



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

LEI COMPLEMENTAR Nº 021, DE 11 DE JULHO DE 2007

“DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

DAVID JOSÉ MARTINS RODRIGUES,
PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE
IRACEMA, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

CAPÍTULO I **DOS FUNDAMENTOS E DOS OBJETIVOS**

Art. 1º - Esta Lei disciplina o Uso e Ocupação do Solo do Município de São João de Iracema que atende a dispositivos da Lei Orgânica Municipal e da Lei de Zoneamento.

Parágrafo Único – Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, sua ocupação, desmatamento, construção, reforma, ampliação e utilização de edifícios são regulados pela presente Lei, observadas no que couber, as disposições das Legislações Federal e Estadual pertinentes, Lei de Zoneamento e o Código de Obras do Município.

Art. 2º - Esta Lei tem como objetivos:

- I** – regulamentar a abertura de vias públicas e a subdivisão de glebas em lotes para fins urbanos;
- II** – disciplinar a localização de atividades urbanas dentro do território do Município;
- III** – regulamentar a implantação de edificações nos lotes.



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º - Para os fins desta Lei considera-se que:

- I- zonas são porções do território do Município definidas por Lei e caracterizadas pela função social específica;
- II- alinhamento é a linha divisória entre terreno de propriedade particular e logradouro público;
- III- alvará de parcelamento e alvará de obras são documentos de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;
- IV- área construída é a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;
- V- área de uso institucional é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura e administração;
- VI- área ocupada é a área de projeção horizontal da edificação sobre o terreno;
- VII- coeficiente de aproveitamento é o quociente entre área construída de uma edificação e a área do terreno a ela vinculada;
- VIII- desmembramento é a subdivisão de gleba com área inferior a 10.000 m² em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novos logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- IX- desdobro é a subdivisão de um lote urbano em dois;
- X- coeficiente de permeabilidade é o quociente entre a área não pavimentada ou construída, capaz de permitir a infiltração das águas pluviais e a área do lote ou terreno;
- XI- embargo é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- XII- equipamentos comunitários são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

XIII- equipamentos urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, rede telefônica e gás canalizados;

XIV- espaço ou área de uso público é a área de uso comum ou especial da população, destinada exclusiva ou predominantemente à recreação ou lazer ao ar livre;

XV- faixa de rolamento é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XVI- faixa de domínio é a área de propriedade pública destinada à circulação, que poderá ter largura superior à do conjunto das faixas carroçáveis e calçadas;

XVII- faixa não edificante é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;

XVIII- faixa sanitária é a área não edificante, cujo uso está vinculado a servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais ou construção de rede de esgoto;

XIX- frente do lote é a divisa lindeira à via oficial de circulação que dá acesso ao lote;

XX- “habite-se” é o documento que autoriza a ocupação de edificações sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

XXI- lote é a parcela de terreno, constituindo unidade autônoma de propriedade, com pelo menos um acesso por via oficial de circulação;

XXII- logradouro público é a área de uso comum ou especial da população, destinada exclusiva ou predominantemente à circulação;

XXIII- loteamento é a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXIV- gleba é a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;

XXV- habitação de interesse social é aquela destinada à população que vive em condições de habitação precária ou auferir renda familiar inferior a 3 (três) salários mínimos;



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

XXVI-parcelamento é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento ou desmembramento;

XXVII- passeio ou calçada é a parte do logradouro público reservado ao tráfego de pedestres;

XXVIII- recuo é a distância entre o limite externo da área ocupada pela edificação e a divisa do lote;

XXIX-taxa de ocupação é o quociente entre a área ocupada pela edificação e a área total do terreno a ela vinculada;

XXX- termo de verificação é o ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigida pela legislação competente;

XXXI-uso do edifício ou terreno é a atividade exercida no edifício, em parte dele ou no terreno;

XXXII- via de circulação é o espaço de uso comum da população destinado à circulação de veículos, de pedestres ou de ambos;

XXXIII- via de circulação interrompida é aquela em que uma de suas extremidades não desemboca em outra;

XXXIV- vistoria é a diligencia efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;

XXXV- potencial construtivo de um lote ou terreno é a área possível de nele ser construído, aplicando-se o coeficiente de aproveitamento;

XXXVI- solo urbano não edificado, não utilizado ou sub-utilizado é a área, lote ou terreno desocupado, sem edificações, sem utilização por atividade social ou econômica ou que apresente coeficiente de aproveitamento igual ou inferior a 0,10;

XXXVII- corredores de comércio e serviços são as faixas constituídas pelos lotes lindeiros, de cada lado da rede de vias principais urbanas, destinadas preferencialmente aos usos associados a veículos ou geradores de grande volume de tráfego.

TÍTULO II DAS NORMAS DE PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

Art. 4º - Antes da elaboração dos projetos de parcelamento de gleba, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de diretrizes, apresentando para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes elementos e informações:

I - duas vias de planta da gleba na escala de 1: 500 ou 1: 1000, contendo:

- a) As divisas da área a ser parcelada;
- b) Curvas de nível de metro em metro;
- c) A localização dos cursos d'água, bosques, arvores e construções existentes;
- d) A indicação dos arruamentos contíguos em todo o perímetro com a localização das vias de comunicação, das áreas livres e equipamentos urbanos e comunitários existentes em suas adjacências;
- e) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- f) As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- g) Proposta de abertura das vias de circulação, quadras, lotes e reservas de áreas públicas;
- h) Croqui de localização da gleba em escala 1: 500 contendo as referências que possibilitem a perfeita localização da mesma;

Art. 5º - Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as Diretrizes Preliminares contendo:

I - anteprojeto com as vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município; quadras, lotes e as áreas de uso público;

II - as obras necessárias, que permitirão a implantação do loteamento em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos à inundação e insalubres, a serem executadas antes do parcelamento;

III - as obras e as diretrizes dos dispositivos de retenção e absorção das águas pluviais necessários para a prevenção da erosão;

IV - a fixação de zona ou zonas de uso, assim como corredores de comércio e serviços;

V - as obras e equipamentos mínimos, de acordo com o Anexo I desta Lei.

§ 1º - decorrido o prazo de 1 (um) ano, sem que o interessado tenha apresentado o requerimento para a aprovação definitiva do parcelamento, as diretrizes serão canceladas automaticamente.



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

§ 2º - Caso as informações fornecidas pelo responsável técnico pelo empreendimento estejam em desacordo com a realidade, as diretrizes fornecidas ficam canceladas.

Art. 6º - O projeto de parcelamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura será apresentado pelo interessado, que requererá, junto a Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando as seguintes informações:

I - título de propriedade do imóvel;

II - certidão de ônus reais que pesem sobre o imóvel;

III - certidão negativa de tributos municipais sobre o imóvel;

IV - projeto, no mínimo em 2 (duas) vias, assinadas pelo proprietário e profissional habilitado, devidamente aprovado pelos órgãos estaduais, contendo:

- a) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas divisões e numeração, localização e configuração das áreas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- b) Sistemas de vias com as respectivas hierarquias;
- c) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e de ângulos centrais das vias;
- d) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- e) A indicação de marcos de alinhamentos e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;
- f) A indicação de plantas de níveis em perfis, de todas as linhas de escoamentos das águas pluviais;

V - uma via de original copiativo;

VI - projetos dos equipamentos urbanos de responsabilidade do loteador, previstos no Anexo I desta Lei no mínimo em 2 (duas) vias, devidamente aprovados pelas concessionárias dos serviços;

VII - memorial descritivo no mínimo em 2 (duas) vias, assinados pelo proprietário e pelo profissional habilitado, contendo:

- a) A descrição sucinta do loteamento com as suas características;
- b) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

VIII - cronograma de execução das obras e equipamentos urbanos que deverão ser executados pelo parcelador dentro dos prazos previstos no Anexo I, desta Lei, prorrogável, havendo justificativa plausível, por igual período, a critério da administração, contada a partir da aprovação final pelo Governo do Município;

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente recolhida pelos profissionais envolvidos no projeto.

Art. 7º - Estando o projeto de acordo com esta Lei e com as Legislações Federal e Estadual pertinentes, será aprovado.

Art. 8º - O parcelador caucionará como garantia da execução das obras de infraestrutura, conforme o cronograma, imóveis cujo valor será igual ou superior ao custo das obras a serem realizadas.

§ 1º - A caução deverá ser apresentada mediante escritura pública de hipoteca e o seu valor será fixado a juízo da Prefeitura.

§ 2º - A critério da Prefeitura o parcelador poderá oferecer como instrumento de garantia, fiança bancária.

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

Art. 9º - Pago os emolumentos devidos e outorgada a escritura de caução mencionada no artigo anterior, a Prefeitura expedirá o competente alvará de parcelamento.

Parágrafo Único - No alvará de parcelamento será explicitado o cronograma aprovado para a execução das obras e a aceitação da garantia.

Art. 10 - Findo o prazo definido no § 3º do artigo 8º, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, deverá implementá-las, executando a garantia oferecida e comunicando a omissão do parcelador ao Ministério Público da Comarca ou ao Delegado de Polícia local.

Art. 11 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do parcelador e após a devida fiscalização, expedirá o termo de verificação e liberará o parcelador da garantia oferecida.



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

Parágrafo Único - O requerimento do parcelamento deverá ser acompanhado de uma planta do loteamento, tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

TÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 12 - Nenhum parcelamento para quaisquer fins será permitido em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeito a inundação, antes de executados os serviços ou obras de saneamento e escoamento de águas.

§ 1º - O parcelamento para quaisquer fins só poderão ser executados na Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana e na Zona de Urbanização destinada à Lazer.

§ 2º - Os empreendimentos em forma de condomínio fechado, atendendo a legislação federal, ou mesmo de caráter associativo somente serão permitidos se estiverem contidos em processo regular de parcelamento do solo.

§ 3º - Na Zona Rural é permitido o parcelamento que resulte em lotes com área igual ou superior ao Módulo Mínimo Rural definido pelo INCRA para o Município e as edificações não poderão exceder o coeficiente de aproveitamento de 0,01 (um centésimo).

Art. 13 - O leito carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

- I - declividade longitudinal não superior a 10% e não inferior a 0,5% ;
- II - declividade transversal do eixo das faixas até o meio fio de 0,5% a 3% ;

Art. 14 - O alinhamento nos cruzamentos das vias de circulação de veículos deverá ser concordado por um arco de circunferência comum, de raio não inferior a nove metros.

Art. 15 - Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ter as seguintes características:

- I - declividade não superior a 50% (1: 2) para taludes em corte e 40% (1: 2,5) para taludes de aterro;



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

II - revestimentos com vegetação rasteira apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensado, a critério da Prefeitura, em taludes de altura inferior a um metro e declividade inferior a 1: 3;

III - canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a dois metros;

IV - taludes de corte e aterros, resultantes da implantação do sistema viário, poderão ter, no máximo, a altura de 2,50 (dois vírgula cinqüenta) metros.

Parágrafo Único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, às expensas do loteador.

Art. 16 - Deve ser preservada até a edificação, a cobertura vegetal de lotes ou terrenos, desde que devidamente aparada e livre de lixo ou entulho.

Parágrafo Único - Por motivo de saúde pública, o Governo do Município poderá notificar o proprietário a executar, à suas custas, a capinação e a remoção de entulho.

Art. 17 - Devem ser preservadas linhas de drenagem natural dos terrenos, na posição original e a céu aberto.

Art. 18 - Nos lotes em declive, quando a diferença entre as cotas da frente e do fundo do lote for igual ou maior que 1,00 metro, os lotes situados à jusante deverão ser dotados de servidão pública de passagem, com largura de 3,00 metros, para drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos situados a montante.

SEÇÃO I DO PARCELAMENTO NA ZONA URBANA E ZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 19 - Qualquer gleba objeto de parcelamento deverá ter acesso por uma via com faixa de domínio de doze (12,00) metros de largura, no mínimo, conectando a gleba com uma via do sistema existente.

Parágrafo Único - O ônus das obras eventualmente necessárias para a construção ou alargamento da referida via de acesso recairá sobre o parcelador.



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

Art. 20 – Todas as vias de circulação devem ter largura mínima de 12,00 m (doze metros), sendo 8,00 m (oito metros) para o leito carroçável e 2,00 m (dois metros) para cada um dos passeios.

§ 1º - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes.

§ 2º - As vias de circulação que constituírem prolongamento de vias existentes deverá ter a mesma seção transversal.

§ 3º - A medida referente à largura das vias públicas, mencionadas no caput deste artigo, não será exigida quando se tratar de área circundada por outras já loteadas, devendo as vias a ser abertas acompanhar pelo menos o traçado de uma das vias já existentes.

Art. 21 – As quadras terão comprimento máximo de 180,00 metros.

Art. 22- A porcentagem mínima da área da gleba a ser parceladas e transferidas ao patrimônio municipal é:

I – 5% (cinco por cento) no mínimo, para áreas institucionais;

II – 10% (dez por cento) no mínimo, para áreas verdes ou sistemas de lazer;

III -20% (vinte por cento) no mínimo, para as vias públicas;

§ 1º - A porcentagem da área que faltar para completar a área mínima das vias públicas deve ser adicionado a uma das áreas livres de uso público.

§ 2º - As áreas mencionadas no inciso I e II do caput deste artigo deverão observar os seguintes critérios, quanto à sua localização:

- a) Ter área mínima de 1.000,00 metros quadrados; estarem agrupadas em no máximo duas áreas com o mínimo de 1.000,00 metros quadrados cada;
- b) Ter no mínimo 25,00 metros de frente para a via pública;
- c) Ser contíguas às existentes;
- d) No caso de existência de Áreas de Preservação Permanente na gleba a ser parcelada, as áreas verdes deverão se localizar junto a aquelas.

§ 3º - No parcelamento de glebas com área inferior a 30.000 m², o disposto no parágrafo anterior poderá ser dispensado a critério do Executivo.



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

§ 4º As exigências do caput deste artigo não se aplicam ao desdobramento de lotes que já sejam resultado do processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 23 - Qualquer parcelamento ou desmembramento deverá prever lotes com área mínima de 242,00 m² (duzentos e quarenta e dois metros quadrados) com testada não inferior a 11,00 m (onze metros) e profundidade não inferior a 22,00 m (vinte e dois metros).

Parágrafo único – Para os conjuntos habitacionais de interesse social será permitido um lote mínimo de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) com testada não inferior a 10,00 m (dez metros) e profundidade não inferior a 20,00 m (vinte metros).

Art. 24 – Não será permitido o desdobro de lote urbano com área menor que 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), com testada não inferior a 5,00 m (cinco metros).

Parágrafo único – Área de interesse Social, a critério do executivo fica permitido área inferior a 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Art. 25 - São responsabilidades do loteador as obras e instalações constantes do Anexo I da presente Lei.

Art. 26 - No caso de desmembramento ou desdobro de lote edificável que já seja resultado do parcelamento efetuado anteriormente, o interessado deverá requerer aprovação à Prefeitura, apresentando apenas:

I - título de propriedade do imóvel a desdobrar;

II - planta do imóvel a desdobrar, assinada pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:

- a) Situação atual e situação proposta;
- b) Planta da quadra onde se localiza o lote ou terreno, com as respectivas dimensões, numerações e ruas adjacentes àquela;
- c) A indicação de faixas não edificantes se houver.

Art. 27 - Sempre que houver projeto simultâneo de desmembramento ou desdobro de terreno e de edificações, os processos correrão separadamente.



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

SEÇÃO II DO PARCELAMENTO NA ZONA DE URBANIZAÇÃO DESTINADA À LAZER

Art. 28 – Na Zona de Urbanização destinada à Lazer (ZUDL) será permitida a implantação de empreendimentos de parcelamento do solo, observando:

I – os empreendimentos poderão ser condominiais, associativos ou públicos, e submeter-se aos seguintes procedimentos:

- a) Solicitação de Diretrizes Preliminares junto ao Governo do Município;
- b) Aprovação junto aos órgãos estaduais e federais competentes;
- c) Aprovação junto ao Governo do Município.

II – Os usos permitidos são:

- a) Recreação e lazer;
- b) Turismo;
- c) Educação ambiental;
- d) Piscicultura;
- e) Silvicultura;

III - obedecem aos seguintes parâmetros:

- a) Coeficiente de aproveitamento igual a 0,8;
- b) Taxa de ocupação igual a 40%;
- c) Manutenção das áreas públicas fora do condomínio ou solução similar.

Art. 29 – Os projetos técnicos deverão ter soluções compatíveis para que a ocupação não implique na supressão da mata nativa, primária ou secundária, em estágio médio ou avançado de regeneração, ou mesmo de espécies isoladas de médio ou grande porte.

§ 1º - Implantação de cobertura vegetal ou outro tipo de proteção superficial em todas as áreas terraplenadas ou desprovidas de vegetação.

§ 2º - Execução das vias de acesso, das calçadas, dos estacionamentos e pátios com técnicas e materiais que, comprovadamente, permitam a infiltração de águas pluviais.

Art. 30 – São de responsabilidade do empreendedor as obras e instalações de:



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

I – sistema autônomo de abastecimento de água incluindo captação, tratamento, reservação e distribuição, conforme projeto específico a ser aprovado pelo Governo do Município;

II – sistema autônomo de esgoto sanitário constituído por fossas individuais, uma para cada lote, ou coletivo, como também pode ser interligado a ETE, do município, desde que devidamente aprovada pela CETESB;

III – abastecimento de energia elétrica e iluminação, conforme projeto previamente aprovado pela empresa concessionária;

IV – guias, sarjetas e pavimentação que poderá ser perenizada;

IV – sistema autônomo de coleta interna de resíduos sólidos, com destinação ao aterro sanitário.

§ 1º – os prazos para execução de tais serviços ou obras são de dois anos, contados a partir da aprovação final do empreendimento.

§ 2º – O executivo municipal poderá através de Lei específica, auxiliar o empreendedor quanto às infra-estruturas exigidas no empreendimento.

Art. 31 – Nos empreendimentos que implique em parcelamento do solo deverão ser reservadas áreas públicas nas seguintes porcentagens sobre a área a ser parcelada:

I – 10% (dez por cento) para áreas verdes e ou Sistema de Lazer;

II – 3% (três por cento) para uso institucional;

III – e o indispensável para as vias públicas.

Art. 32 – Os loteamentos deverão atender ainda aos seguintes requisitos:

I – as quadras poderão ter comprimento de até de 250,00 metros, com sistema viário de no mínimo de 12,00 metros, e comprimento de até 650,00 metros, com sistema viário > ou = a 14,00 metros;

II – os lotes terão área mínima de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) , com testada mínima de 20,00 m (vinte metros), sendo que 5% dos lotes podem ter testada mínima de 15,00 metros (totalizando uma área mínima de 1000,00 m²);



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

III – nos lotes de esquina deverá ser considerado o raio de interseção das vias de 9,00 m;

IV – é vedado o desdobro dos lotes;

V – os arruamentos transversais não poderão ser coincidentes, a fim de evitar a concentração do escoamento das águas pluviais;

Parágrafo Único – Os empreendimentos localizados em Zona Urbana ou de Expansão Urbana, poderão se enquadrar no Parcelamento na Zona de Urbanização Destinada a Lazer, desde que atendam os requisitos do Art. 32.

CAPÍTULO II DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 33 – O coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuo frontal e outros parâmetros permitidos para os lotes contidos na Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana e na Zona de Urbanização destinada à Lazer são aqueles constantes no Anexo II da presente lei.

Art. 34 – No caso de construções com mais de dois pavimentos acima do nível do solo, exige-se recuo de frente igual a um sexto da medida da altura total da construção, observando-se o mínimo de cinco metros.

Art. 35 – Na porção de lote correspondente ao recuo frontal é permitida a instalação de varandas e ou abrigos de carros.

Art. 36 – Para construção de mais de dois pavimentos acima do nível do solo, exige-se recuo e afastamento de um quarto da medida da altura da construção, às duas divisas laterais e a divisa de fundo, observando o mínimo de dois metros.

Parágrafo Único – Se a edificação possuir faces com parede cega, admi-se para estas o recuo e afastamento de um sexto da altura total da construção, observando-se o mínimo de dois metros.

Art. 37 – Fica proibida a construção, para fins residenciais, com frente para as rodovias.

Art. 38 – As atividades julgadas incômodas por razão de perigo, ruídos, odores ou tráfegos, bem como de outras atividades praticadas permanentemente, somente



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

poderão ser instaladas a mais de 100 metros de hospitais, unidades de saúde e de estabelecimentos de ensino, mediante a anuência da vizinhança, através de documento elaborado pela administração Municipal.

§ 1º - Para fins deste artigo, a vizinhança é constituída por cem por cento dos proprietários e usuários dos imóveis situados num raio de cem metros de distância do imóvel considerado.

§ 2º - O disposto neste artigo não se aplica àquelas atividades cuja implantação é incentivada nos corredores de comércio.

Art. 39 – As áreas destinadas a estacionamento de veículos nos edifícios de salas comerciais, deverão ser na proporção de uma vaga para cada 100 m² da área bruta construída ou fração sendo, no mínimo, uma vaga para cada sala ou unidade.

CAPÍTULO III DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS

Art. 40 – Para efeito desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I – residencial, (R) compreendendo:

- a) Habitações unifamiliares;
- b) Habitações agrupadas horizontalmente e/ou verticalmente;
- c) Habitações coletivas, tais como internatos, asilos, casas de repouso e pensões, excluídas motéis e hotéis;
- d) Conjuntos habitacionais.

II – comércio e serviço local (CSL), compreendendo todos aqueles que são extensão natural de residências ou compatíveis com estas e que não causem incômodos, tais como:

- a) Comércio: supermercados, mercearias, padarias, bares, quitandas, farmácias, casa de jornais e revistas, bazares, floriculturas e similares;
- b) Higiene pessoal: cabeleireiras, barbearias, salões de beleza e similares;
- c) Oficinas de reparação de artigos pessoais: sapatarias, lavanderias, tinturarias, ateliês de costura e similares;
- d) Serviços médicos: consultórios médicos, odontológicos e veterinários, fisioterapia, casa de estética e similar;
- e) Serviços gerais: escritórios contábeis, de arquitetura, de engenharia, de advocacia, cartórios e similares.



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

III – comércio e serviço diversificado (CSD), compreendendo aqueles que são compatíveis com o uso residencial, enquanto não causadores de incômodos, como:

- a) Clínicas médicas e laboratórios;
- b) Lojas de eletrodomésticos e magazines;
- c) Pensões, hotéis e congêneres, e
- d) Comércio de produtos veterinários, sementes, adubos, inseticidas e similares.

IV – comércio, serviços e indústrias incômodos tipo I (CSI-I), compreendendo todos aqueles que são incompatíveis com o uso residencial, em virtude de gerarem incômodos, como ruídos, odores, calor, fumaça e detritos (poeiras) industriais, como:

- a) Postos de abastecimento de combustíveis;
- b) Estabelecimentos de recreação ou lazer com horário de funcionamento atingindo o período entre 22 e 06 horas, como clubes noturnos, cafés, bares, salões de baile e congêneres;
- c) Estabelecimentos que comercializem aparelhos sonoros, discos e fitas, desprovidos de cabinas com isolamento acústico;
- d) Indústria pequena compreendendo estabelecimentos fabris, com área construída inferior a 100 m² e que não causem incômodos à vizinhança, sendo compatíveis com o uso residencial obedecida as disposições do Artigo 38.

V – comércio, serviços e indústrias incômodos tipo II (CSI-II), compreendendo todos aqueles que são incompatíveis com o uso residencial, em virtude de gerarem incômodos, como ruídos, odores, calor, fumaça e detritos (poeiras) industriais, permitidos somente na Área Industrial, como:

- a) Estabelecimentos que utilizem máquinas ou utensílios ruidosos ou abriguem atividades que provoquem pó, fumaça, mau cheiro, trepidações ou clarões, como serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias e oficinas de funilaria, pintura e similares em geral;
- b) Estabelecimentos que atraiam tráfego de veículos pesados, como transportadoras, garagens de ônibus e caminhões, depósitos, comércio atacadista, máquinas de beneficiamento e similares;
- c) Comércio e depósito de ferro velho;
- d) Indústria em geral compreendendo estabelecimentos fabris, poluentes ou não, com área construída acima de 100,00 m², podendo estabelecer-se em áreas previamente autorizadas pelo órgão estadual competente.



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

CAPÍTULO IV DOS LOTES E DO SEU USO

Art. 41 – Na área rural não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 1º – Na área rural os usos permitidos em quaisquer edificações são aqueles necessários ao assentamento de atividades agropecuárias, extrativas ou aquelas indústrias que não poderão ser instaladas nas proximidades da Zona Urbana.

§ 2º - A critério do Executivo Municipal, poderá ser permitida a implantação de atividades de hospedagem e recreação e de apoio aos sistemas de transportes.

Art. 42 – Estábulos, cocheiras, granjas, avícolas, currais, chiqueiros e estabelecimentos congêneres somente serão permitidos na zona rural.

Art. 43 – A utilização e as mudanças de uso dos imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana só serão autorizados se os usos, os lotes e as edificações estiverem de acordo com o disposto na presente Lei.

Parágrafo Único – No caso de estabelecimento comercial, industrial ou de prestação de serviços, a expedição da licença de localização e funcionamento é condicionada ao atendimento do disposto na presente Lei, e deverá ser solicitado pelo interessado mediante requerimento, indicando:

- I – nome da pessoa ou razão social responsável pela atividade;
- II – endereço do local onde a atividade deverá ser exercida;
- III – descrição sucinta de cada atividade exercida em um mesmo endereço, sob uma mesma razão social.

CAPÍTULO V DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 44 – Para efeito desta Lei somente profissional legalmente habilitado para o exercício da profissão de engenheiro e arquiteto poderão ser responsáveis técnicos por qualquer projeto ou especificação a ser submetida à Prefeitura.



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

Parágrafo Único – A responsabilidade civil pelos serviços do projeto, cálculo e especificação cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

Art. 45 – Só poderão ser inscritos na Prefeitura profissional que apresentarem a certidão de registro do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

TÍTULO IV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 46 – A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei nº. 6.766 de 10 de dezembro de 1.979, a aplicação das seguintes penalidades:

- a) Multa;
- b) Embargo;
- c) Interdição e
- d) demolição

Art. 47 – No caso de qualquer infração aos dispositivos desta Lei, ou no de realização de obra ou serviço que ofereça perigo à pessoa, o infrator ou dono da obra ou serviço será notificado para, dentro do prazo que lhe for determinado, regularizar a situação.

Art. 48 – O decurso do prazo da notificação, sem que tenha sido regularizada a situação que deu causa, acarretará:

I – multa de R\$ 30,00 (trinta Reais) no caso de infração consistente na apresentação de projeto para exame da Prefeitura, com indicação falsa sobre o imóvel a ser parcelado, modificado ou utilizado.

II – o embargo da obra ou do serviço ou do imóvel até sua regularização, nos outros casos de infração.

Art. 49 – O desrespeito ao embargo da obra, serviço ou uso do imóvel, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator às multas especificadas no § 1º deste artigo, aplicados por dia de prosseguimento da obra ou serviço ou de uso de imóvel à revelia do embargo, e ainda, à demolição das partes em desacordo com as partes técnicas desta Lei.



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

§ 1º - As multas diárias aplicáveis, conforme o tipo de infração são as seguintes:

- I – Executar obras em desacordo com as indicações apresentadas no projeto ou no alvará de parcelamento: 50% (cinquenta por cento) do Salário Mínimo Vigente;
- II – executar obras em desconformidade com as normas técnicas desta Lei: 50% (cinquenta por cento) do Salário Mínimo Vigente;
- III – executar qualquer obra de parcelamento sem respectivo alvará: 01 Salário Mínimo Vigente;
- IV – edificar sem o respectivo alvará: 50% (cinquenta por cento) do Salário Mínimo Vigente;
- V – executar obras de parcelamento sem responsabilidade profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura: 50% (cinquenta por cento) do Salário Mínimo Vigente;
- VI – faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma de danificação acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras: 10% do Salário Mínimo Vigente;
- VII – anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou acessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento em prestações ou não, sem aprovação do parcelamento ou após o término de prazos concedidos em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente: 50% (cinquenta por cento) do Salário Mínimo Vigente;
- VIII – utilização de imóvel para residência ou para exercício de atividade de comércio, serviços ou indústrias sem habite-se ou sem licença para localização e funcionamento ou utilização em desacordo com os termos de licença expedida inclusive, prazo de validade: 10% do Salário Mínimo Vigente;

§ 2º - Nas reincidências, a multa será em dobro.

Art. 50 – A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento das disposições desta Lei, de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

TÍTULO V



Prefeitura Municipal de São João de Iracema

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 51 – Aos proprietários de imóveis urbanos deverão pavimentar os passeios públicos fronteiros e mante-los limpos e desobstruídos.

Art. 52 - São considerados não conformes os usos, lotes e edificações utilizadas em datas anteriores à da promulgação da presente Lei, e que não atendam às suas disposições.

Art. 53 – Os lotes não conformes são considerados edificáveis.

Parágrafo Único – São permitidas alterações de área ou configuração de lotes não conformes, desde que não agravem sua desconformidade em relação à presente Lei.

Art. 54 – As condições não conformes só poderão sofrer reforma ou ampliações que não agravem sua desconformidade em relação à presente Lei.

Art. 55 – As mudanças de uso em lotes ou edificações não conformes são permitidas desde que o novo uso seja permitido pela presente Lei na zona em que estiveram situados.

Art. 56 – Esta Lei e sua execução ficam sujeitas a contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias emergentes, mobilizados para tanto, os mecanismos de participação prevista na Lei de Zoneamento.

Art. 57 – As despesas decorrentes com a execução da presente Lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementada se necessário.

Art. 58 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 59 – Revogam-se as disposições em contrário.

São João de Iracema, 11 de julho de 2007.

DAVID JOSÉ MARTINS RODRIGUES
Prefeito Municipal

Publicada e registrada nesta Secretaria em data supra.

DINOEL OSWALDO MARQUES
Secretario

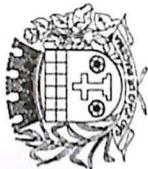


ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

**ANEXO I – OBRAS E SERVIÇOS DE RESPONSABILIDADE DO EMPREENDEDOR
LEI COMPLEMENTAR Nº 021/2007**

SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS	PRAZO MÁXIMO PARA EXECUÇÃO A PARTIR DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO	CRITÉRIOS E PADRÕES
ABERTURA DE VIAS, DEMARCAÇÃO DE QUADRAS E LOTES	03 MESES	<ul style="list-style-type: none"> AS QUADRAS DEVERÃO SER DEMARCADAS COM MARCOS DE CONCRETO; OS LOTES DEVERÃO SER DEMARCADOS COM PIQUETES DE MADEIRA; TODAS AS ESQUINAS DEVERÃO SER DOTADAS DE RAMPA DE ACESSO PARA DEFICIENTES, COM LARGURA MÍNIMA DE UM METRO
SISTEMA DE RESERVAÇÃO, ADUÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL	12 MESES	<ul style="list-style-type: none"> O PROJETO DEVERÁ SER APROVADO PRÉVIAMENTE PELA CONCESSIONÁRIA; NA ZUDL CASO A CONCESSIONÁRIA NÃO TENHA CONDIÇÕES DE GARANTIR O ABASTECIMENTO DE ÁGUA, O SISTEMA DEVERÁ SER AUTONOMO, SOB RESPONSABILIDADE DO EMPREENDEDOR; DEVERÁ SER INSTALADOS HIDRANTES DE COLUNAS CONFORME NORMAS DO CORPO DE BOMBEIROS.
SISTEMA DE COLETORES, EMISSÁRIO E TRATAMENTO DE ESGOTO DOMÉSTICO E/OU INDUSTRIAL	12 MESES	<ul style="list-style-type: none"> O PROJETO DEVERÁ SER APROVADO PRÉVIAMENTE PELA CONCESSIONÁRIA; NA ZUDL CASO A CONCESSIONÁRIA NÃO TENHA CONDIÇÕES DE GARANTIR A COLETA, AFASTAMENTO E TRATAMENTO DOS ESGOTOS, O SISTEMA DEVERÁ SER AUTONOMO, SOB RESPONSABILIDADE DO EMPREENDEDOR.
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA	12 MESES	<ul style="list-style-type: none"> O PROJETO DEVERÁ SER APROVADO PRÉVIAMENTE PELA CONCESSIONÁRIA
GUIAS E SARJETAS	12 MESES	
PAVIMENTAÇÃO	36 MESES	<ul style="list-style-type: none"> PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, COM BASE EXECUTADA COM ESTABILIZANTE QUÍMICO E CAPA ASFÁLTICA, COM ESPESSURA ENTRE 2,5 E 3 cm, PELO SISTEMA CBUQ ou PMF NA ZUDL PODERÁ SER PERENIZADA.
ARBORIZAÇÃO DAS VIAS E ÁREAS VERDES	24 MESES	<ul style="list-style-type: none"> ARBORIZAÇÃO, JUNTO AO PASSEIO, COM ESPÉCIES ADEQUADAS AO LOCAL, NA PROPORÇÃO DE UMA MUDA PARA CADA LOTE, COM MUDAS DE 1,5 m DE ALTURA, NO MÍNIMO, DOTADAS DE GRADE DE PROTEÇÃO E PLANTADAS NA DIREÇÃO DA DIVISA ENTRE OS LOTES; APÓS A COMERCIALIZAÇÃO DOS LOTES, A ARBORIZAÇÃO FICA SENDO DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DO LOTE, FICANDO CONDICIONADO A LIBERAÇÃO DO HABITE-SE DA CONSTRUÇÃO A EXISTENCIA DA MUDA DEVIDAMENTE PLANTADA E PROTEGIDA. A ARBORIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES DEVE POSSUIR PROJETO TÉCNICO E MEMORIAL DESCRITIVO ESPECÍFICO.

[Handwritten signatures]



ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ (MF) 59.764.472/0001-63

**ANEXO II – PADRÕES PARA PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
LEI COMPLEMENTAR Nº 021/2007**

ZONA / AREA / CORREDOR	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO	RECUO FRONTAL	T. O .	C. A .	LARGURA DA VIA	OBSERVAÇÕES
ZR	Art. 7º do PD Art. 44 da LUOS	Módulo do INCRA		1%	0,01	Art. 43 do P D	
Z U – APR.	R	11 X 22 (242m2)	3,00 m	70%	1,4	14,00 m / passeio 2,00m	<ul style="list-style-type: none"> • Será permitido desmembramento, com lote mínimo de 242,00 m² (11 X 22 metros) • Para conjuntos habitacionais é permitido lotes com 190,00 m (9,50 X 20 metros)
	CSL		zero				
Z U – AM	R		3,00 m				
	CSL		zero				
	CSD		zero				
Z U – AI	CSI - I		3,00 m				
	CSI - II	3,00 m					
CCS	R	11 X 22 (242m2)	3,00 m	70%	1,4	14,00m / passeio 2,50m	Será permitido desmembramento, com lote mínimo de 242,00 m ² (11 X 22 metros)
	CSL		zero				
	CSD						
	CSI - I						
Z E U	R	11 X 22 (242m2)	3,00 m	70%	1,4	14,00m / passeio 2,50m	Será permitido desmembramento, com lote mínimo de 242,00 m ² (11 X 22 metros) o CCS deverá ser definido quando do projeto de parcelamento.
	CSL		zero				
	CSD		zero				
Z U DL -	Art. 13 do P. D. Art. 30 da LUOS	700,00 m ² (20 x 35 m)	5,00 metros	40 %	0,8	14,00m / passeio 2,00m	<ul style="list-style-type: none"> • Recuo lateral obrigatório de 2,00 metros • Construções de no máximo dois andares

ZR – Zona Rural ZU-APR – Zona Urbana Área Preferencialmente Residencial ZU – AM – Zona Urbana Área Mista
ZU – AI – Zona Urbana Área Industrial ZE U – Zona de Expansão Urbana ZUDL – Zona de Urbanização destinada à Lazer
CCS – Corredor de Comercio e Serviço.