



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 1766, de 1º de março de 1988 Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano

O Prefeito do Município de Leme, faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu, promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Esta lei rege o parcelamento do solo situado em zona urbana ou de expansão urbana, que se dará por loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobramento.

Parágrafo único - Para os efeitos desta lei, considera-se:

1 - loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

2 - desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, 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;

3 - fracionamento: a subdivisão de gleba ou lote em até seis lotes destinados a edificação, observadas as disposições do item anterior;

4 - desdobramento: a subdivisão de lote em até dois lotes destinados a edificação;

5 - zona urbana: aquela delimitada por perímetro definido em lei;

6 - zona de expansão urbana: a que se situa até dois quilômetros da zona urbana da sede do município, ou até quatrocentos metros das demais zonas urbanas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Artigo 2º - 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 para o caso;

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

V - em área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANISTICOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Dos Loteamentos

Subseção I

Dos Loteamentos em Geral

Artigo 3º - Os loteamentos deverão atender, além de outros exigidos pelas legislações federal e estadual, aos seguintes requisitos:

I - destinação de áreas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, em percentagens nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, assim dividida:

a - sistema viário: 20% (vinte por cento);

b - espaços livres de uso público: 10% (dez por cento);

c - equipamentos urbanos e comunitários: 5% (cinco por cento);

II - lotes com área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros), não podendo o comprimento das quadras ser superior a 200m (duzentos metros) e inferior a 80m (oitenta metros);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

III - reserva de faixa "non aedificandi", de no mínimo quinze metros de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos;

IV - articularem-se as vias do loteamento com as vias oficiais adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizando-se com a topografia local, devendo os cruzamentos ter os alinhamentos concordados por arco de raio não inferior a nove metros, salvo em caso de cruzamento esconso.

§ 1º - Não atingindo a área destinada ao sistema viário a percentagem prevista pelo inciso I, letra "a", deste artigo, a diferença será acrescida à prevista pela letra "b" do mesmo inciso.

§ 2º - Quando o loteamento se destinar a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o disposto pelo inciso II deste artigo poderá ser alterado, mediante lei específica.

Artigo 4º - As vias do loteamento, cujas rampas não poderão exceder a 10% (dez por cento), serão classificadas em:

I - vias principais e preferencias (avenidas), com largura mínima de vinte e cinco metros, divididos em:

a - passeios: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

b - leito carroçável: 8m (oito metros);

c - canteiro central: 4m (quatro metros);

II - vias de distribuição, com largura mínima de quatorze metros, divididos em:

a - passeios: 2m (dois metros);

b - leito carroçável: 10m (dez metros);

III - vias locais, de uso predominante de pedestres, com largura mínima de quatorze metros, divididos em:

a - passeios: 3m (tres metros);

b - leito carroçável: 8m (oito metros);

IV - passagem, de uso exclusivo de pedestres, com largura mínima de seis metros.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único - As vias locais, sem saída, só serão admitidas desde que dotadas de praça de retorno na extremidade, e satisfeitas as seguintes exigências:

- 1 - largura mínima: 14m (quatorze metros);
- 2 - comprimento máximo: quinze vezes a largura;
- 3 - raio mínimo da praça de retorno: 12m (doze metros).

Subseção II

Dos Loteamentos Fechados

Artigo 5º - Considera-se "loteamento fechado" a subdivisão em lotes, destinados a edificações para fins residenciais, de gleba com área mínima de quatro hectares, dotada de todos os equipamentos urbanos, fechada em todo seu perímetro e dotada de portaria de acesso para controle de entrada de pessoas e veículos.

Parágrafo único - A entrada de pessoas e veículos somente será permitida a:

- I - proprietários de lotes, seus familiares, empregados domésticos credenciados e visitantes autorizados;
- II - servidores públicos, no desempenho de suas funções;
- III - médicos e viaturas de serviços médico-hospitalares, quando solicitados ou por determinação superior do serviço sanitário.

Artigo 6º - Os "loteamentos fechados" deverão atender, também, aos seguintes requisitos:

I - áreas destinadas à sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, em percentagem nunca inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba, assim dividida:

- a - sistema viário interno: 20% (vinte por cento);
- b - espaços livres de uso público: 15% (quinze por cento);
- c - equipamentos urbanos e comunitários: 5% (cinco por cento);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

II - os lotes terão área mínima de 600m² (seiscentos metros quadrados) e frente mínima de 15m (quinze metros), não podendo o comprimento das quadras ser superior a 300m (trezentos metros).

§ 1º - Não atingindo a área destinada ao sistema viário a percentagem prevista pelo inciso I, letra "a", deste artigo, a diferença será acrescida à prevista pela letra "b" do mesmo inciso.

§ 2º - Quando se tratar de loteamento destinado a "sítio de recreio", a área mínima dos lotes será de 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§ 3º - O sistema de circulação, os equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, são de uso exclusivo do loteamento.

Seção II Dos Desmembramentos

Artigo 7º - Aos desmembramentos, aplicam-se, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Artigo 8º - Os desmembramentos de área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à prevista pelo inciso I do artigo 3º, deverão destinar, no mínimo, 10% (dez por cento) do total da área a ser desmembrada a espaços livres de uso público.

Seção III

Dos Fracionamentos e dos Desdobramentos

Artigo 9º - Aos fracionamentos e desdobramentos, aplicam-se, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o desmembramento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

CAPÍTULO III

DOS PROJETOS

Seção I

Dos Projetos de Loteamento

Artigo 10 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura que defina as diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado do título de propriedade do imóvel e planta da área a ser loteada, contendo:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível, de metro em metro, com cotas relativas ao R.N. (referência de nível) da cidade;
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o 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, dimensões e localização das zonas de uso, contíguas.

Artigo 11 - A Prefeitura indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes do planejamento municipal:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - o traçado básico do sistema viário principal;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e a espaços livres de uso público;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - as faixas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não-edificáveis;

V - o uso do solo permitido para a área a ser loteada;

VI - a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser, obrigatoriamente, projetados e executados pelo loteador, às suas expensas.

§ 1º - A Prefeitura solicitará às suas autarquias e empresas, o fornecimento das diretrizes relativas aos serviços a elas afetos, para integrarem o processo.

§ 2º - As diretrizes, que serão, obrigatoriamente, expedidas dentro do prazo de quarenta e cinco dias da data do pedido, vigorarão pelo prazo de seis meses.

Seção II

Dos Projetos de Desmembramento

Artigo 12 - Aos projetos de desmembramento, aplicam-se, no que couber, as disposições relativas aos projetos de loteamento.

Seção III

Dos Projetos de Fracionamento e de Desdobramento

Artigo 13 - As exigências relativas aos projetos de fracionamento e de desdobramento, serão previstas em regulamento.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Seção I

Da Aprovação dos Projetos de Loteamento

Artigo 14 - Para aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura, que se dará após a aprovação pelos órgãos federais e estaduais competentes, deverão ser apresentados:

I - desenhos, contendo:

a - levantamento planialtimétrico do imóvel;

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

- c - o sistema de vias, com a respectiva hierarquia;
- d - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- e - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- f - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas das vias projetadas;
- g - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- h - planta de situação da área loteada, em mapa da zona urbana ou do município, com amarração em pontos fixos e de destaque, existentes nas proximidades;
- i - projetos de redes de galerias de águas pluviais, de abastecimento de água e coletora de esgotos sanitários, quando exigidos;

II - memorial descritivo contendo:

- a - a descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além das constantes das diretrizes fixadas;
- c - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- d - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;

III - certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, relativas ao imóvel;

IV - exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão.

Artigo 15 - O projeto de loteamento, satisfeitas as exigências do artigo anterior, deverá ser aprovado ou rejeitado dentro do prazo de sessenta dias.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Seção II

Da Aprovação dos Projetos de Desmembramento, Fracionamento e Desdobramento

Artigo 16 - Para aprovação do projeto de desmembramento, fracionamento e desdobramento, serão aplicadas, no que couber, as disposições referentes à aprovação do projeto de loteamento.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 17 - Nos loteamentos aprovados serão executadas, às expensas do loteador, dentro do prazo de um ano, contado da aprovação do projeto do loteamento, as seguintes obras:

- I - rede de abastecimento de água;
- II - ligações domiciliares de água;
- III - rede coletora de esgotos sanitários;
- IV - ligações domiciliares de esgoto;
- V - rede de distribuição de energia elétrica;
- VI - galerias de águas pluviais, quando previstas nas diretrizes expedidas.

§ 1º - Nos "loteamentos fechados", além das obras previstas por este artigo, o loteador deverá executar mais as seguintes, dentro do mesmo prazo:

- 1 - guias e sarjetas;
- 2 - pavimentação do sistema viário;
- 3 - ajardinamento e arborização dos passeios;
- 4 - iluminação pública a vapor de mercúrio.

S 2º - As obras previstas por este artigo e seu § 1º, quando não forem executadas pela Administração Pública, ficam sujeitas ao pagamento de taxa de administração, a ser cobrada por ocasião da realização das mesmas, não podendo exceder a 5% (cinco por cento) de seus valores contratados ou orçados.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Artigo 18 - Aprovado o projeto de loteamento, o loteador deverá:

- I - submete-lo ao registro imobiliário;
- II - assinar termo de compromisso, se obrigando a:
 - a - abertura das vias de circulação dentro do prazo de sessenta dias, de acordo com o projeto aprovado;
 - b - caucionar, mediante escritura pública, para garantia da execução das obras a que esteja obrigado, 40% (quarenta por cento) dos lotes obtidos no loteamento;
 - c - facilitar a fiscalização das obras por ele executadas.

§ 1º - Os lotes caucionados passarão a integrar o patrimônio público, quando as obras não forem executadas dentro dos prazos previstos.

§ 2º - A caução prevista pela alínea "b" do inciso II deste artigo poderá, a critério da Administração, sempre que o interesse público, social e econômico recomendar, recair sobre outros imóveis ou ser substituída por fiança bancária.

Artigo 19 - A caução efetuada será liberada à medida em que forem sendo executadas as obras, observadas as seguintes percentagens:

- I - rede de abastecimento de água: 15% (quinze por cento);
- II - rede coletora de esgotos sanitários: 15% (quinze por cento);
- III - ligações domiciliares de água e esgoto: 10% (dez por cento);
- IV - rede de distribuição de energia elétrica: 10% (dez por cento);
- V - guias e sarjetas: 5% (cinco por cento);
- VI - pavimentação das vias: 25% (vinte e cinco por cento);
- VII - iluminação pública a vapor de mercúrio: 10% (dez por cento);
- VIII - galerias de águas pluviais: 10% (dez por cento).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único - Quando não houver a obrigatoriedade da execução de alguma das obras previstas por este artigo, a percentagem a ela correspondente será distribuída, proporcionalmente, entre as que forem exigidas.

Artigo 20 - As obras executadas pelo loteador passarão a integrar o patrimônio público, mediante a lavratura de termo de vistoria e recebimento.

Artigo 21 - Os lotes obtidos pelo parcelamento só poderão ser subdivididos desde que cada parte permaneça com a área mínima prevista por esta lei, exceto se a subdivisão com área inferior se destinar a incorporação a lote contíguo, neste não podendo ser destacada sem que seja observado o disposto neste artigo.

Artigo 22 - Os contratos de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, deverão fazer constar que os lotes só poderão receber edificação após a conclusão das obras de redes de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários.

Artigo 23 - Nos documentos previstos pelo artigo anterior, assim como nos compromissos ou escrituras de venda e compra, deverá constar que a execução das obras previstas pelo artigo 17 e seu § 1º é da responsabilidade do loteador.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 24 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas que venha a se verificar nos lotes, em relação ao projeto aprovado.

Artigo 25 - A Prefeitura poderá não aprovar o parcelamento de área localizada em zona de expansão urbana, ainda que somente para impedir o crescimento excessivo do número de lotes.

Artigo 26 - Os "loteamentos fechados" não poderão ser atravessados por qualquer via pública, exceto quando prevista nas diretrizes expedidas.

Artigo 27 - As despesas havidas em "loteamento fechado", com a manutenção da cerca perimetral e dos espaços livres de uso público, serão consideradas despesas comunitárias, a serem suportadas diretamente pelos proprietários dos lotes.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único - Os proprietários dos lotes serão representados junto aos poderes municipais, em relação aos serviços públicos e comuns, através de representante escolhido da forma prevista em dispositivo constante do contrato-padrão.

Artigo 28 - Nenhuma obra ou serviço público será executada ou prestado em terrenos que sofrerem parcelamento sem licença da Prefeitura.

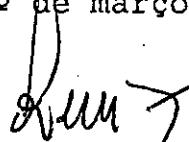
Artigo 29 - Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamento não aprovado pela Prefeitura.

Artigo 30 - São inalienáveis e impedidos de sofrer concessão de uso, os espaços livres de uso público previstos nos projetos de parcelamento.

Artigo 31 - (Vetado)

Artigo 32 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei 1434, de 12 de novembro de 1980 e demais disposições em contrário.

Leme, 1º de março de 1988.


Orlando Leme Franco
Prefeito Municipal

Publicada no Gabinete do Prefeito em 1º de março de 1988.


Armando Koch
Chefe do Gabinete