedregulhamento e proteção das mesmas contra a erosão provocada pelas águas pluviais, segundo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;~~

~~— Tratamento paisagístico das áreas que constituem o sistema de recreio, inclusive o plantio de árvores;~~

~~— Acesso às estradas oficiais, com medidas de segurança que evitem a evasão de gado e permitam o tráfego de veículos de tração.~~

Art. 76 . Os Loteamentos de Chácaras de Recreio serão aprovados pela Prefeitura Municipal, desde que:

I - estejam localizados em Zonas Especiais das Chácaras de Recreio – ZECR, assim declarado em Lei;

II - obedeçam a um comprimento máximo de quadra de 300,00 (trezentos) metros;

III - a testada do lote nunca seja inferior a 50,00 (cinquenta) metros;

IV - obedeçam a uma área mínima de 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) para os lotes;

VI - tenham uma ligação com a malha viária existente;

VII - eventuais desmembramentos ou desdobros de lotes resultem em chácaras de recreio com área igual ou superior a 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Parágrafo Único - os loteamentos destinados a Chácaras de Recreio serão dotados de obras e melhoramentos de infra-estrutura que constarão, no mínimo, de:

- I. arborização de vias e áreas verdes;*
- II. pavimentação de vias e guias e sarjetas;*
- III. rede de abastecimento de água e rede de hidrantes externos para combate a incêndio (caso necessário);*
- IV - Interligação ao sistema de água do Município ou poço artesiano com reservatório de, no mínimo, 6 horas de consumo, a critério da SAEV;*
- V. rede coletora de esgotos conforme diretrizes da SAEV Ambiental ou conjuntos de fossa séptica e sumidouro individuais para os lotes de acordo com as normativas NBR 7.229/93 e NBR 13.969/97 da Associação Brasileira de Normas Técnicas -ABNT ou outras que vierem a substituí-las;*
- VI - rede de energia elétrica e iluminação pública;*
- VII - rede de drenagem de águas pluviais;*
- VIII - sinalização de trânsito, conforme normas, inclusive placas de denominação de ruas;*
- IX - rede de sistema de telefonia fixa. (alterado pela Lei nº 5506, de 15 de outubro de 2.014).*

Artigo 77 - O pedido de aprovação de projeto para formação de sítios de recreio será apresentado à Prefeitura Municipal acompanhado de título de propriedade do imóvel e instruído com os seguintes documentos:

Memorial Descritivo, compreendendo:

- a) denominação do imóvel;
- b) denominação do loteamento;
- c) localização quanto às vias oficiais do município;
- d) posição em relação aos confrontantes;
- e) vias de acesso.

II.Caracterização dos objetivos do projeto, compreendendo:

descrição do loteamento, quanto aos objetivos sociais;
especificações técnicas legais que serão atendidas.

III.Projeto do loteamento, apresentado em 5(cinco) vias, desenhos em escala de 1:5.000 ou 1:2.000, uma das quais em papel vegetal original, a ser entregue sem dobrar, contendo, pelo menos:

- as divisas do imóvel, perfeitamente definidas, com os rumos e confrontantes conforme escritura;
- a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- as vias internas;
- as áreas destinadas ao sistema de recreio;
- as áreas de uso institucional;
- as áreas de reserva florestal;

legenda completa, especificando números de lotes, áreas dos lotes, áreas das vias internas, áreas do sistema de recreio, áreas de uso institucional, áreas de reserva florestal e outras componentes do projeto.

Artigo 78 - A aprovação do projeto será efetivada após a assinatura, pelo loteador, do Termo de Compromisso no qual se obrigará a executar, as suas expensas, nos prazos previstos em cronograma aceito pela Prefeitura Municipal, com a duração máxima de 2 (dois) anos, as obras e melhoramentos constantes dos incisos I a V do artigo 45.

Artigo 79 - Aplica-se ao parcelamento para sítios de recreio, disposto no artigo 57.

Seção II- Das Áreas Comerciais, Institucionais e de Lazer

Artigo 80 - Será admitido o parcelamento do solo rural para a criação das áreas comerciais, institucionais ou de lazer, somente quando limitadas para a realização de um ou mais dos seguintes objetivos:

- I. Postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;
- II. Lojas, armazéns, restaurantes e similares;
- III. Silos, depósitos e similares
- IV. Colégios, asilos, educandários, patronatos, centro de educação e similares;
- V. Centro culturais, sociais, recreativos, assistências e similares;
- VI. Postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- VII. Igrejas, templos, capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios e similares;
- VIII. Conventos, mosteiros e similares;
- IX. Áreas de recreação pública, cinemas ao ar livre e similares;
- X. Outros usos não especificados de interesse público.

Artigo 81 - A superfície mínima das áreas destinadas aos usos previstos no artigo 53, não poderá ser inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as edificações ocupar mais do que 25% (vinte e cinco por cento) das mesmas.

Artigo 82 - O pedido de aprovação do parcelamento do solo rural para a formação de áreas com as destinações previstas no artigo 80, será feito por meio de requerimento com os seguintes elementos:

título de propriedade do imóvel;

as divisas do imóvel, perfeitamente definidas, com rumos e confrontantes;

a localização da área objeto do parcelamento, com as dimensões devidamente cotadas e posição em relação as vias de acesso;

a especificação de uso a que se destina a área.

Seção III - Das Áreas de Uso Industrial

Artigo 83 - Será admitido o parcelamento do solo na zona rural para formação de áreas de uso industrial, de núcleos industriais, ou distritos industriais e para a localização de estabelecimentos industriais cujo processo seja complementar das atividades do meio rural em que se situam.

Artigo 84 - A superfície mínima para os lotes de uso industrial na zona rural será de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), não podendo as construções ocupar mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da área do mesmo.

Artigo 85 - As vias de comunicação ou de acesso dos loteamentos industriais não poderão ter largura inferior a 14 (quatorze) metros e as construções deverão obedecer às normas desta lei.

Artigo 86 - A área mínima reservada para espaços abertos de uso público será de 10% (dez por cento) para sistema de recreio e de 5% (cinco por cento) para usos institucionais, sendo estas, contornadas por vias de comunicação.

Artigo 87 - Os loteamentos destinados a uso industrial serão dotados de obras e melhoramentos que contarão, no mínimo, de:

Movimento de terra, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de recreio e uso institucional;

Abertura de vias de comunicação e de acesso;

Consolidação das vias de comunicação e de acesso, com pedregulhamento e proteção das mesmas contra erosão provocada pelas águas pluviais, segundo projeto aprovado pela Prefeitura;

Tratamento paisagístico das áreas que constituem o sistema de recreio, inclusive com o plantio de árvores.

Artigo 88 - Os pedidos de aprovação de projeto de loteamentos para fins industriais serão apresentados à Prefeitura Municipal, na forma estabelecida no artigo 77 desta Lei.

Seção IV - Das Áreas Para Extração De Minerais

Artigo 89 - As áreas para exploração de pedreiras, argileiras, bem como pedregulho, areia e outros minerais, deverão ser aprovadas pela Prefeitura Municipal, mediante requerimento do interessado, na forma estabelecida, no que couber, pelo artigo 77.

Parágrafo único: A Prefeitura Municipal poderá determinar, a qualquer tempo, a execução de obras e serviços ou a adoção de medidas consideradas necessárias ao saneamento da área ou proteção de pessoas, logradouros públicos, rios e propriedades vizinhas.

Artigo 90 - As áreas para extração de minerais deverão submeter à apreciação da Prefeitura Municipal, plano da recuperação das áreas degradadas pela atividade, segundo disposição da legislação estadual vigente.

Artigo 91 - Os pedidos de aprovação de projetos para utilização de áreas para extração de minerais serão apresentados à Prefeitura Municipal na forma estabelecida no artigo 75, obedecido o disposto no artigo anterior.

Seção V - Das Áreas Onde Existam Florestas, Matas ou Bosques

Artigo 92 - O parcelamento do solo nas áreas onde existem florestas, bosques, matas ou árvores imunes de corte, fica ao regime especial estabelecido neste capítulo, qualquer que seja a finalidade do parcelamento.

Artigo 93 - O projeto de parcelamento do solo nas áreas e que se refere o artigo 92, deverá assegurar a preservação permanente dos revestimentos vegetais naturais, não sendo permitido o corte de nenhuma árvore sem prévia licença dos órgãos competentes.

Parágrafo único: Qualquer árvore ou grupo de árvores situado em imóvel público ou particular, poderá ser declarado imune ao corte.

CAPÍTULO IV - DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIOS

Artigo 94 - Considera-se núcleo residencial em condomínio, o conjunto de lotes destinados a edificação de residência, com ou sem lotes destinados ao uso comercial, lazer e outros e dispendo de áreas de uso privativo e de áreas livres para o sistema de recreio, circulação e implantação de equipamentos comunitários e urbanos, toda de uso comum.

Artigo 95 - A aprovação de projetos de parcelamento para núcleos residenciais em condomínios obedecerá:

As normas estabelecidas nos artigos 32 ao 47 e 54 ao 60, quando situados em zona urbana ou de expansão urbana;

As normas estabelecidas nos artigos 72 ao 82, quando situados na zona rural.

Artigo 96 - As áreas destinadas ao sistema de recreio, de circulação e para implantação de equipamento urbano e comunitário constituirão coisa inalienável e indivisível, de domínio e todos os proprietários de núcleo residencial, enquanto for mantido o condomínio.

Parágrafo único - Desfeito o condomínio, as áreas a que se refere este artigo, passarão para o domínio público.

Artigo 97 - A administração de núcleo residencial em condomínio, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de abastecimento de água, coleta de esgotos, iluminação pública, telefone, coleta e disposição final do lixo, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários ou a terceiros, eleito por maioria, enquanto for mantido o condomínio.

Artigo 98 - Os proprietários do núcleo residencial em condomínio, contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer imposto ou taxas, pagando-as por meio de lançamento como se tratasse de unidades autônomas.

Parágrafo único - As unidades autônomas de que trata este artigo serão inscritas no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, na forma estabelecida pelo código tributário para os imóveis comuns.

TÍTULO IV - DA FISCALIZAÇÃO DA PREFEITURA

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 99 - É de responsabilidade da Prefeitura, por intermediário de seu órgão competente, a fiscalização da execução dos serviços e obras relativas, a fim de ser assegurada a rigorosa observância das prescrições desta lei.

Parágrafo único - Quaisquer que sejam os serviços e obras a que se refere o presente artigo, os seus responsáveis são obrigados a facilitar, por todos os meios, a fiscalização municipal no desempenho de suas funções legais.

CAPÍTULO II - DAS NOTIFICAÇÕES E TERMOS DE FISCALIZAÇÃO

Artigo 100 - As notificações terão lugar onde for necessário fazer cumprir os prazos e disposições desta lei.

§ 1º - Os prazos para o cumprimento das disposições desta lei, serão de 08 (oito) dias subsequentes, podendo ser prorrogados por igual período.

§ 2º - Decorrido os prazos fixados e não cumpridas as disposições da notificação, serão aplicadas as penalidades cabíveis, dispostas na legislação pertinente, sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais.

§ 3º - Mediante requerimento, ao prefeito e despachado pelo órgão competente municipal, poderá ser dilatado o prazo fixado, não podendo a prorrogação exceder de período igual ao dobro do anteriormente fixado.

§ 4º - A interposição de recurso contra a notificação deverá ser protocolada no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contadas do recebimento dela, encaminhando a conhecimento do órgão competente, para a suspensão da contagem dos prazos da respectiva notificação.

§ 5º - No caso de despacho favorável ao recurso, cessará o expediente da notificação.

§ 6º - No caso de despacho denegatório ao recurso referido no parágrafo 4º do presente artigo, será notificado o infrator, iniciando-se novamente a contagem dos prazos.

Artigo 101 - A autoridade ou funcionário fiscal que presidir ou proceder a exames e diligências, fará ou lavrará, sob sua assinatura, termos circunstanciados do que couber, do qual constará além do mais que possa interessar, as datas iniciais e finais do período fiscalizado.

I - Para exercerem as funções de autoridade ou funcionário fiscal, será exigida no mínimo nível de escolaridade de 2º grau, com diploma ou certificado registrado no órgão competente;

II - A autoridade ou funcionário fiscal, além da obrigatoriedade imposta pelo inciso anterior, fará também estágios e cursos preparatórios para se especializar em suas funções.

III - A autoridade ou funcionário fiscal antes de proceder a fiscalização, será obrigado a exibir ao fiscalizado, sua carteira que o habilitou para as funções de fiscal.

§ 1º - O termo será lavrado no estabelecimento ou local onde se verificar a fiscalização ou a constatação da infração, ainda que aí não resida o fiscalizado ou infrator, e poderá ser datilografado ou impresso em relação às palavras rituais, devendo os claros serem preenchidos à mão e inutilizadas as entrelinhas em branco.

§ 2º - Ao fiscalizado ou infrator dar-se-á cópia do termo, autenticada pela autoridade, contra recibo no original.

§ 3º - A recusa do recibo, que será declarada pela autoridade, não aproveita ao fiscalizado ou infrator, nem prejudica.

§ 4º - Os dispositivos do parágrafo anterior são aplicáveis extensivamente, aos fiscalizados ou infratores, analfabetos ou impossibilitados de assinar documentos de fiscalização ou infração mediante declaração da autoridade fiscal, ressalvadas as hipóteses dos incapazes, definidos pela lei civil.

Artigo 102 - A notificação será feita em formulário destacado de talonário próprio, no qual ficará cópia a carbono com o "ciente" do notificado, e conterá os elementos seguintes:

I - nome do notificado;

II - local, dia e hora da lavratura;

III - Descrição do fato que a motivou e a indicação do dispositivo legal infringido, quando couber;

IV - Valor do tributo e da multa devidos;

V - Assinatura do notificante.

CAPÍTULO III - DAS VISTORIAS

Artigo 103 - As vistorias administrativas na execução de serviços e obras, além de outras que se fizerem necessárias para o cumprimento

de dispositivos desta lei, serão realizadas pelo órgão competente da Prefeitura, por intermédio de seus técnicos.

Artigo 104 - Em geral, a vistoria deverá ser realizada na presença do interessado ou de seu representante legal, e far-se-á em dia e hora previamente marcada, salvo nos casos julgados de risco iminente.

Parágrafo único - Não sendo conhecido nem encontrado o interessado ou seu representante legal, far-se-ão intimações por edital na imprensa do município.

Artigo 105 - Em qualquer vistoria, é obrigatório que as conclusões dos técnicos do órgão competente da Prefeitura sejam consubstanciadas em laudo, observando-se os seguintes requisitos mínimos:

- I - natureza dos serviços ou obras;
- II - a existência de licença para realizar os serviços ou obras;
- III - se foram feitas modificações em relação ao plano ou projeto aprovados;
- IV - providências a serem tomadas, em vista dos dispositivos desta lei, bem como prazos em que devem ser cumpridas.

§ 1º - Lavrado o laudo de vistoria, o órgão competente da Prefeitura deverá fazer, com urgência, a necessária intimação, na forma prevista por esta lei, a fim de o interessado dele tomar imediato conhecimento.

§ 2º - Não sendo cumpridas as determinações do laudo de vistoria no prazo fixado, deverá ser imediatamente renovada a intimação por edital.

§ 3º - Decorrido o prazo fixado na intimação, e não tendo sido cumpridas as providências estabelecidas no laudo de vistoria, deverá ser executada a interdição dos serviços ou obras por determinação do órgão competente da Prefeitura, ouvida previamente a Procuradoria Jurídica da Municipalidade.

Artigo 106 - No caso de serviços ou obras decorrentes do laudo de vistoria executados ou custeados pela Prefeitura, as despesas correspondentes, acrescidas de 20% (vinte por cento), serão pagas pelo interessado, na forma da lei.

Artigo 107 - Dentro do prazo fixado na intimação resultante de laudo de vistoria, o interessado poderá apresentar recurso ao órgão municipal, por meio de requerimento.

§ 1º - O requerimento referido no presente artigo terá caráter de urgência, devendo seu encaminhamento ser feito de maneira a chegar a despacho final do órgão competente antes de decorrido o prazo marcado pela intimação para o cumprimento das exigências estabelecidas no laudo de vistoria.

§ 2º - O despacho deverá tomar por base as conclusões do laudo de vistoria e a contestação técnica do órgão competente da Prefeitura às razões formuladas no requerimento.

TÍTULO V - DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 108 - A infração a qualquer dispositivo desta lei fica sujeita a penalidades

§ 1º - Quando o infrator for profissional responsável por projeto ou plano ou pela execução de serviços e obras referidas nesta lei, poderão ser aplicáveis as seguintes penalidades:

- a) advertência;
- b) suspensão;
- c) exclusão do registro de profissionais legalmente habilitados, existente na Prefeitura.
- d) cassação da licença de execução dos serviços e obras;
- e) multa;
- f) embargo dos serviços e obras.

§ 2º - A Prefeitura, através de seu órgão competente, representará ao CREA, região deste Município, contra o profissional que, no exercício de suas atividades profissionais, violar dispositivos desta lei e da legislação federal em vigor referente à matéria.

§ 3º - Quando se verificar irregularidade em projeto ou plano e na execução de serviços e obras, que resultem em advertência, multa, suspensão ou exclusão para o profissional, idêntica penalidade será imposta à firma a que aquele pertença e que tenha com ele responsabilidade solidária.

§ 4º - Quando o infrator for a firma responsável pelo projeto ou plano e pela execução de serviços e obras, as penalidades aplicáveis serão iguais às especificadas nas alíneas do parágrafo 1º do presente artigo.

§ 5º - As penalidades discriminadas nas alíneas do § 1º do presente artigo são extensivas às infrações cometidas por administrador ou contratante de serviços e obras públicas ou de instituições oficiais.

§ 6º - Quando o infrator for proprietário dos serviços ou obras, as penalidades aplicáveis serão as seguintes:

- a) advertências;
- b) cassação da licença de execução dos serviços ou obras;
- c) multa;
- d) embargo dos serviços ou obras.

§ 7º - As penalidades especificadas nas alíneas do parágrafo anterior serão aplicadas, igualmente, nos casos de infrações na execução dos serviços ou obras pertencentes a empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais ou municipais.

Artigo 109 - Verificada a infração a qualquer dispositivo desta lei, será lavrado imediatamente, pelo servidor público municipal competente, o respectivo auto, modelo oficial, que conterà, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- I - dia, mês, ano, hora e lugar em que foi lavrado;
- II - nome do infrator, profissão, idade, estado civil, residência, estabelecimento ou escritório;
- III - descrição sucinta do fato determinante da infração e de pormenores que passam servir de atenuante ou de agravante;
- IV - dispositivo infringido;
- V - assinatura de quem o lavrou;
- VI - assinatura do infrator, sendo que, no caso de recusa, haverá averbamento no auto pela autoridade que o lavrou;

§ 1º. A lavratura no auto de infração independente de testemunhas o servidor público municipal que o lavrou assume inteira responsabilidade pela mesma, sendo passível de penalidade, por falta grave, em caso de erros ou excessos.

§ 2º. O infrator terá o prazo de 10 (dez) dias, a partir da data da lavratura do auto da infração, para apresentar defesa, por meio de requerimento dirigido ao Prefeito.

Artigo 110 - O profissional e a firma suspensos ou excluídos do registro de profissionais e firma legalmente habilitados, não poderão apresentar projeto nem plano para aprovação, iniciar serviços e obras nem prosseguir nos que estiverem executando, enquanto vigorar a penalidade.

§ 1º. É facultado ao proprietário de serviço ou obra embargado, por força de penalidades, aplicadas ao profissional ou firma responsável, requerer ao órgão competente da Prefeitura a substituição do profissional ou firma.

§ 2º. Quando se verificar a substituição de profissional ou de firma, na forma do parágrafo anterior, a Prefeitura só reconhecerá o novo responsável após este apor a sua assinatura no requerimento apresentado pelo proprietário.

§ 3º. No caso previsto no parágrafo anterior, o novo construtor deverá comparecer ao órgão competente da Prefeitura para assinar tôdas as peças do projeto ou plano aprovado e a licença para executar os serviços e obras.

§ 4º. O prosseguimento dos serviços e obras só poderá realizar-se após serem sanadas, se for o caso, as irregularidades que tiverem dado motivo à suspensão ou exclusão do profissional ou firma.

Artigo 111 - A aplicação de penalidades referidas nesta lei não isenta o infrator das demais penalidades que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos e previstas pela legislação federal ou estadual nem da obrigação de reparar os danos resultantes da infração, na forma do artigo 159 do Código Civil.

CAPÍTULO II - Da Advertência

Artigo 112 - A penalidade de advertência será aplicada ao profissional responsável por projeto ou plano e pela execução de serviços e obras nos seguintes casos:

- I - quando apresentar projeto ou plano de serviços ou obras em flagrantes desacordo com as prescrições desta lei ou com o local onde os mesmos serão executados;
- II - quando modificar projeto ou plano aprovado sem solicitar modificação ao órgão competente da Prefeitura;
- III - quando iniciar ou executar serviços ou obras sem a necessária licença da Prefeitura.

Parágrafo Único. A penalidade de advertência é aplicável, também, a firmas ou a proprietários que infringirem quaisquer dos itens do presente artigo.

CAPÍTULO III - Da Suspensão

Artigo 113 - A penalidade de suspensão será aplicada ao profissional responsável nos seguintes casos:

- I - quando sofrer, em um ano, 06 (seis) advertências;
- II - quando modificar projeto ou plano de serviços ou obras aprovado, introduzindo alterações contrárias a dispositivos desta lei;
- III - quando iniciar ou executar serviços e obras sem a necessária licença e em desacôrdo com as prescrições desta lei;
- IV - quando, em face de sindicância, for constatado ter se responsabilizado pela execução de serviços ou obras, entregando-os a terceiros sem a devida habilitação;
- V - quando, através de sindicância, for apurado ter assinado projeto ou plano de serviços ou obras como seu autor, sem o ser, ou que, como autor do referido projeto ou plano, falseou medidas, a fim de burlar dispositivos desta lei;
- VI - quando, mediante sindicância, for apurado ter executado serviços ou obras em discordância com o projeto ou plano aprovado ou ter cometido, na execução de serviços ou obras, erros técnicos ou imperícias;
- VII - quando for autuado em flagrante na tentativa de suborno ou for apurado, através de sindicância, ter subornado servidor público municipal ou quando for condenado pela justiça por atos praticados contra interesses da Prefeitura e decorrentes de sua atividade profissional.

§ 1º. A penalidade de suspensão é aplicável, também, a firmas que infringirem quaisquer dos itens do presente artigo.

§ 2º. A suspensão poderá variar de dois a vinte e quatro meses.

§ 3º. No caso de reincidência, pela mesma pessoa física ou jurídica, dentro do período de dois anos, contados a partir da data do início da vigência da penalidade anterior, o prazo da suspensão será aplicado em dôbro.

CAPÍTULO IV - Da Exclusão de Profissional ou Firma

Artigo 114 - A penalidade de exclusão de profissional ou firma do registro de profissionais e firmas legalmente habilitados, existentes na Prefeitura, será aplicada no caso de cometerem graves erros técnicos na elaboração de projeto ou plano ou na execução de serviços ou obras, comprovados mediante sindicância

CAPÍTULO V - Da Cassação da Licença de Execução de Serviços ou Obras

Artigo 115 - A penalidade de cassação da licença de execução de serviços ou obras será aplicada nos seguintes casos:

- I - quando for modificado projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura sem ser solicitada ao mesmo a aprovação que forem consideradas necessárias, através de projeto ou plano modificativo;
- II - quando forem executados serviços ou obras em desacordo com os dispositivos desta lei.

CAPÍTULO VI - Das Multas

Artigo 116 - As penalidades serão impostas em grau mínimo, médio e máximo.

Considerando-se, para graduá-las, a maior ou menor gravidade da infração, as suas circunstâncias atenuantes ou agravantes e os antecedentes do infrator a respeito dos dispositivos desta lei, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal cabíveis.

Artigo 117 - Nas infrações de quaisquer dispositivos desta lei, capituladas como penalidades diárias:

- I - multa de infração de 01 (um) UFM, no primeiro dia de penalização;
- II - multa de infração de 03 (três) UFM, no segundo e demais dias de reincidência;
- III - multas dobradas sucessivamente, a partir do 15ª (décimo quinto) dia de reincidência.

Artigo 118 - Nas demais infrações, não capituladas como diárias, as seguintes penalidades, conforme regulamentação a ser expedida por decreto:

- I - multas variáveis de 05 (cinco) a 500 (quinhentas) UFM, por infração cometida.

Artigo 119 - Considera-se reincidência a repetição de infração de um mesmo dispositivo desta lei, pela mesma pessoa física ou jurídica, depois de passado em julgado, administrativamente, a decisão condenatória, referente à infração anterior.

Artigo 120 - Os débitos decorrentes de multas não pagos nos prazos legais, ficam sujeitos as disposições da legislação tributária deste município.

Artigo 121 - Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que tiver determinado.

CAPÍTULO VII - Dos Embargos

Artigo 122 - As obras ou serviços em andamento poderão ser embargadas:

- I - se estiver sendo executada sem o alvará de licença, nos casos em que é necessário;
- II - se for desrespeitado o respectivo projeto, em alguns dos seus elementos essenciais;
- III - se não forem observadas as cotas de alinhamento ou nivelamento, ou a execução se iniciar sem elas;
- IV - se estiver em risco a sua estabilidade, com perigo para o público e para o pessoal que a constrói.

Artigo 123 - Ocorrendo algum dos casos acima, o encarregado da fiscalização, depois de lavrado o auto para imposição de multa, se couber, fará o embargo provisório da obra por simples comunicação escrita ao construtor, dando imediata ciência do mesmo à autoridade superior.

Artigo 124 - O auto será levado ao conhecimento do infrator, para que o assine e, se recusar, ou não for encontrado, publicar-se-á um resumo, no expediente da prefeitura, seguindo-se o processo administrativo e a ação cominatória para a suspensão da obra.

Artigo 125 - O embargo só será levantado depois de cumpridas as exigências constantes do auto.

Artigo 126 - O embargo deve ser seguido de demolição, total ou parcial da obra, em se tratando de risco.

TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 127 - O disposto nesta Lei, aplica-se a todos os projetos de parcelamento do solo ainda não aprovados.

Artigo 128 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal “ Dr. Tancredo de Almeida Neves “, 05 de Janeiro de 1.996.

PEDRO STEFANELLI FILHO

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Divisão de Comunicação Administrativa da Prefeitura Municipal, data supra.

Maria Izabel Ramalho de Oliveira
Responsável pela Divisão