

Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, Km 116

CNPJ 46.634.085/0001-60

Avenida Santa Cruz, 355 - Fone PABX (0xx15) 266-1321

CEP 18.560-000 - IPERÓ - Estado de São Paulo



LEI COMPLEMENTAR N.º 003, DE 17 DE OUTUBRO DE 2.001.

"Dispõe sobre o parcelamento e ocupação do solo no Município de Iperó"

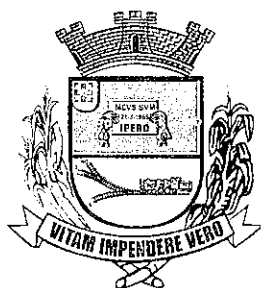
MARCOS ANTONIO TADEU ANDRADE,
Prefeito do Município de Iperó, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas por Lei, FAZ SABER QUE A EGRÉGIA CÂMARA DO MUNICÍPIO APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A PRESENTE LEI:

ARTIGO 1º - Considerando a necessidade premente de regulamentar, de normalizar, o parcelamento e ocupação do solo no município, para aumento na arrecadação tributária específica, geração de mão-de-obra, incremento nas atividades comerciais de todos os setores, principalmente no setor da Construção Civil, promulga-se a presente lei.

Parágrafo Único - O parcelamento e ocupação do solo para as atividades industriais serão regulados em Lei específica que "Dispõe sobre parcelamento e ocupação do solo para atividades industriais, cria Zona Industrial e estabelece normas para parcelamento, uso e ocupação do solo naquela área do Município de Iperó.

ARTIGO 2º - A presente lei, nasce amparada por leis maiores que definem a competência do município, para legislar no tocante ao uso do solo, definindo inclusive os percentuais das áreas públicas e de aproveitamento, dentre as quais fazem parte, as leis:

- I - Lei Federal 6766 de 19 de Dezembro de 1979 - Parcelamento do Solo;
- II - Lei Federal 9.785 de 29 de Janeiro de 1999 - Que altera a Lei 6766/79;



Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, Km 116

CNPJ 46.634.085/0001-60

Avenida Santa Cruz, 355 - Fone PABX (0xx15) 266-1321

CEP 18.560-000 - IPERÓ - Estado de São Paulo



- III - Lei Federal 4.771 de 15 de Setembro de 1965 - Código Florestal, Resoluções CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente;
- IV - Lei Federal 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 - Lei dos Condomínios;
- V - Instrução 17-b do INCRA;
- VI - Decreto Estadual 13.069 de 29 de Dezembro de 1978 - Normas Loteamentos;
- VII - Decreto Estadual 33.499 de 10 de Julho de 1991 - GRAPOHAB.

CAPÍTULO I - Disposições Preliminares

ARTIGO 3º - Para fins de aplicação desta Lei, têm-se as seguintes definições:

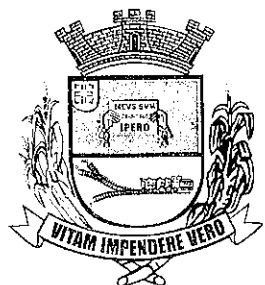
I - Considera-se parcelamento do solo, a subdivisão de uma gleba de terras localizada em área urbana, sub-urbana ou de expansão urbana, em lotes destinados a edificações ou outras formas de ocupação, e ainda classificadas nas seguintes formas:

a) **LOTEAMENTO** - É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação para fins residenciais, comerciais ou industriais, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos e outras áreas afins.

b) **DESMEMBRAMENTO** - Quando se faz com o aproveitamento das vias de circulação existentes.

c) **DESDOBRO** - Quando se trata da simples subdivisão de um lote em novos lotes.

II - **CONDOMÍNIO** - Considera-se uma ocupação do solo, através de edificações verticais ou horizontais, de forma ordenada e legal, não havendo o



Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, Km 116

CNPJ 46.634.085/0001-60

Avenida Santa Cruz, 355 - Fone PABX (0xx15) 266-1321

CEP 18.560-000 - IPERÓ - Estado de São Paulo



parcelamento do solo. Sua concepção, reger-se-á pela Lei 4.591/64, concomitantemente com as leis ambientais, de saneamento e da construção civil no que couber.

III - Das áreas que compõem o parcelamento do solo

a) Área Institucional - É a área destinada a equipamentos públicos, tais como: Educação, Saúde, Administração, Cultura e Lazer.

b) Área Verde - Aquela destinada a manter o equilíbrio ecológico ou reservas florestais, servindo-se também como Sistema de Lazer.

c) Faixa de Proteção - São áreas ao longo de cursos d'água, ou ao entorno de lagos ou açudes, não podendo ser edificadas.

d) Faixas "Nom Aedificandis" - São faixas ao longo de vias estaduais ou federais, que sofrem a restrição de não poderem ser edificadas.

IV - Outras definições

a) Quadra - É a porção de terreno delimitada por vias públicas, subdivididas ou não em lotes.

b) Lote - É a parcela de terreno contida em uma quadra, com pelo menos uma das divisas limítima a uma via pública.

c) Via Pública - É toda a via de circulação, para veículos e pedestres, subdivididas em leito carroçável e passeios (calçada).

d) Zona Urbana - É todo aglomerado populacional, constituído de vias públicas, lotes, edificações, servidos por melhoramentos públicos, tais como Redes de



Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, Km 116
CNPJ 46.634.085/0001-60
Avenida Santa Cruz, 355 - Fone PABX (0xx15) 266-1321
CEP 18.560-000 - IPERÓ - Estado de São Paulo



Energia Elétrica, Redes de Distribuição de Água e Coleta de Esgotos Sanitários, principalmente no que tange, a sede do Município e bairros adjacentes e contíguos.

e) Zona Sub-urbana - São nas mesmas condições anteriores, porém desligadas da malha urbana da sede, constituindo-se em outros bairros.

f) Zona de Expansão Urbana - São áreas, que se prestam às implantações de novos núcleos residenciais, comerciais ou de sítios e recreios para lazer.

g) Zona Rural - São as demais áreas do Município, excluídas as urbanas, sub-urbanas e de expansão urbana, e destinadas a exploração agropecuária, ou outra modalidade rural.

ARTIGO 4º - ZONEAMENTO URBANO NO MUNICÍPIO

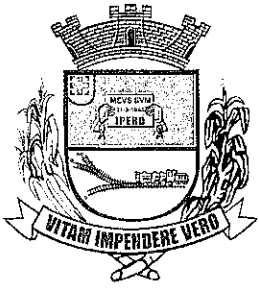
Para fins de parcelamento do solo e ou ocupação, ficam assim definidas as zonas, cada uma com suas características próprias, quanto aos requisitos urbanísticos:

a) Z-1 - (Zona-um) Áreas ligadas diretamente a malha urbana da sede do município, ainda que periféricas.

b) Z-2 - (Zona-dois) Áreas ligadas diretamente a bairros sub-urbanos e dotados de melhoramentos públicos.

c) Z-3 - (Zona-três) Áreas desligadas das malhas urbanas e sub-urbanas (bairros) contidas em zonas de expansão urbana, e destinadas à formação de Sítios e Recreios, seja para lazer ou para residência fixa.

CAPÍTULO II



Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, Km 116
CNPJ 46.634.085/0001-60
Avenida Santa Cruz, 355 - Fone PABX (0xx15) 266-1321
CEP 18.560-000 - IPERÓ - Estado de São Paulo



REQUISITOS URBANÍSTICOS

ARTIGO 5º - Os requisitos urbanísticos, serão de conformidade com a zona onde serão implantados os empreendimentos, considerando-se ainda suas finalidades, e assim definidos.

A) Em Z-1 e Z-2

1- Os percentuais de áreas serão:

- Áreas dos lotes menor ou igual a 75% (setenta e cinco por cento) da Área total
- Área Institucional igual a 3% (três por cento) da Área total
- Área Verde ou Sistema de Lazer, igual ou maior que 8% (oito por cento) da Área total
- Sistema de Arruamento, maior ou igual a 14%(quatorze por cento)

2 - Os lotes deverão Ter área igual ou maior que 125 m², com frente mínima de 5,00 m para a via pública. Não há restrição quanto aos limites máximos de áreas.

3 - As vias de uso contínuo e principais, terão largura mínima de 12,00 metros, distribuídas em 8,00 metros de leito carroçável, e 2,00 metros de passeio (calçada) para cada lado.

4 - As ruas de tráfego local, ou com comprimentos iguais ou menores que 150 metros, poderão ter largura de 9,00 metros, distribuídos em 6,00 metros de leito carroçável, e 1,50 metros de passeio (calçada) para cada lado. Em término de divisas deverá conter balão de retorno com raio mínimo de 6 metros.



Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, Km 116

CNPJ 46.634.085/0001-60

Avenida Santa Cruz, 355 - Fone PABX (0xx15) 266-1321

CEP 18.560-000 - IPERÓ - Estado de São Paulo



5 - As avenidas terão largura mínima de 20,00 metros, distribuídos em 7,00 metros de largura para cada pista, 2,00 metros de canteiro central, e 2,00 metros de passeio (calçada) para cada lado.

6 - As declividades das vias públicas serão de 1% (um por cento) mínima e 30% (trinta por cento) máxima, ressalvadas eventuais tolerâncias em pequenos trechos, a critério do Departamento Técnico da Prefeitura.

7 - Todos os cruzamentos deverão ser dotados de curvas de concordância com raio de 9,00 metros, ou outro adequado em função do ângulo do cruzamento.

8 - Vielas - As vielas destinadas a passagem de pedestre e sanitárias, terão largura de 3,00 metros.

9 - As quadras deverão ter comprimento máximo de 300 metros, e quando superior a 150 metros, conter viela de passagem de pedestres com largura de 3,00 metros.

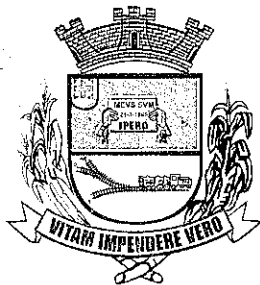
B) Em Z-3 (sítios e recreios)

1 - A distribuição das áreas Z-3 serão:

- a) Área útil dos lotes, igual ou menor a 95% da área total;
- b) Área do sistema de arruamento, igual ou maior que 5% da área total.

2 - Lotes com áreas mínimas de 1.000 m² e testada mínima de 10,00 m, para a via pública. Não há restrição quanto ao limite máximo de área.

3 - As vias de circulação com largura mínima de 9,00 metros, com passeios laterais de 1,50 m, e leito carroçável de 6,00 metros, curvas de concordância



Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, Km 116
CNPJ 46.634.085/0001-60
Avenida Santa Cruz, 355 - Fone PABX (0xx15) 266-1321
CEP 18.560-000 - IPERÓ - Estado de São Paulo



em todos os cruzamentos, com raio de 9,00 metros, ou outro em função do ângulo do cruzamento.

4 - Vias de passagem para pedestres, ou sanitárias, com largura de 3,00 metros.

5 - As declividades das vias públicas serão de 1% (um por cento) mínima, e 30% (trinta por cento) máxima.

6 - Ao longo de córregos e ao entorno de lagos e açudes, observar-se-á, uma faixa de proteção permanente com largura mínima de 30,00 metros, para cada lado do curso d'água. Em nascentes, a faixa de proteção será em torno da mesma, com um raio de 30,00 metros.

7 - Será destinada 8% (oito por cento) da área total dos lotes para reserva florestal, essa reserva será feita em áreas específicas para esse fim ou em cada um dos lotes. Essa área de reserva, se deixada em cada um dos lotes deverá ser descrita e individualizada em memorial, para que a mesma conste na futura matrícula do lote.

CAPÍTULO III

DA INFRA-ESTRUTURA

ARTIGO 6º - A infra-estrutura mínima, que será de inteira responsabilidade do empreendedor quanto à sua implantação, é composta pelas seguintes obras:

A) Em Z-1 e Z-2

1 - Demarcação das quadras, lotes, áreas verdes e institucionais, e abertura do sistema de arruamento;



Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, Km 116

CNPJ 46.634.085/0001-60

Avenida Santa Cruz, 355 - Fone PABX (0xx15) 266-1321

CEP 18.560-000 - IPERÓ - Estado de São Paulo



2 - Implantação das redes de distribuição de água e coleta de esgotos, de conformidade com projeto aprovado pela concessionária local. Quando da impossibilidade de interligação com redes públicas, as mesmas deverão se constituir em sistemas isolados, sem prejuízo das normas e padrões, sendo a disposição dos esgotos em fossas sépticas, conforme a NBR 7229/93 da ABNT.

3 - Implantação da Rede de distribuição de energia elétrica em Alta e Baixa Tensão, bem como iluminação pública, conforme projeto aprovado pela concessionária local;

4 - Implantação de guias e sarjetas, conforme normas e padrões desta Prefeitura;

5 - Cascalhamento do leito carroçável, em todas as vias. Deverá o Empreendedor esclarecer nos Contratos de Venda e Compra, que as vias poderão ser pavimentadas no futuro, com repasse para o promitente comprador, dos custos de pavimentação acrescidos de taxa de administração de 10% (dez por cento) pela Prefeitura.

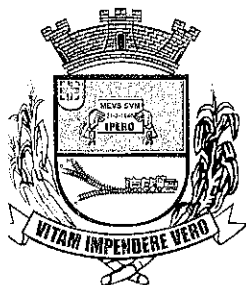
B) Em Z-3 (sítios e recreios)

1 - Demarcação das quadras, lotes e sistema de arruamento, e abertura das ruas;

2 - Cascalhamento do leito carroçável das vias de circulação;

3 - A disposição final dos esgotos sanitários, será em fossas sépticas de conformidade com a NBR - 7229/93 da ABNT, individuais.

CAPÍTULO IV



Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, Km 116
CNPJ 46.634.085/0001-60
Avenida Santa Cruz, 355 - Fone PABX (0xx15) 266-1321
CEP 18.560-000 - IPERÓ - Estado de São Paulo



DAS RESTRIÇÕES

ARTIGO 7º - Não será permitido o parcelamento do solo, nos seguintes casos;

I - Em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundações

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam devidamente sanados

III - Terrenos com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento), salvo se atendidas as exigências especificadas por autoridades competentes, ressalvando-se os projetos de Sítios e Recreios, em Z-3 assim definidas nesta lei

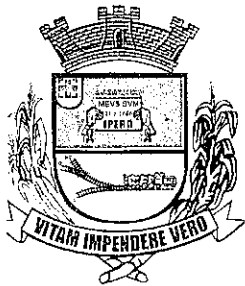
IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação.

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção.

CAPÍTULO V

DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMPREENDEDOR

ARTIGO 8º - Fica o empreendedor obrigado a assumir os compromissos de execução das obras de infra-estrutura prevista em seu projeto, obras que serão quantificadas e avaliadas, em um Termo de Compromisso, com a competente Caução para a garantia de execução das mesmas, segundo um cronograma com um prazo de até 04 (quatro) anos, a critério da Prefeitura, em função da quantificação das obras.



Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, Km 116
CNPJ 46.634.085/0001-60
Avenida Santa Cruz, 355 - Fone PABX (0xx15) 266-1321
CEP 18.560-000 - IPERÓ - Estado de São Paulo



Parágrafo Único - A Caução, poderá ter como objeto, os próprios imóveis oriundos do empreendimento, com a devida avaliação e em valores não inferiores a 150% do valor das obras a serem executadas.

CAPÍTULO VI

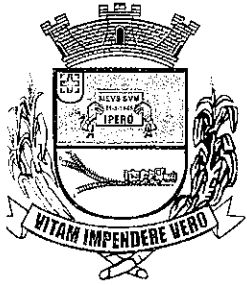
DAS DIRETRIZES E DOS PROJETOS

ARTIGO 9 - Deverá o interessado solicitar a Prefeitura, a aprovação do loteamento, através do Departamento de Engenharia, encaminhando:

- a) Xerox da matrícula do Terreno, ou Contrato de Venda e Compra
- b) Planta urbanística proposta, com o traçado do sistema de arreamento, quadras, lotes, áreas públicas, quadro de áreas e seus percentuais, quadro dos requisitos urbanísticos.
- c) Memorial descritivo com especificações do uso e tipo de ocupação do solo.

ARTIGO 10 - A Prefeitura através do seu Departamento de Engenharia, após análise e em estado de acordo, aporá seu visto em planta, e emitirá Certidão de Diretrizes para compor com as demais peça técnicas e jurídicas, o processo que deverá ser encaminhado ao GRAPOHAB para a aprovação dos órgãos competentes.

ARTIGO 11 - Uma vez aprovado pelo GRAPOHAB, volta o projeto a Prefeitura, para a aprovação final com a emissão do Alvará de Licença de Loteamento, para ser encaminhado ao competente Cartório de Imóveis, para o registro.



Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, Km 116
CNPJ 46.634.085/0001-60
Avenida Santa Cruz, 355 - Fone PABX (0xx15) 266-1321
CEP 18.560-000 - IPERÓ - Estado de São Paulo



ARTIGO 12 - A responsabilidade técnica pelos projetos caberá a profissional devidamente habilitado para tais fins, junto ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, juntando-se a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART relativa ao projeto.

CAPÍTULO VII

DO INCENTIVO AOS EMPREENDIMENTOS DESSA NATUREZA

ARTIGO 13 - Considerando o interesse do município, em empreendimentos dessa natureza, e considerando ainda que o tornaria inviável, tão logo aprovado e registrado, vir o empreendedor a arcar com toda a carga tributária urbana, sobre os imóveis oriundos do projeto, fica estabelecido que:

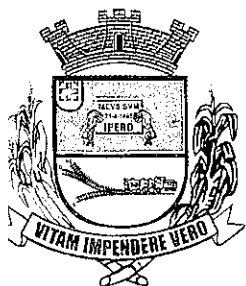
I - O empreendedor gozará da isenção de IPTU por 05 (cinco) anos, a partir do registro de empreendimento.

II - O referido tributo incidirá em cada um dos lotes a partir da primeira transação imobiliária, ainda que no período de isenção.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 14 - Aplica-se aos desmembramentos com áreas iguais ou superiores a 20.000m², no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, excetuando-se os sistemas de arruamento.



Prefeitura Municipal de Iperó

*Acesso Rodovia Castelo Branco, Km 116
CNPJ 46.634.085/0001-60
Avenida Santa Cruz, 355 - Fone PABX (0xx15) 266-1321
CEP 18.560-000 - IPERÓ - Estado de São Paulo*



ARTIGO 15 - Aos infratores desta lei, aplicar-se-á as disposições penais previstas no artigo 50 e seus incisos, da Lei 6766/79, sem prejuízo do ressarcimento aos cofre públicos dos eventuais prejuízos que o empreendedor venha a dar caso.

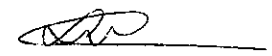
ARTIGO 16 - Os casos omissos desta lei serão norteados pela legislação superior atinentes a cada caso.

ARTIGO 17 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPERÓ, EM 17 DE OUTUBRO DE 2.001.


MARCOS ANTONIO TADEU ANDRADE
Prefeito Municipal

Publicada nesta Secretaria, em 17 de Outubro de 2.001.


LUCIANE CRISTINA NUNES CARDOSO
Secretária