



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CLARA D'OESTE

CNPJ 45.135.944/0001-04

Av. Geocondo Geovani Gazotto nº 214 Fone/Fax (17) 3663.8700

CEP 15.785.000 - Estado de São Paulo

e-mail: pmsantaclara.executivo@hotmail.com, pmsc.executivo@hotmail.com



Lei Complementar nº. 1215/2014, de 19 de setembro de 2014.

“Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do SOLO URBANO, e dá outras providências”.

CLAUDIOMAR FURONI SANCHES, Prefeito Municipal de Santa Clara D'Oeste, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais. **FAZ SABER**, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Toda e qualquer intervenção na Área de Urbanização, para uso e ocupação do solo, edificações (construções, reformas e utilização), bem como aquelas decorrentes de divisão ou partilha (amigável ou judicial), serão reguladas pela presente lei, observadas, no que couber, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Art.1º. Esta lei estabelece normas sobre o zoneamento e sobre o uso e ocupação do solo urbano, do Município de Santa Clara D'Oeste e tem por objetivo:

I - estimular e orientar o desenvolvimento urbano-turístico sustentável;

II - assegurar a distribuição equilibrada de atividades e da população no território do Município, mediante o controle do uso e do aproveitamento do solo;

III- assegurar a reserva, em localização adequada, de espaços necessários ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas;

IV - preservar as características, natural e espontaneamente desenvolvidas, de diversas áreas do município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CLARA D'OESTE

CNPJ 45.135.944/0001-04
Av. Geocondo Geovani Gazotto nº 214 Fone/Fax (17) 3663.8700
CEP 15.785.000 - Estado de São Paulo
e-mail: pmsantaclara.executivo@hotmail.com, pmsc.executivo@hotmail.com



CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art.2º. Para efeito de parcelamento do solo urbano, sob quaisquer de suas formas, ficam adotadas as seguintes definições:

GLEBA: é a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;

DESDOBRO: é a subdivisão de um lote resultante de regular parcelamento, da qual resultem duas partes;

LOTEAMENTO: é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificações ou ampliações das vias existentes;

DESMEMBRAMENTO: é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento modificação das já existentes;

QUADRA: é a área formada pelo agrupamento de lotes resultantes de regular parcelamento, sempre que possível, circundada por vias de circulação ou logradouros públicos;

LOTE: é a área resultante do loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação;

VIA DE CIRCULAÇÃO: é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo: Via oficial de circulação de veículos ou pedestres é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura, desde que de largura igual ou superior a 12,00 metros e leito carroçável mínimo de 8,00 metros, para as ruas locais, para as ruas coletoras, a largura mínima deverá ser de 14,00 metros e leito carroçável mínimo de 9,00 metros. Para as avenidas com 2 pistas, a largura total mínima deverá ser de 26,00 metros, canteiro central com 3,00 metros de largura, leito carroçável com de 9,00 metros e passeios com largura de 2,50 metros.

As concordâncias nas esquinas deverão obedecer a um raio mínimo de 7,00 metros na projeção dos alinhamentos prediais.

Via particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.

ACESSO: é a interligação para veículos ou pedestres entre:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CLARA D'OESTE

CNPJ 45.135.944/0001-04

Av. Geocondo Geovani Gazotto nº 214 Fone/Fax (17) 3663.8700

CEP 15.785.000 - Estado de São Paulo

e-mail: pmsantaclara.executivo@hotmail.com, pmsc.executivo@hotmail.com



- **Logradouro público e propriedade privada;**
- Propriedade privada e áreas de uso comum em condomínios;
- **Logradouro público e espaços de uso comum em condomínios.**

EQUIPAMENTOS URBANOS: são as instalações de infra-estrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transportes, arborização, vias de circulação pavimentadas ou não, e outras de interesse público;

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;

ÁREAS INSTITUCIONAIS: são as áreas destinadas a instalação de equipamentos comunitários;

ÁREAS PÚBLICAS: são as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos comunitários e urbanos e a espaços livres de uso público, que passam para o domínio do Município com o registro de plano no Cartório de Registro de imóveis competente;

UNIFICAÇÃO: é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;

REMEMBRAMENTO: é a soma ou subdivisão das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, retornando à forma original;

FRENTE DO LOTE OU TESTADA: é a sua divisa lindeira à via de circulação;

FUNDO DO LOTE: é a divisa oposta à frente, ou, no caso de lotes de esquina, o encontro de suas divisas laterais;

PROFUNDIDADE DE LOTE: é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;

ÁREA VERDE: área de uso comum podendo estar contida ou contendo a área de preservação permanente, destinada ao uso público, à preservação ambiental e recomposição de flora nativa.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP: área definida pelo Código Florestal e alterações;

DENSIDADE LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO: é o número de habitantes do loteamento dividido pela área de lotes em hectare. Para o cálculo, considera-se 05 (*cinco*) habitantes por lote;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CLARA D'OESTE

CNPJ 45.135.944/0001-04
Av. Geocondo Geovani Gazotto nº 214 Fone/Fax (17) 3663.8700
CEP 15.785.000 - Estado de São Paulo
e-mail: pmsantacara.executivo@hotmail.com, pmsc.executivo@hotmail.com



TAXA DE OCUPAÇÃO: área total ocupada no lote, incluindo construções, ou qualquer outro fator de impermeabilização do solo, considerada sua projeção vertical no plano horizontal.

TÍTULO II

DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES PARA PARCELAMENTO DE SOLO

Art.3º. O interessado deverá solicitar à Prefeitura, a análise do projeto urbanístico básico e as Certidões de Uso e Ocupação do Solo Urbano, bem como a Certidão de Conformidade do Solo Urbano.

Parágrafo Único. O projeto apresentado para a aprovação prévia deverá ser elaborado de acordo com as diretrizes fornecidas pela Prefeitura, devendo ser apresentado para análise em escala 1:1.000 e contemplar, no mínima, a divisas da gleba a ser parcelada com seus elementos básicos, tais como, azimutes ou rumos, distâncias entre os vértices do polígono, confrontantes, articulações com ruas ou estradas lindeiras, arruamento e subdivisão da gleba em quadras e lotes e cópia da certidão da matrícula da gleba.

Art.4º. Após aprovação dos diversos órgãos colegiados do Graprohab, o interessado deverá solicitar a aprovação final do projeto, com apresentação do termo de compromisso de execução de obras, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, com prazo máximo para execução das obras de infraestrutura de 24 (*vinte quatro*) meses, com a concordância da Prefeitura ou o termo de conclusão das obras.

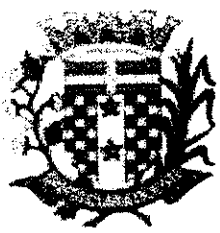
Art.5º. O empreendedor caucionará como garantia da execução das obras, conforme orçamento e cronograma aprovado pela Prefeitura, um imóvel no valor igual ou superior ao custo das obras a serem realizadas.

§ 1º A caução de que trata o caput deste artigo deverá ser apresentada mediante escritura pública.

§ 2º A critério da Prefeitura, o empreendedor poderá oferecer, como instrumento de garantia, uma fiança bancária ou carta fidejussória registrada em cartório.

§ 3º No ato da aprovação do projeto, bem como do instrumento de garantia mencionado neste artigo, deverão constar especificadamente às obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar nos prazos fixados no cronograma.

Art.6º. Desde que pagos os emolumentos devidos e aceita a garantia mencionada no artigo anterior, a Prefeitura expedirá documento de aprovação do projeto de obras e serviços, bem como o projeto de arborização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CLARA D'OESTE

CNPJ 45.135.944/0001-04

Av. Geocondo Geovani Gazotto nº 214 Fone/Fax (17) 3663.8700

CEP 15.785.000 - Estado de São Paulo

e-mail: pmsantaclara.executivo@hotmail.com, pmsc.executivo@hotmail.com



Parágrafo Único. No documento de aprovação dos projetos serão explicitados o cronograma aprovado para execução das obras e aceitação da garantia.

Art.7º. Findo o prazo referido no Art. 4º, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços programados, a Prefeitura, sem prejuízo das medidas legais cabíveis, poderá executá-los comunicando a omissão ao Ministério Público da Comarca ou ao Delegado de Polícia local.

Art.8º. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado, expedirá o termo de verificação e conclusão de obras e liberará o loteador da garantia oferecida.

§1º O requerimento referido neste artigo, deverá ser acompanhado da planta do loteamento original tal qual aprovado e acompanhado pelo Certificado GRAPROHAB.

TÍTULO III

NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO DE SOLO

Art.9º. Nenhum parcelamento para fins urbanos será permitido em terrenos baixos, alagadiços, insalubres, sujeitos a inundações ou deslizamentos.

Parágrafo Único. Considera-se fim urbano qualquer fim que não o da exploração agropecuária ou extrativista ou agroindustrial.

Art.10. No momento da aprovação do loteamento, o empreendedor do loteamento deverá destinar ao Município por meio de doação o percentual mínimo de 35% (trinta e cinco) da área total do loteamento, o qual será destinado a vias de circulação, áreas verdes e áreas institucionais, estabelecidas pela Lei Federal nº. 6.766/79 e suas alterações.

§ 1º A destinação de que trata o caput desde artigo, observará os índices mínimos e máximos a ser destinado nas seguintes áreas:

I - área de circulação, destinada a vias públicas de uso comum terá a porcentagem de 15% a 21% da área loteada;

II - áreas verdes, destinadas ao uso do público as quais compreendem as áreas de jardins, sistema de lazer, etc., terá a porcentagem de 10% a 15% da área loteada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CLARA D'OESTE

CNPJ 45.135.944/0001-04

Av. Geocondo Geovani Gazotto nº 214 Fone/Fax (17) 3663.8700

CEP 15.785.000 - Estado de São Paulo

e-mail: pmsantaciara.executivo@hotmail.com, pmsc.executivo@hotmail.com



III - área institucional, destinada para implantação de equipamentos comunitários e urbanos, tais como escola, creches, parques infantis, prédios de uso públicos, deverá ter a porcentagem de 5% a 10% da área loteada:

§ 2º A critério da Prefeitura, as áreas destinadas ao uso institucional poderá ser reduzida para o máximo 1% se houver equipamentos urbanos num raio de 6.000 metros que atendam a demanda criada pelo novo empreendimento.

§ 3º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação (escolas, creches), cultural (biblioteca), saúde (pronto socorro, unidade de saúde), lazer (parques infantis) e segurança (polícia militar, corpo de bombeiro).

§ 4º Para os lotes de esquinas, a testada mínima será de 14,00 metros, contados do PI do alinhamento predial até a divisa do próximo terreno.

Art.11. Os projetos de loteamentos e desmembramentos deverão, obrigatoriamente, prever a reserva de área não-edificável, para execução de obras de saneamento, em lotes que apresentarem partes situadas em cota inferior ao eixo da via pública.

Art.12. As quadras deverão ter no máximo 250,00 metros (*duzentos e cinquenta metros*) x 250,00 metros (*duzentos e cinquenta metros*) lineares, e os lotes área mínima de 250,00 m² (*duzentos e cinquenta metros quadrados*), e 2.500,00 m² (*dois mil e quinhentos metros quadrados*) no máximo de área, com testada mínima de 10,00 metros (*dez metros*), ficando sujeitos, quanto ao seu uso e ocupação, às seguintes condições:

§ 1º - Para parcelamentos de caráter social e condições específicas e especiais, os lotes poderão ter área mínima de 125,00 m² (*cento e vinte e cinco metros quadrados*) e frente mínima de 5 (*cinco*) metros, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

I - Categoria de usos permitidos:

- a) residência unifamiliar;
- b) comércio, quando previsto no loteamento.

II - Índice de aproveitamento:

- a) residências = 1,1 (*um inteiro e um décimos*);
- b) comércio = 2,2 (*dois inteiros e dois décimos*).

III - Taxa de Ocupação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CLARA D'OESTE

CNPJ 45.135.944/0001-04

Av. Geocondo Geovani Gazotto nº 214 Fone/Fax (17) 3663.8700

CEP 15.785.000 - Estado de São Paulo

e-mail: pmsantacara.executivo@hotmail.com, pmsc.executivo@hotmail.com



a) residência = 55% (*cinquenta e cinco por cento*);

b) comércio = 50% (*cinquenta por cento*).

IV - Recuos:

a) residência:

a.1 de frente = 5 m (*cinco metros*);

a.2 laterais = 1,5 m (*um metro e meio*);

a.3 de fundo = sem restrições.

b) comércio: sem restrições.

§ 2º Todos os recuos serão contados a partir da alvenaria.

§ 3º Os beirais laterais não poderão exceder a 1/3 (*um terço*) dos recuos laterais observados pela construção principal.

§ 4º No caso da existência de garagem, será permitido encostar sua construção em uma das divisas laterais, desde que:

a) obedecido o recuo frontal mínimo de 5 m (*cinco metros*);

b) a ocupação não exceda a uma extensão de 7 m (*sete metros*);

c) nenhuma construção seja efetuada sobre ela;

d) sua altura não ultrapasse 3 m (*três metros*).

Art.13. Os lotes resultantes de parcelamentos deverão, necessariamente, confrontar com via oficial de circulação, não sendo admitidos lotes com acesso por simples passagem ou viela.

Art.14. Somente serão admitidas construções com no máximo de 2 (*dois*) pavimentos a partir do nível médio das guias.

§ 1º Nos lotes de esquina, com duas ou mais frentes e lotes com duas frentes, a restrição de que trata esse artigo só se aplica à via de acesso principal da residência.

Art. 15. São de responsabilidade do empreendedor as obras de instalação de:

I - rede interna de abastecimento de água e sua interligação ao sistema público existente;

II - rede interna de coleta de esgotos e sua interligação ao sistema público existente;

III - abertura de vias, respectiva terraplanagem, pavimentação e demarcação dos lotes e de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CLARA D'OESTE

CNPJ 45.135.944/0001-04

Av. Geocondo Geovani Gazotto nº 214 Fone/Fax (17) 3663.8700

CEP 15.785.000 - Estado de São Paulo

e-mail: pmsantaclara.executivo@hotmail.com, pmsc.executivo@hotmail.com



logradouros;

IV - drenagens superficiais e suas conexões: canaletas ou guias e sarjetas, sarjetões e galerias para condução de águas pluviais executadas com tubos de concreto nos diâmetros e classes indicados em projeto e seus dispositivos de captação tais como bocas-de-lobo, interligadas a poços de visita, nos casos em que os cálculos hidrológicos indicarem sua necessidade;

V - pavimentação asfáltica dos leitos carroçáveis;

VI - rede de energia elétrica e iluminação pública de acordo com as normas da companhia concessionária;

§1º Quanto a rede de energia elétrica, esta deverá ser com fio compacto do lado contrário da insolação.

§2º Soluções alternativas para afastamento e tratamento de esgoto em loteamento urbano, só serão permitidas em lotes com área igual ou superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

Art.1. Na existência dos sistemas públicos de abastecimento de água ou coleta de esgoto serão aceitas as seguintes alternativas:

I - sistema isolado de abastecimento de água, constituído por captação, adução, tratamento, reservação e distribuição, sendo que toda edificação deverá, obrigatoriamente, conter reservatório mínimo de 1.000 (mil) litros;

II - sistema isolado de coleta, tratamento e destinação final de esgoto, constituído por rede coletora, estação de tratamento e unidades de afastamento e disposição final;

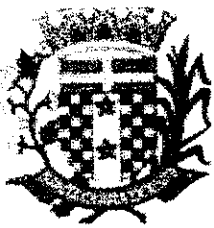
III - sistema de esgotamento sanitário individual para cada lote de acordo com NBR 7229/93 e NBR 13969/97.

Parágrafo Único. Quando da execução da rede de água e esgoto, o responsável pela construção do imóvel fica responsável pela colocação de caixa de gordura na saída de água da pia da cozinha.

Art.17. É proibido o desdobro de qualquer lote edificável, quando a área de cada parte for inferior a 125 metros quadrados, sendo permitida a união de dois ou mais lotes contínuos, de modo a se tornarem um só.

Parágrafo Único. Na recomposição de dois ou mais lotes, nenhum lote resultante poderá ter frente menor do que o previsto nesta lei, nem área menor do que o lote original.

Art.18. Os empreendimentos, obras e atividades existentes na Zona de Urbanização Específica que estejam em desconformidade com a presente lei e com a tal que dispõe sobre



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CLARA D'OESTE

CNPJ 45.135.944/0001-04
Av. Geocondo Geovani Gazotto nº 214 Fone/Fax (17) 3663.8700
CEP 15.785.000 - Estado de São Paulo
e-mail: pmsantaclara.executivo@hotmail.com, pmsc.executivo@hotmail.com



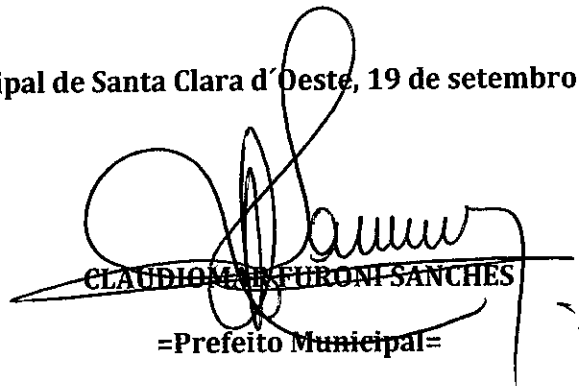
parcelamento, uso e ocupação do solo em vigor, deverão:

I - no prazo de 6 (seis) meses, a partir da promulgação da presente lei, solicitar sua regularização junto à Prefeitura Municipal;

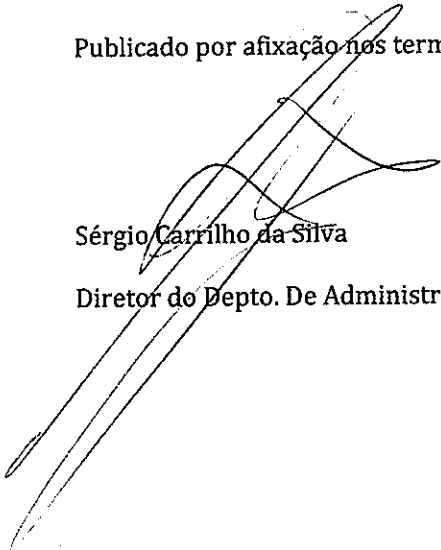
II - obter aprovação junto aos órgãos Federais e Estaduais competentes, objetivando eliminar ou adequar a desconformidade.

Art.19. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições contrárias, especialmente a Lei 374/87.

Prefeitura Municipal de Santa Clara d'Oeste, 19 de setembro de 2014.


CLAUDIONIR FURONI SANCHES
=Prefeito Municipal=

Publicado por afixação nos termos do artigo 78 da Lei Orgânica Municipal.


Sérgio Carrilho da Silva

Diretor do Depto. De Administração