



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

LEI COMPLEMENTAR Nº 032/96

Institui o Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos e dá Outras Providências.

A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU, E EU, AGRIPINO DE OLIVEIRA LIMA FILHO, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP, no uso de minhas atribuições sanciono e promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle de todo parcelamento do solo efetuado no território do Município de Presidente Prudente, assegurando a observância das normas federais relativas à matéria e zelando pelos interesses do município, no que diz respeito às necessidades para seu desenvolvimento.

Art. 2º - Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA - é a área urbanizável instituída pelo município, abrangendo imóveis que estejam situados dentro do perímetro urbano, ainda não parceladas para fins urbanos, e necessária para o crescimento harmonioso da cidade.
- II - ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL - é a área programada para o uso exclusivamente residencial, sítios, ou chácaras de recreio, assim definida na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano como Zona Especial - I.
- III - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO - são áreas a serem doadas ao município com o fim de proteger o meio ambiente natural, assim definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano como Zonas de Preservação e Proteção



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

Ambiental. As áreas de preservação são consideradas "NON AEDIFICANDI".

- IV - ÁREA DE LAZER - são as áreas a serem doadas ao município para fins de construção de praças, parques e outras atividades de recreação.
- V - ÁREA INSTITUCIONAL - são as áreas a serem doadas ao município e destinadas à construção de escolas, postos de saúde, creches, prédios administrativos municipais, delegacias e outros prédios públicos.
- VI - ÁREA "NON AEDIFICANDI" - é a área de terra na qual é vedada a edificação de qualquer natureza e assim definida em Lei.
- VII - ÁREA PÚBLICA - é composta de Áreas Institucionais, de Lazer, "NON AEDIFICANDI", Sistema Viário e Áreas de Preservação.
- VIII - ÁREA RURAL - é a área do município excluídas as ÁREAS URBANAS, DE EXPANSÃO URBANA E DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL.
- IX - ÁREA URBANA - é a área urbanizada contida dentro do perímetro urbano e assim definida em Lei.
- X - ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO - é o documento expedido pela Prefeitura Municipal autorizando a execução do PROJETO DE URBANIZAÇÃO Aprovado.
- XI - CHACARAS DE RECREIO - são loteamentos específicos para atender a finalidade de lazer, sendo proibido outro uso.
- XII - CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo.
- XIII - CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

- XIV - DESDOBRO - é o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- XV - DESMEMBRAMENTO - é o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de glebas não loteadas, aproveitando algum sistema viário existente.
- XVI - IAB - Instituto dos Arquitetos do Brasil.
- XVII - LOTEAMENTO - é o parcelamento do solo pela subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- XVIII - PERÍMETRO URBANO - é a linha que define o contorno da área urbana e da área de expansão urbana, assim definida em Lei.
- XIX - PLANO DE URBANIZAÇÃO - é o conjunto de normas, projetos e especificações que compõem um loteamento. Compõem-se: PROJETO DE ARRUAMENTO, PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO E PROJETOS COMPLEMENTARES.
- XX - QUADRA - é a área de terras resultante do traçado do arruamento, subdividido ou não em lotes.
- XXI - RECUO - é a distância do alinhamento da testada ao alinhamento das edificações, tomadas perpendiculares à via de circulação.
- XXII - REFERÊNCIA DE NÍVEL - é a cota de altitude tomada como oficial pelo município.
- XXIII - SISTEMA VIÁRIO OU ARRUAMENTO - são as áreas a serem doadas ao município que constituem-se no conjunto de vias



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

urbanas, contendo uma hierarquização de funções, destinadas à circulação de pedestres ou veículos de qualquer natureza.

XXIV - TESTADA - é dada, para glebas ou lotes, pela distância entre as divisas laterais tomadas no alinhamento dos mesmos.

Art. 3º - Para fins desta Lei, o território do Município fica subdividido em ÁREA URBANA, ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL, ÁREA RURAL e ÁREA DE EXPANSÃO URBANA.

Art. 4º - Considera-se PARCELAMENTO DE SOLO, a divisão de área de terras em unidades juridicamente independentes ou na forma condominial, realizada no território do município.

Art. 5º - Para fins desta Lei, o PARCELAMENTO DO SOLO será destinado para fins URBANOS e de URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA.

Art. 6º - São considerados URBANOS, solos destinados ao cumprimento das funções urbanas de habitar, trabalhar, circular e recrear, localizados na ÁREA URBANA e de EXPANSÃO URBANA.

Art. 7º - São considerados de URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA, os solos destinados ao cumprimento de funções específicas quando localizadas em ÁREAS DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL.

Art. 8º - Independentemente do fim a que se destina e da localização física no território do Município, todo PARCELAMENTO DO SOLO efetuar-se-á mediante LOTEAMENTO, DESDOBRO, ARRUMAMENTO e DESMEMBRAMENTO observadas as disposições desta Lei e as legislações estaduais e federais pertinentes.

Art. 9º - As dimensões mínimas dos lotes, seu uso, taxas de ocupação ou aproveitamento, serão reguladas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, cujas normas deverão ser observadas em todos os Planos de Parcelamento do Solo.

Art. 10 - Não será permitido o PARCELAMENTO DO SOLO:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública (aterros sanitários, lixões, etc);
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, referentes a terraplenagem;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- V - em áreas de preservação permanente, de preservação de mananciais hídricos e fundos de vales, assim definidos em Lei.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS GERAIS PARA APROVAÇÃO

Art. 11 - Somente serão permitidos LOTEAMENTOS para fins URBANOS, na ÁREA URBANA e de EXPANSÃO URBANA, isto é, quando ocuparem terrenos que se localizem dentro do Perímetro Urbano e, obrigatoriamente, com uma ligação com a malha do sistema viário existente.

Art. 12 - Os LOTEAMENTOS deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I - as áreas públicas serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba.
- II - as áreas públicas, após descontadas as áreas de preservação, não serão inferiores à 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total.
- III - as áreas públicas compor-se-ão, no mínimo de:
 - a) áreas institucionais: 5% (cinco por cento);
 - b) áreas de lazer: 10% (dez por cento);
 - c) sistema viário ou arruamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

- d) áreas de preservação, quando for o caso;
- e) áreas "NON AEDIFICANDI", quando for o caso.

IV - ao longo das áreas de preservação de fundo de vales, junto as águas correntes, faixas das linhas de transmissão, faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e viadutos, será obrigatório a execução de uma via marginal, conforme estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico.

V - o arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

VI - serão dotados de, no mínimo, as seguintes obras de infra-estrutura:

- a) arborização de vias;
- b) pavimentação de vias;
- c) rede de abastecimento de água;
- d) rede de coleta de esgoto;
- e) rede de energia elétrica e iluminação pública;
- f) rede de drenagem de água pluvial.

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO DO LOCAL, DAS DIRETRIZES E APROVAÇÃO PARA OS PROJETOS DE LOTEAMENTO E ARRUAMENTO

Art. 13 - Para se efetuar a proposta de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que emita as certidões de APROVAÇÃO DO LOCAL para o imóvel a ser parcelado, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I - requerimento ao Exmo. Prefeito Municipal;
- II - título de propriedade do imóvel;
- III - certidão negativa de débito do imóvel e do proprietário, expedida pelo órgão



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

competente da Administração Municipal, Estadual e Federal;

IV - croqui de localização do imóvel;

Art. 14 - Cumpridas as exigências do artigo anterior, o proprietário do imóvel deverá solicitar à Prefeitura Municipal, sob o título de DIRETRIZES GERAIS, que defina as condições de uso e parcelamento do solo, apresentando para este fim, os seguintes elementos:

I - título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade, comprovada através de certidão negativa do registro de imóveis;

II - certidão negativa de débitos do imóvel expedida pelo órgão competente da Administração Municipal;

III - três vias da planta do imóvel, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas, e sem distorção de escalas, na escala 1:1000 (hum para mil), assinadas pelo proprietário do imóvel e profissional habilitado e deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização dos cursos d'água, lagos e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, árvores frondosas, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão, adutoras e outras construções;

c) curvas de nível de metro em metro;

d) orientação verdadeira do norte, com indicação do dia, mês e ano do levantamento topográfico;

e) referência de nível - RN;

f) arruamento vizinho a todo perímetro, com a localização dos equipamentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

urbanos existentes no local, bem como, suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;

g) esquema do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas das quadras, áreas públicas, e vias de circulação.

IV - planilha de cálculo analítico da área com a caderneta de campo correspondente ao levantamento;

V - atestado das concessionárias de abastecimento de água e esgoto, energia elétrica, garantindo a condição da administração do sistema.

VI - sondagem e teste de percolação do imóvel.

VII - outras informações que possam interessar a critério do órgão competente do município.

§ 1º - Sempre que necessário, a Prefeitura Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área até o talvegue ou espigão mais próximo.

§ 2º - As especificações de desenhos serão enquadrados de acordo com as normas da Prefeitura Municipal.

Art. 15 - A Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente e em conformidade com os planos federais, estaduais e municipais existentes, fará constar as diretrizes nas plantas apresentadas, e em documentos anexos, e fixará:

I - as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário do município;

II - as características que devem ter os lotes respeitando-se a Lei de Uso e Ocupação do Solo, seus usos permitidos e proibidos;

III - as áreas reservadas para uso público;

IV - os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou