



# Município da Estância Turística de Piraju

## **LEI COMPLEMENTAR 174/2018**

Dispõe sobre a revisão da Lei do Uso e Ocupação do Solo da Estância Turística de Piraju e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PIRAJU, Estado de São Paulo.

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de Piraju aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

### TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

#### CAPÍTULO I DOS FUNDAMENTOS E DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Esta Lei Complementar disciplina o uso e ocupação do solo da Estância Turística de Piraju que atende a dispositivos da Lei Orgânica do Município e do Plano Diretor.

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 regulamentados pela presente Lei complementar, observadas, no que couber, as disposições das Legislações Federal e Estadual pertinentes, o Plano Diretor e o Código de Obras do Município.

Art. 2º - Esta Lei Complementar 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; e
- III - regulamentar a implantação de edificações nos lotes.

### TÍTULO II DAS NORMAS DE PROCEDIMENTOS

#### CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 3º - Antes da elaboração dos projetos de parcelamento de gleba o interessado deverá solicitar ao Executivo Municipal a expedição de diretrizes, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes elementos e informações:



# Município da Estância Turística de Piraju

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

- a) as divisas da área a ser parcelada;
- b) as curvas de nível de metro em metro;
- c) a localização dos cursos d'água, bosques, árvores e construções existentes, até uma distância mínima de 200,00 metros das divisas da área a ser loteada;
- 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, até uma distância mínima de 200,00 metros das divisas da área a ser loteada;
- e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- f) a proposta de abertura das vias de circulação, quadras, lotes e reservas de áreas públicas;
- g) o croqui de localização da gleba, em escala 1:5000, contendo as referências que possibilitem a perfeita localização da mesma; e
- h) planta na escala 1:1000 contendo toda a sinalização viária vertical e horizontalmente, nos termos do "Código de Trânsito Brasileiro".

Art. 4º - Atendendo ao requerimento do interessado, o Executivo Municipal no prazo de 30 (trinta) dias expedirá as diretrizes para o devido parcelamento, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

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

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

Art. 5º - O projeto de parcelamento elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas será apresentado pelo interessado, conforme o solicitado nas diretrizes e que requererá junto ao Executivo Municipal, o Visto de Pré-aprovação, para encaminhamento aos Órgãos Estaduais.

Art. 6º - Após a aprovação pelos Órgãos Estaduais, o interessado requererá junto ao Executivo Municipal, a correspondente aprovação final, 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 em 02 (duas) vias assinadas pelo proprietário e profissionais habilitados, devidamente aprovadas 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) sistema de vias com as respectivas hierarquias e sinalizações viárias vertical e horizontalmente;
- 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;



## *Município da Estância Turística de Piraju*

- e) a indicação de marcos de alinhamentos e nivelamentos 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 do projeto completo em meio eletrônico;
- VI - projetos dos equipamentos urbanos de responsabilidade do loteador, previstos no Plano Diretor, em 02 (duas) vias, preliminarmente aprovados pelas concessionárias respectivas dos serviços a serem implantados;
- VII - memorial descritivo em 02 (duas) vias, assinado pelo proprietário e pelo profissional habilitado, contendo:
- a) a descrição sucinta do loteamento com as suas características, em 02 (duas) vias;
  - b) a descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento, em 02 (duas) vias;
- VIII - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT), devidamente recolhida pelos profissionais envolvidos no projeto;
- IX - projeto de instalação de equipamentos para atividades físicas (academias ao ar livre);
- X - cronograma físico-financeiro de execução das obras e equipamentos urbanos que deverão ser executadas pelo loteador dentro dos prazos previstos no Plano Diretor.
- XI - o cronograma físico-financeiro deverá seguir as orientações constantes no ANEXO I desta lei, onde o mesmo fixa os prazos máximos para a finalização de cada etapa da obra e o modelo de cronograma - ANEXO V, modelo a ser utilizado por todos os empreendedores como Cronograma Físico-Financeiro, onde deverão ser usados valores constantes de Tabela de Preços oficial vigente (CPOS, Sinapi, DER ou outra que vier a substituir as existentes). Os valores poderão, também, ser apresentados através de preços de mercado, desde que anexadas 03 (três) propostas de fornecedores.

Art. 7º - Estando o projeto de acordo com esta Lei complementar e com as legislações federal e estadual pertinentes, o mesmo será aprovado pelo Executivo Municipal e especificamente pelo órgão técnico municipal.

§ 1º - Na hipótese de indeferimento ou não aprovação do projeto de novo parcelamento, poderá o interessado requerer ao executivo a formação de uma comissão paritária com representantes do poder público e da sociedade civil visando nova análise do projeto apresentado.

§ 2º - A Comissão técnica paritária será composta de três membros, sendo dois do poder público e um da sociedade civil.

Art. 8º - O loteador caucionará como garantia da execução das obras de infraestrutura previstas na aprovação do parcelamento de solo, imóvel cujo valor será correspondente a, no mínimo, 120% do 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 do Executivo Municipal.

§ 2º - A seu critério, o loteador deverá oferecer como instrumento de garantia, fiança bancária.

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

§ 1º. No alvará de parcelamento serão explicitados no cronograma físico-financeiro aprovado os prazos para a execução das obras e, a aceitação da garantia.



# Município da Estância Turística de Piraju

§ 2º. Caso haja necessidade de alteração nos projetos aprovados, o loteador deverá obter autorização do Executivo Municipal e/ou concessionárias, anteriormente às suas execuções.

Art. 10 - Findo o prazo definido no § 1º do artigo 9º, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, o Executivo Municipal, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, poderá implementá-las, executando a garantia oferecida e comunicando a omissão do loteador ao Ministério Público da Comarca.

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

§ 1º - Para tanto, deverão ser juntadas as seguintes informações: Título de propriedade do imóvel, devidamente registrada em cartório com baixa no INCRA (se for o caso) e cadastrada na Prefeitura Municipal como "ÁREA URBANA";

§ 2º - uma cópia em meio eletrônico dos projetos do loteamento, tal como executados, 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 sujeitos a inundações, antes de executados os serviços ou obras de saneamento e escoamento de águas.

§ 1º - O parcelamento para quaisquer fins só poderá ser executado em Zona Urbana.

§ 2º - 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 0,03 (três centésimos).

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

I - declividade longitudinal não superior a 30% (trinta por cento) e não inferior a 1,0% (um por cento); e

II - declividade transversal do eixo das faixas até o meio fio será de no mínimo de 2% (dois por cento) e no máximo 5%.

Art. 14 - O alinhamento nos cruzamentos das vias de circulação de veículos deverá ser concordado do lado externo da guia por um arco de circunferência comum, de raio não inferior a 9,00 (nove) metros.

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

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



## *Município da Estância Turística de Piraju*

II - revestimentos com vegetação rasteira apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensado, a critério do Executivo Municipal, em taludes de altura inferior a um metro e declividade inferior a 1:3; canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia do talude, caso este tenha altura superior a dois metros; e

III - altura máxima de 2,50 (dois e meio) metros quando os taludes, de corte e/ou de aterro, forem resultantes da implantação do sistema viário.

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

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

Parágrafo único. Por motivo de saúde pública, o Executivo Municipal deverá notificar o loteador para executar, às suas custas, a capinação e a remoção de entulho.

Art. 17 - Devem ser preservadas as 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 (um) metro, os lotes situados à jusante deverão ser dotados de servidão de passagem, com largura mínima de 0,50m (zero vírgula cinquenta metro) para drenagem das águas pluviais e passagem da rede de esgoto proveniente dos lotes vizinhos situados a montante.

§ 1º - A referida servidão deverá constar do memorial descritivo do lote.

§ 2º - Quando a servidão for para o atendimento a vários lotes, esta deverá ter largura mínima de 4,00m (quatro metros) e acesso por uma via (ou conforme orientação da concessionária de águas e esgoto).

Art. 19 - O parcelamento de solo (a exceção dos loteamentos classificados com Área de Interesse Social) já implantado há 5 (cinco) ou mais anos e que esteja em desconformidade com a presente Lei complementar, na data de sua publicação, deverá proceder à sua regularização, submetendo-se às seguintes disposições:

I - solicitar a regularização junto ao Executivo Municipal dentro dos critérios e prazos previstos no Plano Diretor do Município; e

II - apresentar aprovação dos órgãos estaduais e federal competentes.

Art. 20 - É permitido o desmembramento de gleba 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.

Art. 21 - A implantação de Condomínios, Verticais ou Horizontais, será permitida, devendo para tanto atender à legislação vigente, em especial à Lei Federal 4.591/64 ou a outras que vierem a substituí-la.

Art. 22 - O Município adotará a figura do Loteamento Fechado, mediante legislação específica.



# Município da Estância Turística de Piraju

## SEÇÃO I

### DO PARCELAMENTO NA ZONA URBANA E ZONAS DE EXPANSÃO URBANA

Art. 22 - Qualquer gleba objeto de parcelamento deverá ter acesso por pelo menos uma via com faixa de domínio de, no mínimo, 14,00 m de largura, interligando a gleba a 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 loteador.

Art. 23 - Todas as vias principais de circulação devem ter largura mínima de 14,00 (catorze) metros sendo 9,00 (nove) metros no mínimo para o leito carroçável e 2,50 (dois e meio) metros no mínimo para cada um dos passeios. As vias secundárias poderão ter largura mínima de 12,00 (doze) metros, sendo 7,00 (sete) metros no mínimo para o leito carroçável e 2,50 (dois e meio) metros no mínimo 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 deverão ter a mesma seção transversal dessas com o mínimo de 12,00 (doze) metros de largura.

§ 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 serem abertas acompanhar pelo menos o traçado de uma das vias já existentes.

§ 4º - As vias "sem saída", com término em rotatória, devem ter largura mínima de 12,00 (doze) metros, distribuída para o leito carroçável de 7,00 (sete metros) com mínimo de 2,50m (dois e cinquenta metros) de calçada de cada lado, com a pista da rotatória não inferior a 14,00 (catorze) metros de diâmetro;

§ 5º - Deverá ser prevista a implantação, quando necessário, de vias marginais ao longo de rodovias.

§ 6º - No caso das Zonas Industriais (ZI), as vias internas deverão ter a largura mínima de 14,00 (catorze) metros sendo 10,00 (dez) metros para o leito carroçável e 2,00 (dois) metros para cada um dos passeios.

Art. 24 - As quadras terão comprimentos máximos definidos no Anexo II.

Art. 25 - As áreas da gleba a ser parcelada que serão transferidas ao patrimônio municipal, conforme definido no Anexo III, devem obedecer aos seguintes critérios de localização:

I - estarem agrupadas em, no máximo, duas áreas;

II - ter frentes, quando viável, para pelo menos três vias públicas ou ser contíguas às existentes;

III - não ter, quando viável, divisas comuns com lotes privados do parcelamento;

IV - no caso de existência de Áreas de Preservação Permanente na gleba a ser parcelada, as áreas verdes deverão se localizar junto àquelas;

V – Em glebas localizadas junto às represas, os parcelamentos deverão obedecer aos seguintes critérios:

a) em represas existentes anteriormente à 24/08/2001, nos termos do Código Florestal, a faixa de preservação permanente será a distância entre o nível máximo operativo e a cota máxima maximorum; e,

b) em represas existentes posteriormente à 24/08/2001, a faixa de preservação permanente será a distância entre a cota máxima e a cota de desapropriação.



# Município da Estância Turística de Piraju

Parágrafo único - As áreas institucionais das glebas parceladas poderão ser utilizadas, também, para a implantação pela Prefeitura da Estância Turística de Piraju, de programas sociais específicos, desde que aprovados pela Câmara Municipal.

Art. 26 - Qualquer parcelamento ou desmembramento deverá obedecer o Zoneamento e prever lotes com as características constantes do Anexo II.

Art. 27 - São responsabilidades do loteador as obras e instalações constantes no Plano Diretor e no Anexo I desta Lei Complementar.

Parágrafo Único. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento não registrado e sem as obras de infraestrutura terminadas e entregues.

Art. 28 - No caso de fracionamento ou desdobro, o interessado deverá requerer aprovação ao Executivo Municipal apresentando:

I - título de propriedade do imóvel a desdobrar; e

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

III - situação atual e situação proposta;

IV - planta da quadra onde se localiza o lote ou terreno com as respectivas dimensões, numerações e ruas adjacentes àquela;

V - indicação de faixas não edificantes se houver;

VI - indicação dos confrontantes; e

VII - no caso de lote já com edificação (uma ou duas), os lotes desdobrados deverão obedecer às distâncias mínimas entre as construções de acordo com a legislação vigente.

Art. 29 - Sempre que houver projeto simultâneo de desmembramento, fracionamento ou desdobro de terreno e de edificações, os processos correrão separadamente.

## SEÇÃO II

### DO PARCELAMENTO (AI) EM ÁREAS ISOLADAS DO PERÍMETRO URBANO

Art. 30 - Nas áreas isoladas (AI), com acesso por estradas rurais, municipais ou estaduais, fora do perímetro urbano, será permitida a implantação de empreendimento de parcelamento de solo, observando-se as normas definidas no Plano Diretor e ainda:

os empreendimentos deverão ser condominiais ou associativos e submeter-se aos seguintes procedimentos:

I - solicitação de Diretrizes Preliminares junto ao Executivo Municipal;

II - aprovação junto aos órgãos estaduais e federais competentes;

III - aprovação junto ao Executivo Municipal. Manutenção das áreas públicas fora do condomínio ou solução similar.



# Município da Estância Turística de Piraju

Art. 31 - 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 permitam a infiltração de águas pluviais.

Art. 32 - São de responsabilidade do loteador as obras e instalações de:

I - sistema autônomo de abastecimento de água incluindo captação, tratamento, reserva e distribuição, conforme projeto específico a ser aprovado pela concessionária;

II - sistema autônomo de esgoto sanitário devidamente aprovado pela concessionária e/ou pela CETESB;

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

IV - guias e sarjetas;

V - sistema autônomo de coleta interna de resíduos sólidos, com destinação ao aterro sanitário municipal e

VI - pavimentação das vias internas, com blocos de concreto ou outro material, com qualidade e determinações técnicas de permeabilidade estabelecidas nas diretrizes para implantação de loteamento.

## 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 ou Zona Rural, são aqueles constantes no Anexo I da presente Lei Complementar.

Art. 34 - No caso de construções com mais de dois pavimentos acima do nível do solo (acima de 6,00 seis metros), exige-se recuo de frente igual a 1/6 (um sexto) da medida da altura máxima da construção, observando-se o mínimo de 5,00 (cinco) metros.

Art. 35 - Para construção com mais de dois pavimentos acima do nível do solo (acima de 6,00 seis metros), exige-se recuo e afastamento de 1/4 (um quarto) da medida da altura máxima da construção, nas divisas laterais e na divisa de fundo, observando-se o mínimo estabelecido de 2,00 (dois) metros.

Art. 36 - Fica proibida a construção, para fins residenciais, em lotes com frente para rodovias.

Art. 37 - As atividades julgadas incômodas por razão de perigo, ruídos, odores ou tráfego, bem como de outras atividades praticadas permanentemente, somente poderão ser instaladas a mais de 150,00m (cento e cinquenta metros) de raio de hospitais, unidades de saúde e de estabelecimentos de ensino.

Parágrafo único - O raio de 150,00m (cento e cinquenta metros) será medido a partir dos pontos de menor distância.





# Município da Estância Turística de Piraju

Art. 38 - As torres de antenas de transmissão de telefonia (fixa ou móvel), somente poderão ser instaladas na Zona de Uso Misto, devendo os interessados apresentar aos cálculos de níveis de radiação não ionizantes em consonância com os limites estabelecidos pela ANATEL.

## CAPÍTULO III DOS LOTES E DO SEU USO

Art. 39 - Atividades comerciais rurais como estábulos, cocheiras, granjas, avícolas, currais, chiqueiros e estabelecimentos congêneres somente serão permitidos na Zona Rural.

Art. 40 - A utilização, ampliação e as mudanças de uso dos imóveis situados na Zona Urbana e na Zona de Expansão Urbana só serão autorizadas se os usos, os lotes e as edificações estiverem de acordo com o disposto na presente Lei Complementar e na legislação específica.

Parágrafo único - Nos casos de estabelecimentos comerciais, industriais ou de prestação de serviços, a expedição das licenças de localização e de funcionamento é condicionada ao atendimento do disposto na presente Lei Complementar e deverá ser solicitada 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; e
- III - descrição sucinta de cada atividade exercida em um mesmo endereço, sob uma mesma razão social.

## CAPÍTULO IV DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Art. 41 - Fica autorizada a constituição de Loteamentos de Acesso Controlado no Município da Estância Turística de Piraju, para fins residenciais e ou comercial, caracterizados pela separação da área utilizada, da malha viária urbana, por meio de fechamento em todo o seu perímetro, em consonância com a Lei nº 6.766/79, atualizada pela Lei nº 13.465/2017.

§ 1º - O fechamento poderá ser de alvenaria ou outro sistema de fechamento, desde que aprovado pela Administração Municipal, ouvindo-se, previamente, o Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º - Os fechamentos não poderão estar voltados diretamente para as vias públicas, sendo que, quando esta situação for inevitável, deverá ser prevista uma faixa destinada à área verde com largura mínima de 1,50 metros entre o passeio e o fechamento, que não será computada como parte do total de área verde exigido para o loteamento;

§ 3º - a implantação e a manutenção da faixa destinada à área verde com largura mínima de 1,50 metros entre o passeio e o fechamento referida no § 2º, ficará a cargo da Associação de Proprietários ou do Loteador.

§ 4º - Os requisitos urbanísticos relativos à edificação nos Loteamentos de Acesso Controlado obedecerão às disposições do Plano Diretor e do Código de Obras sem prejuízo das constantes desta Lei.



## *Município da Estância Turística de Piraju*

Art. 42 - As áreas públicas institucionais, as áreas de lazer, as áreas verdes e as vias de circulação que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, observando-se as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 atualizada pela lei nº 13.465/2017 e demais legislações estaduais e municipais.

Art. 43 - A permissão de uso das áreas públicas institucionais, áreas de lazer, das áreas verdes e das vias de circulação somente serão autorizadas quando os loteadores comprometerem-se, a submeter, a administração destas à Associação dos Proprietários, a qual será constituída sob a forma de pessoa jurídica, com a explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Art. 44 - Caberá à Administração Pública, quando da aprovação do projeto de loteamento no DEENG, juntamente com o CDU, definir as áreas públicas de lazer e as áreas verdes, que poderão estar situadas, totalmente ou parcialmente, fora da parte fechada do loteamento, para melhor aproveitamento dos moradores adjacentes, devendo ser mantidas sob a responsabilidade da Associação dos Proprietários ou do loteador, que exercerá a manutenção e defesa da utilização prevista no projeto.

Parágrafo único - Para os loteamentos já implantados e regularizados, as áreas públicas, em sua totalidade, serão objeto de permissão de uso, cuja manutenção será de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 45 - As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá permissão de uso, serão situadas externamente e definidas por ocasião do projeto do loteamento, cuja manutenção pertencerá à Associação dos Proprietários até o Poder Público exercer plenamente essa função.

Art. 46 - A área dos Loteamentos de Acesso Controlado dependerá, para a sua aprovação, de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, considerando a perspectiva de prolongamento de vias públicas. § 1º -

§ 1º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes, deverá ser especificada a intenção de implantação desta modalidade de loteamento.

§ 2º - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas, preservando as perspectivas de prolongamento de vias públicas e de menor impacto visual na vizinhança, através de faixas verdes ou ajardinadas.

§ 3º - Quando as diretrizes viárias definidas pelo Poder Público seccionarem a gleba objeto de Loteamento de Acesso Controlado, essas vias deverão ser liberadas para o tráfego, podendo ser fechadas as porções remanescentes.

§ 4º - A permissão de uso referida nesta Lei prevalecerá até que a expansão urbana atinja o loteamento beneficiado, de modo a interromper as vias de circulação limítrofes, não podendo servir de entrave ao desenvolvimento urbano futuro.

§ 5º - Em caso de parecer contrário ao pedido, o DEENG responsável pela análise fundamentará tecnicamente sua decisão, da qual caberá recurso ao Conselho de Desenvolvimento Urbano.



## *Município da Estância Turística de Piraju*

§ 6º - Caberá ao loteador, executar dentro da infraestrutura proposta para o loteamento as adaptações de acessibilidade nos espaços públicos e nas edificações de uso coletivo.

Art. 47 - As áreas públicas institucionais, áreas de lazer, as áreas verdes e as vias de circulação interna, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de concessão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Administração Municipal, se houver necessidade e interesse público devidamente fundamentado, sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo único - A permissão de uso referida no Art. 42 desta Lei Complementar será outorgada à Associação dos Proprietários independente de licitação.

Art. 48 - A Prefeitura Municipal da Estância Turística de Piraju está autorizada a outorgar a permissão de uso tratada no artigo Art. 42, nos seguintes termos:

§ 1º - A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por Decreto do Poder Executivo.

§ 2º - A outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis local, sendo as despesas por conta da Associação de Proprietários ou do Loteador.

§ 3º - No Decreto de outorga da permissão de uso deverão constar os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

§ 4º - Igualmente, deverá constar do mesmo Decreto, que qualquer outra utilização das áreas públicas precisará ser objeto de autorização específica pelo Poder Público.

Art. 49 - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários ou do loteador, enquanto vigorar a permissão de uso em seu nome, desempenhar na parte fechada do loteamento:

I - Os serviços de urbanização de vias e praças, inclusive arborização, manutenção e poda de árvores;

II - o fechamento do loteamento por muro de alvenaria ou outro sistema aprovado pela Prefeitura Municipal;

III - a manutenção de serviços de portaria nos acessos principais do loteamento;

IV - a manutenção e conservação de vias públicas e circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

V - a coleta e remoção do lixo domiciliar, que deverá ser depositada em abrigo fechado, dentro do limite do loteamento, próximo a portaria, onde houver serviço de recolhimento de lixo;

VI - a limpeza das vias de circulação;

VII - manutenção e conservação da iluminação pública;

VIII - outros serviços que se fizerem necessários, a juízo da Prefeitura Municipal e da Associação dos Proprietários;

IX - Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelem pela segurança, vigilância sanitária e bem estar da população, desde que se identifiquem na portaria.



## *Município da Estância Turística de Piraju*

Parágrafo único - Sem se eximir de sua responsabilidade, a Associação dos Proprietários e/ou Loteador poderá firmar convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas para cumprimento das obrigações deste artigo.

Art. 50 - Caberá à Prefeitura Municipal de Piraju a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 51 - Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal da Estância Turística de Piraju assumi-los-á, determinando a perda do caráter de loteamento fechado.

§ 1º - Se houver determinação, pelo Poder Público, para a retirada de benfeitorias como fechamentos, portarias ou outras obras, esses serviços serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

§ 2º - Em não se executando, nos prazos determinados, a Prefeitura fará a remoção das referidas benfeitorias, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de todos os seus custos.

Art. 52 - Será permitido à Associação dos Proprietários e ao Loteador, enquanto vigorar a permissão de uso em seu nome, controlar o acesso à área fechada do loteamento, observando o disposto no inciso VIII, do Art. 49 desta Lei Complementar e o § 8º do Art. 2º da Lei 6766/79 atualizada.

Art. 53 - As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, inclusive nas áreas adjacentes serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários ou do Loteador.

Art. 54 - As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pelo Plano Diretor, do Código de Obras, da Lei de Parcelamento do Solo do Município, e, legislação correlata, em conformidade com a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Art. 55 - Após a publicação do Decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas, situadas na parte fechada do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto de regulamentação própria da entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso, sempre respeitando sua destinação.

Art. 56 - Quando da descaracterização de Loteamento de Acesso Controlado, com abertura ao uso público das áreas, objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a integrar normalmente o sistema viário, de lazer e verde do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus ao erário público, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários ou do Loteador, se aquela não tiver sido constituída.

Parágrafo único - Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso prevista nesta Lei Complementar, não caberá à Associação dos



# Município da Estância Turística de Piraju

Proprietários ou ao Loteador, qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente efetuadas.

Art. 57 - A permissão de uso das áreas públicas de lazer, das áreas verdes e das vias de circulação, poderá ser total ou parcial em loteamentos regularizados e existentes, desde que:

I - Haja a anuência da maioria absoluta dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

II - para efeito da anuência prevista no inciso anterior, cada lote corresponderá a um voto;

III - o fechamento não seja obstáculo ao sistema Viário da região podem ser objeto de permissão de uso, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IV – os equipamentos urbanos institucionais não podem ser objeto de permissão de uso, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

V – Submetida à administração da Associação dos Proprietários, devidamente constituída para este fim.

Art.58 - As Associações de Proprietários ou Loteadores enquanto vigorar em seu nome a permissão de uso, outorgadas nos termos desta Lei Complementar, afixarão em lugar visível na entrada do loteamento placa com os seguintes dizeres:

(denominação do loteamento)

PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (Nº E DATA) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (Nº E ANO) OUTORGADA A (RAZAO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO OU DO LOTEADOR, Nº CNPJ E/OU INSCRIÇÃO MUNICIPAL)

Art. 59 - Para efeito Fiscal, cada lote do Loteamento de Acesso Controlado que trata a presente Lei Complementar, será considerado como uma unidade autônoma.

Paragrafo Único - Os loteamentos aprovados e regulamentados pela Lei Municipal nº 3846/2014, passam a ser disciplinados por esta Lei Complementar.

## CAPÍTULO V

### DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 60 - Para efeito desta Lei Complementar somente profissional legalmente habilitado poderá ser responsável técnico por projetos ou especificações a serem submetidos ao Executivo Municipal.

Parágrafo único - A responsabilidade civil pelos serviços do projeto, dos cálculos, das especificações e da execução da obra, cabe aos seus autores, responsáveis técnicos e construtores.



# Município da Estância Turística de Piraju

Art. 61 - Só poderão ser inscritos no Executivo Municipal, profissionais que apresentarem a certidão de registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

## TÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 62 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei n.º 6.766 de 10 de dezembro de 1.979, a aplicação das seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - embargo;
- III - interdição; ou
- IV - demolição.

Art. 63 - No caso de qualquer infração aos dispositivos desta Lei complementar, ou no de realização de obra ou serviço que ofereça perigo às pessoas, o infrator ou dono da obra ou serviço será notificado para, dentro do prazo que lhe for determinado, regularizar a situação.

Art. 64 - O decurso do prazo da notificação, sem que tenha sido regularizada a situação que deu causa, acarretará:

- I - multa de 28,00 (vinte e oito) UFESP no caso de infração consistente na apresentação de projeto para exame do Executivo Municipal, com indicação falsa sobre o imóvel a ser parcelado, modificado ou utilizado; e
- II - o embargo da obra ou do serviço ou do imóvel até sua regularização, nos outros casos de infração.

Art. 65 - 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, aplicadas por dia de prosseguimento da obra ou serviço ou de uso de imóvel à revelia do embargo, e ainda, a demolição das partes em desacordo com as especificações desta Lei Complementar.

§ 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: 40,00 (quarenta) UFESP;
- II - executar obras em desconformidade com as normas técnicas desta Lei complementar: 40,00 (quarenta) UFESP;
- III - executar qualquer obra de parcelamento sem respectivo alvará: 80,00 (oitenta) UFESP;
- IV - edificar sem o respectivo alvará: 80,00 (oitenta) UFESP;
- V - faltar com as precauções necessárias para a segurança ou causar danos a pessoas ou propriedades, ou acarretar prejuízo a logradouros públicos em razão da execução de obras: 20,00 (vinte) UFESP;
- VI - anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, sem aprovação no Executivo Municipal e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis do parcelamento ou após o



# Município da Estância Turística de Piraju

término de prazos concedidos em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente: 40,00 (quarenta) UFESP; e,

VII - 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: 20,00 (vinte) UFESP.

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

Art. 66 - A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento das disposições desta Lei Complementar, de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração na forma da legislação vigente.

## TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 67 - Os proprietários de imóveis urbanos deverão pavimentar os passeios públicos fronteiros e mantê-los limpos e desobstruídos.

Art. 68 - São considerados não conformes os usos, lotes e edificações utilizadas em datas anteriores à da promulgação da presente Lei Complementar, e que não atendam às suas disposições.

Art. 69 - 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 a presente Lei Complementar.

Art. 70 - As condições não conformes só poderão sofrer reformas ou ampliações que não agravem sua desconformidade em relação à presente Lei Complementar.

Art. 71 - As mudanças de uso em lotes ou edificações não conformes são permitidas desde que o novo uso seja permitido pela presente Lei Complementar na zona em que estiverem situados.

Art. 72 - Os loteamentos já aprovados pela Prefeitura nos últimos 5 (cinco) anos anteriores à vigência desta Lei Complementar, mesmo sem registro perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, poderão ser regularizados mediante requerimento da parte interessada.

Art. 73 - As vias irregulares, já existentes na data da aprovação da presente Lei Complementar, poderão ser regularizadas mediante requerimento das partes interessadas, após análise do Departamento de Engenharia da prefeitura e submetido à apreciação e aprovação do CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano e da Câmara Municipal.



# *Município da Estância Turística de Piraju*

Parágrafo único - O requerimento deverá ser protocolado, devendo ser instruído pelo Departamento de Engenharia e submetido à apreciação e aprovação do CDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 74 - Esta Lei Complementar e sua execução ficam sujeitas a contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias emergentes mobilizados, para tanto, os mecanismos de participação do CDU previstos no Plano Diretor.

Art. 75 - As despesas decorrentes com a execução da presente Lei Complementar correrão por conta da dotação orçamentária vigente, suplementada se necessário.

Art. 76 - São partes integrantes desta Lei Complementar, os seguintes Anexos:

Anexo I - Obras e Serviços de Responsabilidade do Loteador.

Anexo II - Padrões para Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Usos Permitidos.

Anexo III – Reserva de Áreas Públicas em Novos Loteamentos.

Anexo IV – Glossário

Anexo V – Modelo de Cronograma Físico-Financeiro

Art. 77. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua promulgação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis nº 2793/2004, nº 145/2013, nº 146/2013, nº 153/2014, nº 3846/2014 e nº 166/2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA  
DE PIRAJU, EM 20 DE DEZEMBRO DE 2018.

JOSÉ MARIA COSTA  
PREFEITO MUNICIPAL

Publicada no Departamento de Administração, na data supra.

PAULO DONIZETTI SARA  
DIRETOR ADMINISTRATIVO





# *Município da Estância Turística de Piraju*



## Município da Estância Turística de Piraju

### LEI COMPLEMENTAR Nº 174/2018 - ANEXO I – OBRAS E SERVIÇOS DE RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR

SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS	PRAZO MÁXIMO PARA EXECUÇÃO A PARTIR DO REGISTRO DO PARCELAMENTO	CRITÉRIOS E PADRÕES
ABERTURA DE VIAS, DEMARCAÇÃO DE QUADRAS E DE LOTES	03 MESES	<ul style="list-style-type: none"><li>AS QUADRAS DEVERÃO SER DEMARCADAS COM MARCOS DE CONCRETO, PINTADOS NA COR BRANCA.</li><li>OS LOTES DEVERÃO SER DEMARCADOS COM MARCOS DE CONCRETO, PINTADOS NA COR BRANCA.</li></ul>
SISTEMA DE ABASTECIMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL	06 MESES	<ul style="list-style-type: none"><li>O PROJETO A SER IMPLANTADO DEVERÁ SER, PREVIAMENTE, APROVADO PELA CONCESSIONÁRIA. AO FINAL DA OBRA O LOTEADOR DEVERÁ OBTER JUNTO À CONCESSIONÁRIA, DOCUMENTO PRÓPRIO EMITIDO ELA MESMA, PARA SUA APRESENTAÇÃO À MUNICIPALIDADE PARA COMPROVAÇÃO DE SUA IMPLANTAÇÃO E OPERACIONALIDADE. O PROJETO DEVERÁ ATENDER A TODAS AS ÁREAS PÚBLICAS.</li><li>NAS ÁREAS ISOLADAS, FORA DO PERÍMETRO URBANO, CASO A CONCESSIONÁRIA NÃO TENHA CONDIÇÕES DE GARANTIR O ABASTECIMENTO DE ÁGUA, O SISTEMA DEVERÁ SER AUTÔNOMO, SOB RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR.</li></ul>
SISTEMA DE COLETA, AFASTAMENTO E TRATAMENTO DE ESGOTO	06 MESES	<ul style="list-style-type: none"><li>O PROJETO DEVERÁ SER, PREVIAMENTE, APROVADO PELA CONCESSIONÁRIA.</li><li>NAS ÁREAS ISOLADAS, FORA DO PERÍMETRO URBANO, CASO A CONCESSIONÁRIA NÃO TENHA CONDIÇÕES DE GARANTIR A COLETA, AFASTAMENTO E TRATAMENTO DOS ESGOTOS, O SISTEMA DEVERÁ SER AUTÔNOMO, SOB RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR. AO FINAL DA OBRA O LOTEADOR DEVERÁ OBTER JUNTO À CONCESSIONÁRIA, DOCUMENTO PRÓPRIO EMITIDO ELA MESMA, PARA SUA APRESENTAÇÃO À MUNICIPALIDADE PARA COMPROVAÇÃO DE SUA IMPLANTAÇÃO E OPERACIONALIDADE. O PROJETO DEVERÁ ATENDER A TODAS AS</li></ul>



## Município da Estância Turística de Piraju

		ÁREAS PÚBLICAS
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA	09 MESES	<ul style="list-style-type: none"><li>O PROJETO DEVERÁ SER, PREVIAMENTE, APROVADO PELA CONCESSIONÁRIA. AO FINAL DA OBRA O LOTEADOR DEVERÁ OBTER JUNTO À CONCESSIONÁRIA, DOCUMENTO PRÓPRIO EMITIDO ELA MESMA, PARA SUA APRESENTAÇÃO À MUNICIPALIDADE PARA COMPROVAÇÃO DE SUA IMPLANTAÇÃO E OPERACIONALIDADE. O PROJETO DEVERÁ ATENDER A TODAS AS ÁREAS PÚBLICAS.</li></ul>



## Município da Estância Turística de Piraju

SISTEMA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	12 MESES	<ul style="list-style-type: none"><li>O PROJETO DEVERÁ SER APROVADO PRÉVIAMENTE PELA CONCESSIONÁRIA. AO FINAL DA OBRA O LOTEADOR DEVERÁ OBTER JUNTO À CONCESSIONÁRIA, DOCUMENTO PRÓPRIO EMITIDO ELA MESMA, PARA SUA APRESENTAÇÃO À MUNICIPALIDADE PARA COMPROVAÇÃO DE SUA IMPLANTAÇÃO E OPERACIONALIDADE. O PROJETO DEVERÁ ATENDER A TODAS AS ÁREAS PÚBLICAS</li></ul>
SISTEMA DE COLETA E DE AFASTAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS	18 MESES	<ul style="list-style-type: none"><li>O PROJETO DEVERÁ SER CONCEBIDO NA TOTALIDADE (CAPTAÇÃO E AFASTAMENTO) DE FORMA A NÃO CAUSAR TRANSTORNOS PARA AS PROPRIEDADES VIZINHAS, EM ESPECIAL AQUELAS SITUADAS EM COTAS INFERIORES. O PROJETO DEVERÁ OBRIGATORIAMENTE PREVER REDES DE ÁGUAS PLUVIAIS E SEUS EQUIPAMENTOS CORRESPONDENTES, VISANDO A EFICIÊNCIA DO SISTEMA E AS ÁGUAS PLUVIAIS CAPTADAS DEVERÃO SER LEVADAS ATÉ SISTEMA DE ÁGUAS PLUVIAIS JÁ EXISTENTE E DEVIDAMENTE CAPACITADO PARA O RECEBIMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS, EM CASO NEGATIVO, A REDE EXISTENTE DEVERÁ SER COMPLEMENTADA.</li></ul>
GUIAS E SARJETAS	18 MESES	<ul style="list-style-type: none"><li>DEVERÃO SER EM CONCRETO, PRÉ-MOLDADAS, MOLDADAS IN LOCO OU EXTRUSADAS, CONFORME DIMENSÕES DETERMINADAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL.</li></ul>
PAVIMENTAÇÃO E SINALIZAÇÃO	24 MESES	<ul style="list-style-type: none"><li>PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA OU BLOCOS DE CONCRETO, COM QUALIDADE E DETERMINAÇÕES TÉCNICAS ESTABELECIDAS NAS DIRETRIZES PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO.</li><li>SINALIZAÇÃO VIÁRIA VERTICAL E HORIZONTAL, NOS TERMOS DO CÓDIGO DE TRANSITO BRASILEIRO-CTB.</li></ul>
ARBORIZAÇÃO DAS VIAS, CALÇADAS E URBANIZAÇÃO DE PRAÇAS	24 MESES	<ul style="list-style-type: none"><li>ARBORIZAÇÃO, JUNTO AO PASSEIO, COM ESPÉCIES ADEQUADAS AO LOCAL, NA PROPORÇÃO DE UMA MUDA PARA CADA LOTE, COM MUDAS DE, NO MÍNIMO, 1,5 METROS DE ALTURA, DOTADAS DE GRADE DE PROTEÇÃO E PLANTADAS, OBSERVANDO AINDA ESPAÇAMENTO ADEQUADO DA POSTEAÇÃO.</li><li>A URBANIZAÇÃO DAS PRAÇAS COMPREENDE SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM, ARBORIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO DO PASSEIO QUE CIRCUNDA A ÁREA, ALEM DA ARBORIZAÇÃO.</li><li>DEVERÁ SER APRESENTADO PROJETO TÉCNICO E MEMORIAL DESCRITIVO ESPECÍFICO</li></ul>



# Município da Estância Turística de Piraju

QUANDO DA SOLICITAÇÃO DE APROVAÇÃO FINAL DO PARCELAMENTO.

## LEI COMPLEMENTAR N. 174/2018

### ANEXO II – PADRÕES PARA PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E USOS PERMITIDOS

ZONAS / ÁREAS E CORREDORES	USOS PERMITIDOS	TAMANHO MÁXIMO DE QUADRAS	LOTE MÍNIMO	RECUOS			TAXA MAXIMA DE OCUPAÇÃO	TAXA MINIMA DE PERMEABILIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			OBSERVAÇÕES
				Frente	Lateral (1)	Fundos (1)			Mínimo	Nor mal	Máximo	
Zona Rural (ZR)			(módulo mínimo rural)				1%	-	-	0,01	0,03	



## Município da Estância Turística de Piraju

<b>Zona Central (ZC)</b>	Residencial e de acordo com o Anexo IV do Plano Diretor – Especificações dos Usos	180,00 metros	(ver observação)				Uso Residencial 80%	Uso Residencial 20%	*	2,4	2,4	Loteamentos anteriores a 1996 – lote mínimo de 125,00 m <sup>2</sup> , com testada mínima de 5,00 m. Loteamentos de 1996 a 2003 – lote mínimo de 150,00 m <sup>2</sup> , com testada mínima de 7,50 m.
<b>Zona Urbana Mista (ZUM)</b>	Residencial e de acordo com o Anexo IV do Plano Diretor – Especificações dos Usos	180,00 metros	250,00m <sup>2</sup> (Testada Mínima de 10,00m) (ver Observação)	2,50			Uso Residencial 80%	Uso Residencial 20%	*	1,2	2,4	Loteamentos anteriores a 1996 – lote mínimo de 125,00 m <sup>2</sup> , com testada mínima de 5,00 m. Loteamentos de 1996 a 2003 – lote mínimo de 150,00 m <sup>2</sup> , com testada mínima de 7,50m. Permitida Garagem Coberta com no máximo 60% da medida frontal. <b>(1) e (2)</b>
<b>Zona Especial de Uso Misto (ZEUM)</b>	Residencial e de acordo com o Anexo IV do Plano Diretor – Especificações dos Usos	180,00 metros	360,00 m <sup>2</sup> (Testada Mínima de 12,00 m)	5,00			Uso Residencial 70%	Uso Residencial 20%	*	1,2	2,0	- Recuo frontal mínimo de 5,00, permitida Garagem Coberta com no máximo 50% da medida frontal. <b>(1) e (2)</b>



## Município da Estância Turística de Piraju

							70 %	20 %				
<b>Zona Exclusivamente Residencial (ZER)</b>	Residencial e de acordo com o Anexo IV do Plano Diretor – Especificações dos Usos	180,00 metros	(ver observação)	2,50			80 %	20 %	*	1,2	1,2	Loteamentos anteriores a 1996 – lote mínimo de 125,00 m <sup>2</sup> , com testada mínima de 5,00 m. <b>(1) e (2)</b> Loteamentos de 1996 a 2003 – lote mínimo de 150,00 m <sup>2</sup> , com testada mínima de 7,50 m.
<b>Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS I)</b>	Residencial e de acordo com o Anexo IV do Plano Diretor – Especificações dos Usos	150,00 metros	125,00 m <sup>2</sup> (Testada Mínima de 5,00 m)	1,50			80%	20%	*	1,2	2,4	- Em caso de parede-cega a construção poderá ser construída junto à divisa. Recuo frontal mínimo de 1,50, permitida Garagem Coberta com no máximo 60% da medida frontal.
<b>Zona Especial de Interesse Social II (ZEIS II)</b>	Residencial e de acordo com o Anexo IV do Plano Diretor – Especificações dos Usos	150,00 metros	160,00 m <sup>2</sup> (Testada mínima de 8,00 m)	1,50			80%	20%	*	1,2	2,4	- Em caso de parede-cega a construção poderá ser construída junto à divisa. Recuo frontal mínimo de 1,50m, permitida Garagem Coberta com, no máximo,



## Município da Estância Turística de Piraju

												70% da medida frontal.
<b>Zona Urbana ou Zona Rural De Interesse Turístico (ZUIT) e (ZRIT) e Áreas Isoladas (AI)</b>	Residencial Ou Turístico	200,00	600,00m <sup>2</sup> (Testada Mínima de 15,00 m)	5,00	1.50	3,00	50%	40%	*	2,0	2,4	Altura máxima de 10,00m, do piso do térreo ao piso do 3º pavimento.
<b>Zona Central de Proteção Paisagística (ZCPP)</b>	Edifícios Altos	*	*	(1)	(1)	(1)	60%	20%	*	2,4	2,4	Altura máxima de 10,00m, do piso do térreo ao piso do 3º pavimento.
<b>Corredor de Atividades Incômodas (C.A.I.)</b>	de acordo com o Anexo IV do Plano Diretor – Especificações dos Usos						80 %	10 %	*	1,2	2,4	





## Município da Estância Turística de Piraju

<b>Zona Industrial (ZI) e Zona de Expansão Urbana Industrial (ZEUI)</b>	de acordo com o Anexo IV do Plano Diretor – Especificações dos Usos	Área mínima 300,00 m <sup>2</sup> (Testada mínima de 10,00 m)	5,00 m	2,00 m	3,00 m	80 %	30%	0,3	1,0	1,4	Permitida a construção de guarita/portaria no recuo frontal
		Área máxima 1.000,00 m <sup>2</sup> (Testada mínima de 20,00m)				60%					

- (1) – Nas laterais e nos fundos, onde não houver medidas específicas neste anexo, os recuos mínimos deverão ser respectivamente de 1,50m na lateral e 2,00m. no fundo. Sempre que houver edificação na divisa dos fundos e da lateral, deverá haver afastamento mínimo de 3,00m entre esta e a edificação principal.
- (2) - Nos terrenos de esquina, a frente do imóvel poderá ser definida pelo projeto apresentado, ficando a outra frente considerada como lateral.



## Município da Estância Turística de Piraju

### LEI COMPLEMENTAR Nº 174/2018 - ANEXO III - RESERVA DE ÁREAS PÚBLICAS EM NOVOS LOTEAMENTOS

	<b>ZUM - Zona Urbana de Uso Misto</b>	<b>ZEUM I / II e III - Zona de Expansão Urbana de Uso Misto,</b>	<b>ZEUI - Zona de Expansão Urbana Industrial e Áreas Isoladas (chácaras de lazer)</b>	<b>ZEIS I, ZEIS II – Zona Especial de Interesse Social</b>	<b>AI, ZUIT e ZRIT Área Isolada, Zona Urbana de Interesse Turístico e Zona Rural de Interesse Turístico</b>
<b>LOTES</b>	Máximo de 55% da gleba	Máximo de 55% da gleba	Máximo de 55% da gleba	Máximo de 55% da gleba	Máximo de 55% da gleba
<b>RUAS E CALÇADAS</b>	Mínimo de 20 %	Mínimo de 20 %	Mínimo de 20 %	Mínimo de 20 %	Mínimo de 20 %
<b>AREA LIVRE DE USO PÚBLICO (áreas verdes / praças)</b>	Mínimo de 20%	Mínimo de 20%	Mínimo de 20 %	Mínimo de 20 %	Mínimo de 20 %
<b>ÁREA INSTITUCIONAL</b>	Mínimo de 5 %	Mínimo de 5 %	Mínimo de 5%	Mínimo de 5 %	Mínimo de 5 %



# *Município da Estância Turística de Piraju*



# Município da Estância Turística de Piraju

## LEI COMPLEMENTAR Nº 174/2018 LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PIRAJU

### ANEXO IV

#### GLOSSÁRIO

- **ALINHAMENTO** é a linha divisória entre terreno de propriedade particular e logradouro público;
- **ALVARÁ DE PARCELAMENTO E ALVARÁ DE OBRAS** são documentos de obras sujeitas à fiscalização do Executivo Municipal;
- **ÁREA CONSTRUÍDA** é a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;
- **ÁREA DE USO INSTITUCIONAL** é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura e administração;
- **ÁREA OCUPADA** é a área de projeção horizontal da edificação sobre o terreno;
- **CORREDORES DE ATIVIDADES INCÔMODAS (CAI):** compreendendo todos aqueles que são incompatíveis com o uso residencial em virtude de gerarem incômodos, como ruídos, odores, calor, fumaça e detritos (poeiras), aumento do fluxo de veículos.
- **DESDOBRO** é a subdivisão de um lote urbano em dois;
- **DESMEMBRAMENTO** é 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;
- **EMBARGO** é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS** são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, religiosos e similares;
- **EQUIPAMENTOS URBANOS** são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, rede telefônica e gás canalizado;
- **ESPAÇO OU ÁREA LIVRE DE USO PÚBLICO** é a área de uso comum ou especial da população, destinada, exclusiva ou predominantemente, à recreação ou lazer ao ar livre;
- **FAIXA DE DOMÍNIO** é a área de propriedade pública destinada à circulação, que poderá ter largura superior à do conjunto das faixas de rolamento e calçadas;
- **FAIXA DE ROLAMENTO** é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;
- **FAIXA NÃO EDIFICANTE** é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;



## *Município da Estância Turística de Piraju*

- **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;
- **FRACIONAMENTO:** é a subdivisão de um lote urbano de 3 (três) a 10 (dez) outros lotes.
- **FRENTE DO LOTE** é a divisa lindeira à via oficial de circulação que dá acesso ao lote;
- **GLEBA** é a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;
- **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;
- **HABITE-SE** é o documento que autoriza a ocupação de edificações residenciais sujeitas à fiscalização do Executivo Municipal;
- **LOGRADOURO PÚBLICO** é a área de uso comum ou especial da população, destinada exclusiva ou predominantemente à circulação;
- **LOTE** é a parcela de terreno, constituindo unidade autônoma de propriedade, com pelo menos um acesso por via oficial de circulação;
- **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;
- **OCUPE-SE** é o documento que autoriza a ocupação de edificações comerciais sujeitas à fiscalização do Executivo Municipal;
- **PARCELAMENTO** é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desmembramento ou desdobro;
- **PASSEIO OU CALÇADA** é a parte do logradouro público reservado ao tráfego de pedestres;
- **POTENCIAL CONSTRUTIVO DE UM LOTE OU TERRENO** é a área possível de nele ser construído, aplicando-se o coeficiente de aproveitamento;
- **PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (R):** habitações unifamiliares; habitações agrupadas horizontalmente e/ou verticalmente; habitações coletivas tais como internatos, asilos, casas de repouso e pensões, excluídos motéis e hotéis; conjuntos habitacionais.
- **RECUO** é a distância entre o limite externo da área ocupada pela edificação e a divisa do lote;
- **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 menor que aquele definido como mínimo;
- **TAXA DE OCUPAÇÃO** é o quociente entre a área ocupada pela edificação e a área total do terreno a ela vinculada;
- **TERMO DE VERIFICAÇÃO** é o ato através do qual o Executivo Municipal, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;
- **USO DO EDIFÍCIO OU TERRENO** é a atividade exercida no edifício, em parte dele ou no terreno;



## *Município da Estância Turística de Piraju*

- **VIA DE CIRCULAÇÃO** é o espaço de uso comum da população destinado à circulação de veículos, de pedestres ou de ambos;
- **VIA DE CIRCULAÇÃO INTERROMPIDA** é aquela em que uma de suas extremidades não desemboca em outra;
- **VISTORIA** é a diligência efetuada pelo Executivo Municipal, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;
- **ZONAS** são porções do território do Município definidas por Lei e caracterizadas pela função social específica;



# *Município da Estância Turística de Piraju*

## **LEI COMPLEMENTAR N. 174/2018**

### **LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PIRAJU**

#### **ANEXO IV**

#### **GLOSSÁRIO**

- **ALINHAMENTO** é a linha divisória entre terreno de propriedade particular e logradouro público;
- **ALVARÁ DE PARCELAMENTO E ALVARÁ DE OBRAS** são documentos de obras sujeitas à fiscalização do Executivo Municipal;
- **ÁREA CONSTRUÍDA** é a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;
- **ÁREA DE USO INSTITUCIONAL** é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura e administração;
- **ÁREA OCUPADA** é a área de projeção horizontal da edificação sobre o terreno;
- **CORREDORES DE ATIVIDADES INCÔMODAS (CAI)**: compreendendo todos aqueles que são incompatíveis com o uso residencial em virtude de gerarem incômodos, como ruídos, odores, calor, fumaça e detritos (poeiras), aumento do fluxo de veículos.
- **DESDOBRO** é a subdivisão de um lote urbano em dois;
- **DESMEMBRAMENTO** é 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;
- **EMBARGO** é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS** são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, religiosos e similares;
- **EQUIPAMENTOS URBANOS** são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, rede telefônica e gás canalizado;
- **ESPAÇO OU ÁREA LIVRE DE USO PÚBLICO** é a área de uso comum ou especial da população, destinada, exclusiva ou predominantemente, à recreação ou lazer ao ar livre;
- **FAIXA DE DOMÍNIO** é a área de propriedade pública destinada à circulação, que poderá ter largura superior à do conjunto das faixas de rolamento e calçadas;
- **FAIXA DE ROLAMENTO** é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;
- **FAIXA NÃO EDIFICANTE** é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;
- **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;
- **FRACIONAMENTO**: é a subdivisão de um lote urbano de 3 (três) a 10 (dez) outros lotes.
- **FRENTE DO LOTE** é a divisa lindeira à via oficial de circulação que dá acesso ao lote;

- **GLEBA** é a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;
- **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;
- **HABITE-SE** é o documento que autoriza a ocupação de edificações residenciais sujeitas à fiscalização do Executivo Municipal;
- **LOGRADOURO PÚBLICO** é a área de uso comum ou especial da população, destinada exclusiva ou predominantemente à circulação;
- **LOTE** é a parcela de terreno, constituindo unidade autônoma de propriedade, com pelo menos um acesso por via oficial de circulação;
- **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;
- **OCUPE-SE** é o documento que autoriza a ocupação de edificações comerciais sujeitas à fiscalização do Executivo Municipal;
- **PARCELAMENTO** é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desmembramento ou desdobro;
- **PASSEIO OU CALÇADA** é a parte do logradouro público reservado ao tráfego de pedestres;
- **POTENCIAL CONSTRUTIVO DE UM LOTE OU TERRENO** é a área possível de nele ser construído, aplicando-se o coeficiente de aproveitamento;
- **PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (R):** habitações unifamiliares; habitações agrupadas horizontalmente e/ou verticalmente; habitações coletivas tais como internatos, asilos, casas de repouso e pensões, excluídos motéis e hotéis; conjuntos habitacionais.
- **RECUO** é a distância entre o limite externo da área ocupada pela edificação e a divisa do lote;
- **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 menor que aquele definido como mínimo;
- **TAXA DE OCUPAÇÃO** é o quociente entre a área ocupada pela edificação e a área total do terreno a ela vinculada;
- **TERMO DE VERIFICAÇÃO** é o ato através do qual o Executivo Municipal, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;
- **USO DO EDIFÍCIO OU TERRENO** é a atividade exercida no edifício, em parte dele ou no terreno;
- **VIA DE CIRCULAÇÃO** é o espaço de uso comum da população destinado à circulação de veículos, de pedestres ou de ambos;
- **VIA DE CIRCULAÇÃO INTERROMPIDA** é aquela em que uma de suas extremidades não desemboca em outra;
- **VISTORIA** é a diligência efetuada pelo Executivo Municipal, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;
- **ZONAS** são porções do território do Município definidas por Lei e caracterizadas pela função social específica;



**CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO**

Objeto:

Local:

Fonte: tabela oficial de preços (CPOS, Sinapi, DERSA, entre outros).

ITEM	SERVIÇOS / MÊS	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6	MÊS 7	MÊS 8	MÊS 9	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12	MÊS 13	MÊS 14	MÊS 15	MÊS 16	MÊS 17	MÊS 18	MÊS 19	MÊS 20	MÊS 21	MÊS 22	MÊS 23	MÊS 24	TOTAL	
		1	30	60	90	120	150	180	210	240	270	300	330	360	390	420	450	480	510	540	570	600	630	660	690	720	
1	Abertura de vias, demarcação dos lotes, quadras e logradouros (EXEMPLO-R\$ 10,00)	50,00% 5,00	50,00% 5,00																								100,00% 10,00
2	Sistema de abast. e distribuição de água potável (EXEMPLO-R\$ 200,00)		25,00% 50,00	25,00% 50,00	25,00% 50,00	25,00% 50,00																					100,00% 200,00
3	Sistema de coleta e afastamento de esgotos					%	% valor	% valor																			0,00% 0,00
4	Rede de energia elétrica						% valor	% valor																			0,00% 0,00
5	Sistema de iluminação pública								% valor	% valor																	1000,00% 0,00
6	Obras de escoamento de águas pluviais								0,00% valor	0,00% valor	0,00% valor	0,00% valor	0,00% valor	0,00% valor													0,00% 0,00
7	Guias e Sarjetas														0,00% valor	0,00% valor											0,00% 0,00
8	Pavimentação																% valor	% valor	% valor	% valor							0,00% 0,00
9	Arborização de área verde																		% valor	% valor			% valor	% valor			0,00% 0,00
10	Arboriz. de vias e Urbanização de Praças																		% valor	% valor		% valor	% valor				0,00% 0,00
11	Sinaliz. Vertical e horizontal																								% valor		0,00% 0,00
<b>TOTAL</b>		<b>5,00</b>	<b>55,00</b>	<b>50,00</b>	<b>50,00</b>	<b>50,00</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>0,00</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>	<b>#VALOR!</b>

AUTOR DO PROJETO

PROPRIETARIO

DATA