



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## LEI COMPLEMENTAR Nº 3572

De 05 de dezembro de 2.007.

### DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE ORLÂNDIA-SP E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE ORLÂNDIA**, Estado de São Paulo, **Excelentíssimo Senhor Oswaldo Ribeiro Junqueira Neto**, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei e etc.

Faz saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA** aprovou e ele sanciona, promulga e determina a publicação da seguinte Lei Complementar:

#### TÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta lei estabelece as normas e as condições para uso, ocupação e parcelamento do solo dentro do Perímetro Urbano no Município de Orlandia, observadas as diretrizes do Plano Diretor, aprovado pela Lei nº 3.505, de 20 de setembro de 2.006 e as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Art. 2º. O Perímetro Urbano no Município, para os efeitos desta lei, é o definido pela Lei Municipal nº 3.545, de 28 de junho de 2.007, compreendendo a área urbana e de expansão urbana.

Art. 3º. Esta lei tem como objetivo regulamentar a abertura de vias e criação de lotes, na forma de loteamento e desmembramento, que deverão atender as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações posteriores.

Art. 4º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas internas ao perímetro urbano definido por lei municipal, e mediante prévia aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 5º. Todo e qualquer parcelamento do solo, bem como aqueles decorrentes de divisão amigável ou judicial, deverão observar no que couber, as disposições desta lei e da legislação federal, estadual e municipal pertinente.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA**

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## **TÍTULO II**

### **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DA APROVAÇÃO**

Art. 6º. Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos somente poderá ser realizado após aprovação de seu projeto pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Orlandia, pelo GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais e edição do respectivo decreto pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. O projeto deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado, acompanhado da respectiva ART.

Art. 7º. A Prefeitura Municipal poderá não aprovar projetos de qualquer modalidade de parcelamento do solo no Município quando, em face do desenvolvimento local, não atender suas necessidades, inclusive quanto à destinação e utilização das respectivas áreas, ao custeio dos serviços públicos e à possibilidade de prolongamento na área do sistema viário oficial e de obras de infra-estrutura.

##### **Seção I - Quanto à Certidão de Uso do Solo**

Art. 8º. O interessado em parcelar área de sua propriedade e de acordo com a modalidade de parcelamento, deverá requerer a Certidão de Uso do Solo, anexando cópia de seu título de propriedade da gleba, ou autorização do proprietário, identificando o perímetro da área pretendida, através de projeto acompanhado de levantamento planialtimétrico, onde será confirmada a viabilidade ou não do parcelamento do solo pretendido.

Art. 9º. Sempre que se fizer necessário, o órgão competente da Prefeitura Municipal poderá exigir a extensão do levantamento planialtimétrico ou altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser parcelada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 10. A aceitação da modalidade de parcelamento feita no requerimento ficará vinculada à aprovação do órgão competente, com base nos critérios estabelecidos nesta lei.

Art. 11. No prazo máximo de 15 (quinze) dias a documentação deverá ser analisada e, quando necessário, será pedida a sua complementação, correção de irregularidades ou expedida a Certidão de Uso do Solo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Parágrafo único. Apresentada a complementação ou correção de irregularidades de que trata o caput deste artigo será feita nova análise no prazo de 15 (quinze) dias.

## **Seção II - Quanto à obtenção dos Critérios Básicos**

Art. 12. De posse da Certidão de Uso do Solo e com cópia da planta que a originou, o interessado deverá providenciar as certidões de diretrizes nos órgãos competentes estabelecidas em ato do Poder Executivo.

Art. 13. Não havendo nenhuma restrição, e de posse das diretrizes dos órgãos consultados, a Prefeitura Municipal expedirá os critérios básicos para parcelamento do solo no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. Será de 02 (dois) anos, a contar da data de sua expedição, o prazo de validade dos critérios básicos.

## **Seção III - Quanto a Aprovação Provisória do Projeto do Sistema Viário**

Art. 14. Após a emissão dos critérios básicos o interessado deverá apresentar o projeto básico do sistema viário em 02 (duas) vias, de acordo com as normas técnicas da presente lei.

§ 1º. Após a análise do projeto básico do sistema viário e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, será devolvida uma via do mesmo aprovado, ou com as indicações das correções que se fizerem necessárias para o desenvolvimento do projeto definitivo, a ser elaborado.

§ 2º. Apresentada a complementação ou correção de irregularidades de que trata o parágrafo anterior, será feita nova análise no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 15. Apresentados os projetos definitivos com todos os elementos necessários, a Prefeitura Municipal deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data de entrega, fazer a devolução de uma via aprovada ou a solicitação das modificações a serem efetuadas.

Parágrafo único. O prazo descrito no caput deste artigo será contado quando todos os elementos necessários a análise estiverem anexados ao processo.

Art. 16. A movimentação de terra a ser executada nas quadras resultantes do sistema viário, quando necessária, fica condicionada à autorização da Prefeitura Municipal, com base no projeto de terraplenagem que deverá ser apresentado conforme critérios do órgão competente e os estabelecidos nesta lei.

Art. 17. A aprovação provisória do sistema viário vigorará até o vencimento do prazo do critério básico.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## Seção IV - Quanto à Aprovação Provisória do Projeto de Parcelamento do Solo

Art. 18. De acordo com o projeto do sistema viário aprovado e dentro de seu prazo de validade deverá ser apresentado o projeto de divisão em lotes,

Art. 19. A Prefeitura Municipal deverá no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrega do projeto com todos os elementos necessários, efetuar a devolução de uma via aprovada ou a solicitação das modificações a serem efetuadas.

Parágrafo único. Apresentada a complementação ou correção de irregularidades de que trata o caput deste artigo será feita nova análise no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 20. A aprovação provisória do projeto de divisão em lotes vigorará até o vencimento do critério básico.

Art. 21. O interessado, de posse do projeto de parcelamento do solo provisório aprovado, deverá apresentar os projetos complementares e memoriais descritivos das quadras e lotes, de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), da Prefeitura Municipal, das concessionárias locais, dos órgãos estaduais e federais pertinentes elaborados por profissionais devidamente habilitados, a saber:

- a. projeto do sistema de drenagem de águas pluviais e obras complementares;
- b. projeto do sistema de esgotamento sanitário e industrial incluindo os ramais domiciliares e interligação com a rede pública existente, ou quando não for possível, solução alternativa para tratamento;
- c. projeto do sistema de abastecimento de água, incluindo os ramais domiciliares e interligação com a rede pública existente, ou quando não for possível, solução alternativa para abastecimento;
- d. projeto elétrico – luminotécnico;
- e. projeto de contenção de encostas;
- f. projeto de pavimentação de vias;
- g. projeto de arborização de vias e áreas verdes, de preservação permanente e "non aedificandi".

§ 1º. A aprovação dos projetos complementares está condicionada à apresentação da anotação de responsabilidade técnica dos profissionais devidamente habilitados no CREA/SP (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo) para a elaboração de tais projetos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 2º. Além destes projetos poderão ser exigidos quaisquer outros que as autoridades competentes julgarem necessários à segurança, salubridade, habitabilidade e preservação ambiental da área a ser parcelada, fundamentados em parâmetros técnicos e legais, que deverão ser submetidos à aprovação dos órgãos competentes.

§ 3º. A Prefeitura Municipal deverá no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrega do projeto com todos os elementos necessários, efetuar a devolução de uma via aprovada provisoriamente ou a solicitação das modificações a serem efetuadas.

§ 4º. Apresentada a complementação ou correção de irregularidades de que trata o § 3º deste artigo será feita nova análise no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 22. A aprovação provisória de divisão em lotes não dá direito a venda ou promessa de venda de lotes.

## **Seção V - Quanto à Aprovação Definitiva do Projeto de Parcelamento do Solo**

Art. 23. O interessado, após a aprovação provisória do projeto de parcelamento do solo, deverá submetê-lo à aprovação do GAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, cujo certificado de aprovação deverá ser juntado ao processo para sua aprovação definitiva.

§ 1º. A Prefeitura Municipal terá 30 (trinta) dias, a contar da data de entrega do projeto com todos os elementos necessários, efetuar a devolução de uma via aprovada ou a solicitação das modificações a serem efetuadas.

§ 2º. Para aprovação definitiva o interessado deverá, ainda, apresentar o cronograma de execução das obras dos equipamentos urbanos necessários – infra-estrutura.

§ 3º. Apresentada a complementação ou correção de irregularidades das que trata o § 1º será feita nova análise no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 24. A aprovação definitiva do projeto de divisão em lotes também fica condicionada ao seguinte:

§ 1º. Assinatura pelo interessado de termo se comprometendo a executar a próprio custo, e no prazo estipulado, todas as obras de infra-estrutura, bem como a transferência ao domínio público das áreas públicas, sem quaisquer ônus ao Município.

§ 2º. Confirmação pelos órgãos envolvidos na aprovação dos projetos complementares através de documento específico.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 25. Após a aprovação definitiva do projeto será expedido Decreto do Executivo onde serão definidos os elementos que instruíram o projeto.

Art. 26. Expedido o Decreto do Executivo, o interessado deverá providenciar, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, o registro imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação e aplicação das penalidades previstas.

Art. 27. Desde a data da inscrição do loteamento no registro competente, passam a integrar o domínio do município as áreas de uso público constantes do projeto e do memorial descritivo.

## Seção VI - Das obras de infra-estrutura

Art. 28. Após aprovação definitiva do parcelamento pela Prefeitura Municipal, dentro de um prazo máximo de 10 (dez) dias, será expedido o Alvará de Execução.

Parágrafo único. O Alvará de Execução está condicionado à apresentação pelos profissionais devidamente habilitados para a execução dos serviços a anotação de responsabilidade técnica junto ao CREA/SP (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo).

Art. 29. Deverão ser executadas pelo interessado a seu próprio custo, no prazo máximo de dois anos as seguintes obras, sendo que, cada etapa ficará vinculada ao cronograma físico das obras de infra-estrutura aprovado juntamente com o projeto do loteamento:

I. Execução das vias de circulação do loteamento, compreendendo: a terraplenagem das caixas e passeios e muros de arrimo onde necessários.

II. Sistema de abastecimento de água, incluindo ramais prediais, reservatórios, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto, a interligação com o sistema existente, ou solução alternativa para abastecimento;

III. Sistema de esgotamento sanitário, incluindo ramais prediais, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto, a interligação com o sistema existente, ou solução alternativa para tratamento;

IV. Sistema de drenagem de águas pluviais, compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e demais acessórios, incluindo aqueles necessários à adequada drenagem em caso de cortes e aterros e a interligação com o sistema existente ou o lançamento em local apropriado;

V. Execução de meios-fios, inclusive rebaixamento obrigatório nos quatro quadrantes para a travessia de PPD (pessoas portadoras de deficiências) de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e confecção de sarjetas;

VI. Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

VII. Pavimentação de todas as vias de circulação, a critério do órgão competente, precedida da drenagem subterrânea onde necessário;

VIII. Demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com instalação dos marcos de alinhamento e nivelamento em concreto segundo o padrão da Prefeitura Municipal;

IX. Demais serviços necessários para garantir as condições de segurança, salubridade e habitabilidade, tais como: contenção de encostas, drenagens, obras de arte e demais serviços que as autoridades competentes julgarem necessários;

X. Arborização adequada das vias, e áreas verdes, de preservação permanente, "non aedificandi".

§ 1º. As obras de infra-estrutura somente poderão ser iniciadas após a expedição do respectivo alvará de execução

§ 2º. A recomposição de todo e qualquer dano ou modificação que venha a ocorrer na infra-estrutura existente ficará a cargo do loteador até o recebimento dos serviços pela Prefeitura Municipal.

§ 3º. Nas obras de movimentação de terra deverão estar previstos os locais de corte e de bota-fora, com a devida autorização do órgão competente.

Art. 30. As obras de infra-estrutura devem ser executadas de acordo com os projetos aprovados, sendo que qualquer modificação deverá ser precedida de consulta e aprovação do órgão competente.

Art. 31. Como garantia das obras de infra-estrutura, o interessado poderá fazer a hipoteca em lotes, não podendo ser inferior a 45% (quarenta e cinco por cento) dos lotes constantes no projeto.

§ 1º. A critério da Prefeitura Municipal, a hipoteca em lotes poderá ser substituída por:

I. Caução em dinheiro;

II. Carta de fiança bancária, desde que garanta a qualquer tempo o efetivo cumprimento das obrigações assumidas pelo loteador;

III. Hipoteca de imóvel fora da área objeto do parcelamento, feita mediante instrumento público.

§ 2º. A garantia de tais serviços, a juízo da Prefeitura Municipal, na época da aprovação, terá seu valor correspondente ao custo dos serviços a serem realizados.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 3º. O limite mínimo da garantia prevista no parágrafo anterior poderá ser reduzido, proporcionalmente, às obras de infra-estrutura já eventualmente executadas.

§ 4º. O valor destes serviços será avaliado por comissão técnica de profissionais habilitados, em número mínimo de 03 (três), designado pelo Prefeito Municipal, sendo no mínimo dois deles integrantes do quadro de pessoal efetivo da Prefeitura Municipal de Orlandia.

§ 5º. A liberação dos lotes hipotecados será feita de acordo com a conclusão de cada etapa das obras de infra-estrutura previstas no cronograma aprovado, através de requerimento do interessado e após vistoria e liberação dos órgãos competentes, através de Decreto do Poder Executivo, observado o seguinte critério:

I. 20% (vinte por cento) do total dos lotes após a conclusão das obras e serviços previstos nos incisos I, II, III e IX, do artigo 29 desta Lei;

II. 65% (sessenta e cinco por cento) do total dos lotes após a conclusão das obras e serviços previstos nos incisos IV, V, VII e VIII, do artigo 29 desta Lei;

III. 15% (quinze por cento) do total dos lotes após a conclusão das obras e serviços previstos nos incisos VI e X., do artigo 29 desta Lei.

§ 6º. A hipoteca, custeada pelo loteador, deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis deste Município.

§ 7º. Nas modalidades previstas no § 1º, deste artigo, a liberação da garantia somente será feita após a conclusão e recebimento de todos os serviços pelos órgãos envolvidos.

Art. 32. No início da execução das obras de infra-estrutura serão afixadas placas em locais de fácil visibilidade, constando no mínimo o número e a data do decreto de aprovação do loteamento. Quando das vendas será, ainda, acrescido nas referidas placas o número do registro junto ao cartório competente.

Art. 33. O prazo máximo para a execução de todas as obras de infra-estrutura será de 2 (dois) anos, contados a partir da data de expedição do alvará de execução.

Art. 34. A aprovação final das obras de parcelamento será feita por um termo de verificação, após vistorias dos serviços por comissão técnica de profissionais habilitados, integrantes do quadro de pessoal efetivo da Prefeitura Municipal de Orlandia, em número mínimo de 03 (três), designada pela Prefeitura Municipal que fará o recebimento das mesmas, sem prejuízo das responsabilidades e garantias legais próprias de tais serviços.

Parágrafo único. Enquanto a Prefeitura Municipal não fizer o recebimento dos referidos serviços, o custeio e a manutenção dos mesmos estarão a cargo do proprietário do parcelamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 35. Todas as obras e serviços exigidos, bem como, quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas públicas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

## CAPÍTULO II

### DAS NORMAS TÉCNICAS

#### Seção I - Normas gerais

Art. 36. Não poderão ser arruados ou sofrer qualquer forma de parcelamento:

- I. Terrenos baixos e alagadiços sujeitos à inundações, salvo se forem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;
- II. Que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem prévio saneamento;
- III. Julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- IV. Em áreas consideradas de preservação permanente;
- V. Em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e vossorocas;
- VI. Em áreas com declividade natural superior a 30 (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes.

Art. 37. Os parcelamentos capazes de poluir as águas, o solo ou a atmosfera, deverão obedecer às normas de controle de poluição estabelecidas pelos órgãos competentes, e se necessário, obter o respectivo licenciamento, com a realização de Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA.

Art. 38. Serão consideradas áreas de preservação permanente as florestas, demais formas de vegetação natural, as áreas de proteção e preservação dos cursos d' água, os topos de morro irradiadores de drenagem e outras áreas previstas no Código Florestal e outras legislações pertinentes em vigor e aquelas que vierem a ser decretadas por ato do Poder Executivo Municipal.

§ 1º. As áreas de preservação permanente deverão respeitar o disposto no Código Florestal e demais legislações pertinentes em vigor, considerando sempre a mais restritiva.

§ 2º. É expressamente proibida a interferência nas áreas de que trata o caput deste artigo, salvo se houver interesse público justificado e autorização pelos órgãos competentes, após a realização de Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 39. É proibida a interferência em matas sem autorização dos órgãos técnicos, observadas as disposições da legislação federal, estadual e municipal.

Art. 40. Nenhum curso d'água poderá ser canalizado, alterado, retificado ou desviado sem o licenciamento dos órgãos competentes e aprovação da Prefeitura Municipal, após a realização de Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA.

Art. 41. As áreas em que hajam riscos geológicos, os terrenos baixos e alagadiços sujeitos à inundações, as áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública e encostas com declividade superior a 30% (trinta por cento), poderão ser objeto de estudos e investimentos em infra-estrutura complementares ao exigido nesta lei, devendo ser acompanhados de projetos que apresentem soluções tecnicamente viáveis, e de laudo do responsável técnico, comprovando a viabilidade de edificar-se no local, como também, da autorização dos órgãos competentes.

Parágrafo único. Os projetos e o laudo técnico a que se refere o caput deste artigo devem estar acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART feita por profissional habilitado junto ao CREA/SP - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo.

Art. 42. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de cada lado, conforme a legislação pertinente, sendo no mínimo de 15,00 (quinze) metros.

Art. 43. Junto às linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão será obrigatório, a faixa de domínio, definida pela concessionária que deverá ser interligada ao sistema viário para a realização de conservação e manutenção.

§ 1º. Qualquer interferência nas faixas referidas no *caput* dependerá de autorização da concessionária e da elaboração de Estudo prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 2º. O projeto de parcelamento do solo interseccionado ou lindeiro às linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão deverá ser acompanhado do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 44. O escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas não poderá ser prejudicado pelo parcelamento do solo, e as obras necessárias deverão ser feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Art. 45. Os fundos de vale e talvegues serão prioritariamente destinados à soluções para escoamento de águas pluviais e rede de esgotos.

Art. 46. Os serviços e obras de movimentação de terra, além de terem seus projetos aprovados previamente pela Prefeitura Municipal, deverão estar de acordo com as normas técnicas, atendendo ainda o seguinte:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

I. Revestimentos com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura Municipal, em taludes com altura inferior a 1,0 m (um metro) ou declividade inferior a 3:1 (3 = distância horizontal/1 = distância vertical);

II. Canaletas e outros dispositivos de drenagem na saia, caso o talude tenha altura superior a 1,0 m (um metro). Quando o terreno continuar ascendente após a definição do talude, utilização do mesmo sistema de escoamento na crista;

III. Taludes de altura superior a 3,0 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem;

IV. Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção desde que comprovada a sua execução.

Parágrafo único. Os projetos de movimentação de terra e os muros de arrimo deverão ser elaborados por profissionais habilitados e estarem acompanhados de laudo técnico e anotação de responsabilidade técnica registrados no CREA-SP - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo.

Art. 47. Nos parcelamentos em áreas onde existirem edificações, estas deverão estar regularizadas de acordo com a legislação vigente na época em que foram aprovadas.

## Seção II - Dos lotes

Art. 48. Altura máxima admitida de talude no alinhamento predial deverá estar prevista no projeto de movimentação de terra.

Art. 49. Os lotes terão área e testada mínimas definidas em função das faixas de declividade natural do terreno estabelecidas através do estudo de isodeclividade, e deverão atender os valores mínimos previstos para as vias e zonas de uso em que se localizem, e de acordo com a modalidade de parcelamento a ser adotada.

Art. 50. As dimensões mínimas dos lotes são estabelecidas para a zona de uso onde se localizam conforme a legislação pertinente e com o estudo de isodeclividade, adotando-se sempre a condição mais restritiva.

Parágrafo único. Em áreas de expansão urbana onde o zoneamento não se encontra estabelecido em legislação, as dimensões mínimas dos lotes serão definidas pela Prefeitura Municipal, com base nas diretrizes do Plano Diretor do Município de Orlandia.

Art. 51. Todos os lotes deverão ter dimensões e forma geométrica de modo que não comprometam o seu aproveitamento futuro quando forem edificados, possibilitando a inscrição de um círculo, cujo diâmetro

seja maior ou igual à medida de sua testada mínima.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 52 - Os lotes de esquina deverão ainda atender:

- I. A dimensão mínima da testada dos lotes de esquina deverá conter todo o desenvolvimento do arco da curva de concordância da confluência;
- II. A confluência das testadas será concordada por arco de círculo, cujo raio será de 9 (nove) metros;
- III. É vedada aos lotes a frente exclusiva para as vias de pedestres.

Art. 53. Não serão admitidos lotes com testada descontínua para a mesma via.

Art. 54. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 100,00 m (cem metros) de frente para as avenidas e 80,00 m (oitenta metros) de frente para as ruas.

§ 1º. No caso das quadras com formato irregular por imposição topográfica ou para adequação ao sistema viário existente, será tolerada uma extensão máxima de 120,00 m (cento e vinte metros), de frente para as avenidas e 90,00 m (noventa metros) de frente para as ruas.

§ 2º. No caso de loteamentos especiais destinados a chácaras ou atividades industriais ou loteamentos fechados comprimento das quadras não poderá ser superior a 360,00 m (trezentos e sessenta metros).

Art. 55. Não caberá à Prefeitura Municipal responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art. 56. Áreas remanescentes são as porções da gleba que não estão sendo objeto do parcelamento do solo e deverão atender ao seguinte:

- I. A área mínima não poderá ser inferior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), com frente mínima de 20,00 m (vinte metros) para via oficial;
- II. Deverão garantir o seu acesso viário;
- III. Estão dispensadas da destinação das áreas verdes e para equipamentos comunitários, enquanto não sofrerem qualquer forma de parcelamento.

Art. 57. Quando a cota de nível ao fundo dos lotes for inferior à cota de nível das redes de esgotamento sanitário e de águas pluviais deverão ser asseguradas as condições para esgotamento.

§ 1º. Os compradores dos lotes a montante, seus sucessores e herdeiros deverão garantir o direito de executar, a suas expensas, redes independentes de esgotamento sanitário e águas pluviais através de servidão de passagem, que será garantida pelo comprador do lote a jusante.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 2º. Os compradores dos lotes a jusante, seus sucessores e herdeiros ficam obrigados a garantir o direito da execução das redes independentes de esgotamento sanitário e de águas pluviais na servidão de passagem, que deverá estar localizada o mais próximo possível da divisa do lote.

§ 3º. Nos casos em que lotes enquadrados nas situações descritas no parágrafo 1º deste artigo, confrontarem com mais de um lote a jusante, todos os lotes a jusante deverão garantir a servidão de passagem.

§ 4º. As garantias de que tratam os §§ 1º, 2º e 3º deverão constar nas escrituras dos respectivos lotes, registradas no Cartório de Registro de Imóveis.

## CAPÍTULO III

### DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 58. Áreas públicas são aquelas reservadas ao sistema viário, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes.

§ 1º. O percentual de áreas públicas, que serão transferidas ao município, não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da área a ser parcelada, dos quais, no mínimo 10% (dez por cento) deverão ser obrigatoriamente destinados para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários.

§ 2º. Não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas públicas as não parceláveis previstas no art. 36 desta lei.

#### Seção I - Do Sistema Viário

Art. 59. Sistema viário é o espaço público destinado à circulação de pedestres e de veículos, com a finalidade de proporcionar acesso a glebas ou lotes urbanos.

Parágrafo único. O Sistema Viário será composto por ruas e avenidas, conforme padrão existente no Município, com largura de 20,00m (vinte metros), sendo constituídas de 2 (dois) passeios públicos com 3,00m (três metros) cada, 2 (dois) leitos carroçáveis com 6,00m (seis metros) cada e 1 (um) canteiro central com 2,00m (dois metros) de largura.

Art. 60. Do total da área a ser parcelada, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) deverá ser destinado ao sistema viário, e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área verde ou para equipamentos comunitários, a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 61. Considera-se via oficial aquela pertencente ao sistema viário existente, que se situe dentro do perímetro urbano e apresente as seguintes características:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

I. Vias de loteamento aprovado já abertas;

II. Via pública implantada por determinação do Poder Público, já com infraestrutura implantada, ou com infra-estrutura a executar, que seja de responsabilidade da Prefeitura Municipal;

III. Demais vias públicas oficializadas ainda sem infra-estrutura implantada, pelas quais os interessados, exclusivamente em caso de desmembramento, executem as obras necessárias a suas expensas.

Art. 62. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei e as estabelecidas na Lei que estabelece o macro-sistema viário do município.

§ 1º. A localização e hierarquização das vias que devem compor o sistema viário do município serão de acordo com as funções que irão desempenhar e definidas pelas seguintes categorias:

I. Estrutural - compõem a estrutura viária básica da cidade, estabelecendo as ligações entre as principais áreas urbanas e servindo de eixo prioritário para o transporte coletivo;

II. Coletoras - ligam as vias estruturais aos loteamentos, bem como os loteamentos entre si;

III. Locais - vias secundárias de loteamentos permitem a circulação interna e caracterizam-se pelo tráfego lento;

IV. Pedestre - destinadas a uso exclusivo de pedestres.

§ 1º. As vias definidas no parágrafo anterior terão suas características geométricas definidas pela Prefeitura Municipal.

§ 2º. As vias a serem implantadas deverão ter no mínimo a largura das vias às quais se interligarão, mesmo que suas características geométricas sejam menos restritivas do que as das existentes.

§ 3º. Nos cruzamentos das vias públicas os 2 (dois) alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9 m (nove metros).

Art. 63. As vias estruturais e coletoras terão sua localização definida pela Prefeitura Municipal na expedição das diretrizes do loteamento.

Parágrafo único. Nenhum lote poderá distar mais de 500,00 m (quinhentos metros) de uma via coletora, medida esta distância ao longo do eixo das vias que lhe dão acesso.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 64. As servidões de passagem que porventura gravem as áreas a parcelar deverão ser garantidas pelas novas vias de circulação.

Art. 65. As vias de circulação sem saída deverão ser providas de praças de manobra ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 20,00 m (vinte metros).

Art. 66. O comprimento máximo admitido para as ruas locais sem saída será de 120,00 m (cento e vinte metros).

Art. 67. Sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis, os projetos de loteamento de glebas localizados às margens de rodovias federais, estaduais ou vias estruturais municipais, somente poderão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, após consulta aos órgãos competentes, que indicarão a construção de via lateral ou transversal e qual categoria a ser implantada, devendo estar paralelamente ao limite da faixa "non aedificandi", situando-se na parte interna do loteamento projetado.

## Seção II - Das áreas verdes

Art. 68. Áreas verdes são os espaços livres, de uso público, com vegetação e destinadas à recreação e ao lazer.

Art. 69. Do total da área a ser parcelada, no mínimo 10% (deis por cento) deverão ser destinados às áreas verdes.

Parágrafo único. Excetua-se da exigência deste artigo o parcelamento de gleba com área inferior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), desde que não tenha sido destacada de porção maior do mesmo proprietário e que tenha seu título de propriedade devidamente registrado há mais de 5 (cinco) anos, no cartório competente.

Art. 70. A localização das áreas verdes deverá atender às seguintes disposições:

- I. Ser constituída por quadras inteiras, podendo ser fracionadas para integrar outra área verde limdeira ou para atingir o mínimo exigido para o empreendimento;
- II. Situar-se em áreas com declividade máxima de 30% (trinta por cento);
- III. Ter testada mínima de 15,00 (quinze metros) para logradouro público e acesso direto ao sistema viário;
- IV. Possuir forma geométrica que não comprometa a sua utilização;
- V. Não ser localizada nas áreas "non aedificandi", nas áreas de preservação permanente ou ambiental;
- VI. Apresentar condições para arborização.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Parágrafo único. Excetua-se da exigência do inciso I deste artigo o que exceder as áreas individuais das quadras definidas para o parcelamento.

## Seção III - Das áreas para equipamentos comunitários e urbanos

Art. 71. Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

Art. 72. Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, guias e sarjetas, pavimentação, rede telefônica, gás canalizado e outros necessários.

Art. 73. Do total da área a ser parcelada, no mínimo 5% (cinco por cento) serão destinados a equipamentos comunitários e urbanos.

Parágrafo único. Excetua-se da exigência deste artigo parcelamento de gleba com área inferior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), desde que não tenha sido destacada de porção maior do mesmo proprietário e que tenha seu título de propriedade devidamente registrado há mais de 5 (cinco) anos, no cartório competente.

Art. 74. A localização das áreas destinadas a equipamentos comunitários será determinada pela Prefeitura Municipal, devendo atender às seguintes exigências:

- I. Ser constituída por quadras inteiras, podendo ser fracionadas para integrar outra área verde lindeira ou para atingir o mínimo exigido para o empreendimento;
- II. Situar-se em áreas com declividade máxima de 30% (trinta por cento);
- III. Ter testada mínima de 20,00 (vinte metros) para logradouro público e acesso direto ao sistema viário;
- IV. Possuir forma geométrica que não comprometa a sua utilização;
- V. Não ser localizada nas áreas "non aedificandi", nas áreas de preservação permanente ou ambiental;

Parágrafo único. Excetua-se da exigência do inciso I deste artigo o que exceder as áreas individuais das quadras definidas para o parcelamento.

Art. 75. A critério da Prefeitura Municipal e de acordo com a demanda específica do parcelamento em questão o Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa "non aedificandi", destinada a equipamentos urbanos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## CAPÍTULO IV

### DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO

#### Seção I – Desmembramento Urbano Residencial

Art. 76. Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 1º. Os desmembramentos só serão aprovados quando o imóvel tiver frente para via pública oficial.

§ 2º. Nos desmembramentos de glebas localizadas em vias públicas oficializadas e ainda sem infra-estrutura implantada, o interessado deverá executar as obras necessárias a suas expensas.

§ 3º. Os lotes resultantes do desmembramento deverão ter as dimensões mínimas estabelecidas para a zona de uso onde se localizam, conforme a legislação pertinente e no estudo de isodeclividade, adotando-se sempre a condição mais restritiva.

§ 4º. As disposições urbanísticas exigidas para os desmembramentos são equiparadas às dos loteamentos.

Art. 77. Em desmembramentos localizados às margens de rodovias federais, estaduais e vias estruturais municipais, somente poderão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, após consulta aos órgão competentes, e com reserva de áreas "non aedificandi", entre o limite da faixa de domínio e a área a ser parcelada para previsão da implantação de via lateral de categoria a ser definida pelo órgão competente, situando-se na parte interna do desmembramento a ser projetado.

Parágrafo único. Enquanto não for implantada a via lateral, será garantido o acesso aos lotes resultantes através da área mencionada no caput, não sendo permitido na mesma qualquer tipo de elemento construtivo.

Art. 78. A elaboração do projeto de desmembramento será precedida pela Certidão de Uso do Solo que deverá ser requerida à Prefeitura Municipal.

Art. 79. Na aprovação do desmembramento aplica-se, no que couber, as disposições do Capítulo I desta Lei.

Art. 80. A anexação de áreas ou lotes dependerá de requerimento do interessado, devidamente acompanhado dos títulos de propriedade, para fins de alteração no cadastro imobiliário.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## Seção II - Loteamento Urbano Residencial

Art. 81. Loteamento urbano residencial é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificações predominantemente residenciais, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 82. A área mínima dos lotes e sua testada (ou menor dimensão) estão definidas Anexo II desta Lei.

Art. 83. Nos lotes de esquina deverão ser observadas as disposições do art. 52 e seus incisos I, II e III desta Lei.

## Seção III - Loteamento Urbano Fechado

Art. 84. Loteamento fechado é caracterizado pelo uso exclusivo residencial unifamiliar horizontal, pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores, ou outro sistema de vedação admitido pela autoridade municipal, que se separem da malha viária urbana, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas a critério da administração.

§ 1º. Somente poderão ser fechados os loteamentos que tiverem a sua aprovação segundo as diretrizes desta lei e no que couber às demais legislações federais, estaduais e municipais.

§ 2º. Não será admitido o fechamento dos loteamentos já existentes, estando esta infração sujeita às penalidades previstas nesta Lei.

Art. 85. As áreas verdes e as vias de circulação internas definidas por ocasião da aprovação do loteamento serão objetos de permissão de uso por tempo indeterminado, legalmente autorizada.

§ 1º. É obrigatória a reserva de no mínimo 15% (quinze por cento) de área externa, na mesma gleba, destinada a equipamentos comunitários, para uso público e irrestrito, dos quais 10% (dez por cento) para área verde, independentemente do percentual interno reservado para essa finalidade.

§ 2º. A permissão de uso especial das áreas verdes e das vias internas de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

§ 3º. A permissão de uso será outorgada à Associação dos Proprietários independente de licitação.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 86. Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, ressalvadas as disposições do § 2º do artigo 54 desta Lei.

Art. 87. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o art. 85, nos seguintes termos:

§ 1º. A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizados por decreto do Poder Executivo.

§ 2º. A outorga da permissão de uso deverá constar no registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

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

§ 4º. Igualmente, deverá constar no mesmo decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Prefeitura Municipal.

§ 5º. A área destinada para equipamentos comunitários internos definida por ocasião da aprovação do projeto do loteamento, será mantida sob responsabilidade da Associação dos Proprietários que exercerá a manutenção e conservação.

§ 6º. As edificações de sede de clube, sanitários, vestiários e piscinas deverão ser construídos em áreas específicas, ficando vedado o uso da área verde para tal fim.

Art. 88. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários as seguintes obrigações, quanto às áreas internas:

- I. Serviços de manutenção das árvores e poda;
- II. A manutenção e conservação das vias públicas de circulação da pavimentação e da sinalização de trânsito;
- III. A coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria, em local apropriado, onde houver coleta pública;
- IV. Limpeza das vias públicas;
- V. Prevenção de sinistros;
- VI. Manutenção e conservação da rede de energia elétrica e iluminação pública através do órgão competente;
- VII. Manutenção e conservação das redes e ramais de água e esgoto;
- VIII. Outros serviços que se fizerem necessários;
- IX. Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e órgãos que zelam pela segurança, bem estar da população e manutenção dos serviços públicos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Parágrafo único. Quaisquer serviços de operação e manutenção da infra-estrutura existente que venha alterar os projetos aprovados pelos órgãos competentes, somente poderão ser executados com a anuência destes.

Art. 89. A Associação dos Proprietários, outorgada nos termos desta lei, afixará em lugar visível nos acessos ao loteamento fechado, placas com dizeres da denominação do loteamento, número e data do decreto que regulamentou a permissão de uso, e razão social da Associação com o número do CNPJ/MF e/ou Inscrição Municipal.

Art. 90. A aprovação dos loteamentos fechados será condicionada à apreciação da Prefeitura Municipal das minutas dos estatutos, do regimento interno ou de qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração e construção.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal, no que couber, poderá determinar alterações nas minutas se houver descaracterização da finalidade a que o empreendimento foi proposto.

Art. 91. As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 92. Para efeitos tributários, nos loteamentos fechados, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado, competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas, contribuições de melhoria e outras, relativas ao seu imóvel e, quando for o caso, relativo a fração ideal correspondente.

Art. 93. Quando a Associação dos Proprietários se omitir no cumprimento de suas obrigações e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando a perda do caráter de loteamento fechado e a aplicação das penalidades previstas nesta lei.

Parágrafo único. Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários, e se não forem executados nos prazos determinados, o serão pela Prefeitura Municipal, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 94. Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem quaisquer ônus.

Parágrafo único. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nas áreas públicas sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 95. As restrições para loteamentos fechados são as seguintes:

- I. Número máximo de lotes de 150 (cento e cinquenta) unidades;
- II. Número mínimo de lotes de 20 (vinte) unidades;
- III. Área mínima dos lotes de 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);
- IV. Testada mínima dos lotes (ou menor dimensão) em meio de quadra de 15,00m (quinze metros);
- V. Testadas mínimas dos lotes de esquina (ou menor dimensão) de 18,00m (dezoito metros);
- VI. Profundidade mínima dos lotes de 30,00m (trinta metros);
- VII. Área máxima destinada aos lotes será de 50% (cinquenta por cento) da área total do loteamento;
- VIII. Da área total do loteamento, aquelas que não estiverem incluídas no percentual de lotes, áreas para equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário e área verde deverão ter uso comum que será definido pela Associação de Proprietários através das minutas dos estatutos, do regimento interno ou de qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração e construção;
- IX. Somente será permitido uma unidade residencial por lote sendo admitida a construção de edificações para lazer, serviço e segurança que servirão de suporte a edificação principal.

Art. 96. A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pela Prefeitura Municipal e acompanhado de Estudo prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 1º. As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas, e as vias que lhe dão acesso deverão ter características de vias estruturais ou coletoras ficando a critério da Prefeitura Municipal.

§ 2º. A área externa ao fecho divisório do loteamento deverá resultar em uma faixa de largura mínima de 4,00 m (quatro metros) entre os muros delimitadores e o passeio que terão tratamento paisagístico e deverão ser conservados pela Associação dos Proprietários, não sendo computada à reserva obrigatória aludida no artigo 85 desta Lei.

Art. 97. Nas vias de circulação internas ao loteamento poderão ser dispensadas a execução dos meios-fios e sarjetas, desde que o sistema de drenagem a ser adotado e aprovado garanta o perfeito escoamento das águas pluviais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## Seção IV - Loteamento Urbano Industrial

Art. 98. Loteamentos urbanos industriais são parcelamentos destinados à predominância da atividade industrial, sendo vedado o uso habitacional.

Art. 99. A área mínima do lote industrial urbano deverá ser de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com testada (ou menor dimensão) não inferior a 20,00 m (vinte metros).

Art. 100. O acesso ao loteamento deverá ser feito no mínimo por uma via coletora ou via estrutural a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 101. As vias internas de circulação deverão ter suas características geométricas das vias coletoras.

Art. 102. Nos loteamentos industriais deverão ser observados:

I. A área máxima a ser destinada aos lotes será de 50% (cinquenta por cento) do total da área a ser loteada;

II. número máximo de 100 (cem) lotes;

III. Deverá ser destinado 20% (vinte por cento) no mínimo, do total do loteamento como área verde;

IV. Deverão ser destinados 30% (trinta por cento) no mínimo, do total do loteamento como área para o sistema viário e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área verde ou para equipamentos urbanos, a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 103. Todo loteamento industrial deverá estar circundado por um cinturão verde de 20,00 (vinte metros) de largura com mata já existente ou a ser formada, que poderá entrar no cômputo da área verde e por vias que poderá entrar no cômputo do sistema viário.

Art. 104. A implantação dos loteamentos urbanos industriais dependerá da concordância da Prefeitura Municipal e estará vinculada ao respectivo licenciamento ambiental, sendo indispensável a realização de Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA e de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

## Seção V - Loteamento Urbano de Interesse Social

Art. 105. Loteamentos de interesse social são aqueles vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, por entidades autorizadas por lei ou programas oficiais de habitação.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 106. Somente poderão ser aprovados quando sua finalidade básica for atendida, ou seja, para atender à camada mais necessitada da população.

Art. 107. Nos loteamentos considerados de interesse social as obras de infraestrutura e os seus respectivos prazos máximos de execução ficarão a critério da Prefeitura Municipal, respeitando-se o estabelecido na Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações posteriores e os artigos 21 e 29 desta Lei.

Parágrafo único. Quando conveniados com outros órgãos de governo, o Município poderá assumir a responsabilidade pela execução das obras e serviços definidos no art. 29 desta Lei.

Art. 108. São características do loteamento de interesse social:

I. Os lotes terão área mínima de 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 8,00 m (oito metros);

II. Nos lotes de esquina deverão ser observadas as disposições do art. 52 e seus incisos I, II e III desta Lei;

III. Será admitido o número máximo de 600 (seiscentos) lotes;

IV. Sistema viário composto de alamedas e travessas para interligação de avenidas e ruas, respectivamente, com largura mínima de 14,00m (quatorze metros), sendo 9,00m (nove metros) para leito carroçável e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), de ambos os lados, para passeio público.

Art. 109. A garantia para o cumprimento da execução das obras de infra-estrutura obedecerá as disposições do art. 31 desta Lei.

## Seção VI – Loteamento Urbano de Chácaras de Recreio

Art. 110. Loteamento Urbano de Chácaras de Recreio são modalidades de parcelamentos do solo, de natureza urbana, destinados para fins de lazer onde serão admitidos somente o uso habitacional unifamiliar e cuja implantação se dará em áreas internas ao Perímetro Urbano ou nas Zonas de Expansão Urbana.

Art. 111. A critério da Prefeitura Municipal somente poderão ser implantados os loteamentos de Chácaras de Recreio em áreas consideradas urbanizáveis.

Art. 112. Da área total do loteamento deverão ser destinados, no mínimo:

I. 20% (vinte por cento) para o sistema viário, e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área verde ou para equipamentos comunitários, a critério da Prefeitura Municipal;

II. 25% (vinte e cinco por cento) para as áreas verdes;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

III. 5% (cinco por cento) para as áreas de equipamentos comunitários.

Art. 113. O sistema viário principal de acesso ao loteamento deverá ser feito através de via coletora que deverá dar continuidade na área a ser parcelada.

Art. 114. São características dos loteamentos de chácaras de recreio:

I. Lotes com área mínima de 1.000,00 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);

II. Testada mínima (ou menor dimensão) de 25,00 m (vinte e cinco metros);

III. Somente será permitido uma unidade residencial por lote, sendo admitida a construção de edificações para lazer, serviço e segurança que servirão de suporte a edificação principal;

IV. Poderão ser admitidos quadras com comprimento máximo de 360,00 m (trezentos e sessenta metros);

V. Número máximo de lotes será de 200 (duzentos) unidades.

Art. 115. Não serão admitidos em hipótese alguma os desdobros ou fracionamento de lotes posteriores à aprovação do loteamento, restrição urbanística convencional que deverá constar no registro do loteamento, nas plantas e memoriais do parcelamento.

Art. 116. O loteador executará ao seu próprio custo as obras de infra-estrutura previstas no art. 29, desta Lei e ainda:

I. Executar um sistema de drenagem aprovado pela Prefeitura Municipal que garanta o perfeito escoamento das águas pluviais e a sua destinação para locais convenientes, devendo ser canalizado os trechos que atravessarem as vias;

II. Os passeios públicos poderão ser gramados e deverão ser arborizados e quando necessário providos de canaletas de drenagem;

Art. 117. A garantia para o cumprimento da execução das obras de infra-estrutura obedecerá as disposições do art. 31 desta Lei.

## Seção VII - Desdobro

Art. 118. Desdobro é a divisão de um lote urbano (porção de terra resultante do parcelamento urbano de uma gleba) em 2 (dois) outros lotes.

§ 1º. Os lotes resultantes dos desdobros deverão atender aos termos da Lei nº 6766/79 e alterações posteriores e também às características físicas das zonas residenciais às quais pertençam, estabelecidas por esta Lei.

§ 2º. Fica autorizado desdobro sucessivo, desde que o lote em questão tenha origem em loteamento ou desmembramento devidamente legalizado e que atenda ao parágrafo anterior.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 3º. Quando para anexação a outro lote serão permitidas características inferiores às estabelecidas por esta Lei, desde que o remanescente do desdobro e também o lote que recebeu a anexação as satisfaçam.

§ 4º. Fica autorizada a reversão à forma original, lotes que sofreram processo de unificação de cadastro municipal / matrícula CRI, que mantenham, ainda, as características iniciais do parcelamento do solo de origem (projeto e memorial descritivo) e atendam às disposições desta Lei.

## Seção VIII – Fracionamento

Art. 119. Fracionamento é a divisão de uma gleba ou lote urbano em até 6 (seis) lotes.

§ 1º. Os lotes resultantes dos fracionamentos deverão atender aos termos da Lei nº 6766/79 e alterações posteriores e também às características físicas das zonas residenciais às quais pertençam, estabelecidas por esta Lei.

§ 2º. Fica autorizado fracionamento sucessivo, desde que o lote em questão tenha origem em loteamento ou desmembramento devidamente legalizado e que atenda ao parágrafo anterior.

§ 3º. Os lotes originários de fracionamento de gleba não poderão sofrer processo de desdobro ou fracionamento sucessivos, ressalvada a condição para anexação a lote lindeiro.

§ 4º. É de responsabilidade exclusiva do proprietário de um fracionamento de gleba a execução das obras de infraestrutura prevista no art. 29 desta Lei.

## CAPÍTULO V

### DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 120. Constitui infração, toda ação ou omissão que importe em inobservância as disposições da presente lei.

Art. 121. Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática ou dela se beneficie, bem como os encarregados da execução ou da fiscalização das leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 122. Salvo qualquer outra disposição expressa, em contrário nesta Lei, a responsabilidade por infrações independe da intenção do agente ou do responsável ou da efetividade, natureza e extensão dos efeitos do ato.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 123. A realização de parcelamento sem a aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, ou sem a expedição do alvará de execução, enseja a notificação ao infrator para paralisar imediatamente as obras, ficando as mesmas interditadas, e ainda, obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 30 (trinta) dias subseqüentes, e também, no prazo de 3 (três) dias, colocar placas indicativas informando que o loteamento é ilegal.

§ 1º. As placas informativas referidas no caput deste artigo, no que se refere ao parcelamento clandestino ou irregular ao projeto aprovado, deverão ser colocadas em todas as entradas e saídas do loteamento ao sistema viário existente, devendo ser posicionadas de forma a garantir perfeita visibilidade de quem se encontra nas ruas, avenidas, estradas e rodovias existentes.

§ 2º. Cada placa terá a dimensão mínima de 2 m (dois metros) de altura por 3 m (três metros) de largura e colocadas em número mínimo de 4 (quatro), observado os critérios do parágrafo anterior, quando o número de entradas e saídas do loteamento considerado clandestino for inferior a esse número.

§ 3º. As placas e sua colocação serão custeadas pelo infrator e nelas constarão obrigatoriamente os seguintes dizeres: "ESTE LOTEAMENTO É ILEGAL E FOI EMBARGADO PELA PREFEITURA MUNICIPAL. VENDA DE LOTES PROIBIDA. LEI MUNICIPAL Nº ... / ..., DATA ..././... ". Deverão atender padrão conforme estabelecido no Anexo VI.

§ 4º. Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput deste artigo, fica o notificado sujeito, sucessivamente, a:

I. loteamento clandestino, multa de 0,1405 UFESP, por metro quadrado da área total do empreendimento;

II. loteamento em desacordo com o projeto aprovado, multa de 0,0843 UFESP, por metro quadrado da área total do empreendimento;

III. loteamento sem a expedição de alvará de execução, multa de 0,0141 UFESP, por metro quadrado da área total do empreendimento;

IV. pelo descumprimento do prazo de 30 (trinta) dias para ingresso do processo de regularização, multa diária de 0,0028 UFESP, por metro quadrado da área total do empreendimento;

V. pelo descumprimento da obrigação de colocação das placas, multa diária de 0,0028 UFESP, por metro quadrado da área total do empreendimento;

VI. pelo descumprimento da interdição, multa diária de 0,0028 UFESP, por metro quadrado da área total do empreendimento.

§ 5º. Pelo descumprimento da obrigação da colocação das placas, independentemente da multa prevista no inciso V deste artigo, a Prefeitura Municipal fica obrigada a proceder referida colocação e cobrar do infrator o custo



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

da confecção e afixação, acrescido de 20% (vinte por cento) de taxa de administração.

Art. 124. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação ao proprietário para que dê entrada no processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 5 (cinco) dias subseqüentes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput deste artigo, o infrator sujeita-se a multa diária de 0,0028 UFESP, por metro quadrado da área total do empreendimento.

Art. 125. A não conclusão da totalidade das obras de infra-estrutura dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução ou mediante a sua prorrogação devidamente solicitada e aprovada pelo órgão competente, sujeita-se o proprietário do parcelamento a multa diária de 0,0028 UFESP, por metro quadrado da área total do empreendimento.

Art. 126. Após o prazo máximo de 20 (vinte) dias, estipulado para o retorno da situação original para os loteamentos já existentes que forem fechados, sujeita-se o proprietário do parcelamento a multa diária de 0,0028 UFESP, por metro quadrado da área total do empreendimento, enquanto perdurar a situação irregular.

Art. 127. A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa a obrigação de atendimento às disposições desta Lei, suas normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes, assim como, não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação aplicável, bem como, não o isenta das responsabilidades criminais.

Art. 128. Todas as medidas necessárias à aplicação do disposto neste capítulo deverão ser regulamentadas, no que couber, no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados a partir da publicação da presente Lei.

## CAPÍTULO VI

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 129. Fica o loteador obrigado a fazer constar no contrato padrão e nas respectivas escrituras definitivas, as exigências da legislação federal bem como as da Prefeitura Municipal em relação às obras de infra-estrutura que deverão ser executadas no loteamento, como também indicar o zoneamento escolhido para a área, de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 130. Na aprovação e execução do parcelamento do solo, a Prefeitura Municipal poderá solicitar a presença do autor ou responsável técnico devidamente habilitado do projeto, sempre que houver necessidade de esclarecimentos ou alterações.

Art. 131. O órgão da Prefeitura Municipal responsável pela tramitação e aprovação dos projetos e acompanhamento da execução das obras de parcelamento do solo será a Secretaria Municipal de Engenharia e Obras.

## TÍTULO III

### DO USO DO SOLO

#### CAPÍTULO I

Art. 132. O uso e ocupação do solo dentro do perímetro urbano do Município de Orlandia, esta regulamentado neste título, assim como, as zonas de uso e os modelos de assentamento.

Art. 133. O perímetro urbano do Município, para os efeitos desta Lei, é o definido pela Lei nº 3545, de 28 de junho de 2.007..

§ 1º. Considera-se área urbana a que possua, pelo menos, 3 (três) dos seguintes equipamentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I. meio-fio ou pavimentação, com canalização de águas pluviais;
- II. abastecimento de água;
- II. sistema de esgotos sanitários;
- IV. rede de iluminação pública;
- V. escola de ensino básico - fundamental e Unidade Básica de Saúde - UBS a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º Considera-se área de expansão urbana a parte não urbanizada dentro do perímetro urbano.

#### CAPÍTULO II

### DO ZONEAMENTO

#### Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 134. As zonas de que trata esta lei estão delimitadas no mapa do Anexo I.

§ 1º. A cada zona corresponderão categorias de uso e modelos de assentamento descritos nos capítulos subsequentes.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 2º. A delimitação de cada zona no mapa é indicada pela linha divisória que passará obrigatoriamente pela testada dos lotes, ficando estes incluídos na mesma zona da via para a qual tem sua testada, exceto no caso de se limitarem com zonas especiais.

Art. 135. Os lotes de esquina e os lotes com 2 (duas) frentes, cujas testadas se situem em zonas diferentes, serão considerados como pertencentes à zona que permitir o seu maior aproveitamento.

§1º. Em qualquer caso, nos lotes de esquina ou com duas testadas, a fachada secundária da edificação que tiver testada para a via obedecerá o recuo frontal previsto para esta via.

§2º. Em todos os casos, as fachadas secundárias da edificação que não tiverem testadas para as vias obedecerão os recuos laterais previstos para o modelo de assentamento adotado.

§3º. Serão permitidas edificações no alinhamento, desde que na face da quadra no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos imóveis já edificados e legalizados estejam no alinhamento, sem recuos ou com recuos inferiores aos exigidos nesta lei, independente da zona em que se localizem.

Art. 136. A modalidade de parcelamento adotada indicará as possíveis zonas de uso a serem implantadas na área, observando-se o seguinte:

I. Para os loteamentos e desmembramentos, o loteador optará por um dos zoneamentos previstos nos Anexos II, III, IV e V desta Lei, obedecendo ainda a regulamentação pertinente, não sendo permitida nenhuma alteração posterior, incompatível com o projeto aprovado;

II. Para fracionamento e desdobros de lotes deverá ser observado o estabelecido nos Anexos II, III IV e V, de acordo com a zona em que se situem.

## Seção II - Das Zonas

Art. 137. Ficam criadas as seguintes zonas de uso e ocupação do solo:

I. Zona Habitacional (ZH);

II. Zona Central (ZC);

III. Zona do Setor Estrutural (ZSE);

IV. Zona Especial (ZE);

V. Zona Industrial (ZI).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 138. As zonas habitacionais se caracterizam pelo uso residencial, com escala variável de comércio e serviços, de acordo com cada zona e subdividem-se em Zona 1 (ZH1), Zona 2 (ZH2), Zona 3 (ZH3), Zona 4 (ZH4).

§1º. Na ZH1 será permitido o uso misto, admitindo-se o uso vertical.

§2º. Na ZH2, em edificações verticais, só será permitida a instalação de comércio e serviços no pavimento térreo, exceto para os casos de hotéis.

§3º. Na ZH3 será permitido, somente, o uso residencial unifamiliar, salvo loteamentos aprovados anteriormente à vigência desta Lei, cuja altura máxima construída não poderá ultrapassar a 10,00 (dez metros) em referência ao ponto médio do meio fio.

§4º. Na ZH4 será admitido o uso misto para o caso de comercialização de produtos agropecuários e hortifrutigrangeiros.

Art. 139. A Zona Central – ZC será caracterizada pela implantação de atividades múltiplas destinadas ao atendimento a nível urbano regional.

Art. 140. As Zonas dos Setores Estruturais - ZSE são áreas localizadas ao longo dos eixos viários principais, nas quais são permitidos todos os usos com atendimento de nível urbano e regional, exceto indústrias de grande porte ou poluentes de qualquer porte.

Art. 141. As Zonas Especiais - ZE subdividem-se em Zona de Proteção e Preservação (ZE-1), Zona de Uso Institucional (ZE-2), Zona de Projetos Especiais (ZE-3) e Zona de Atividades Turísticas (ZE-4).

§1º. ZE-1 - são espaços destinados a estabelecimentos e instalações sujeitas à preservação ou controle específico, identificadas da seguinte forma: ZE-1A – Matas, ZE-1B – Fundo de Vale, ZE-1C – Proteção de Mananciais e Barragens, ZE-1D – Proteção Paisagística.

§2º. ZE-2 - são os espaços destinados a estabelecimentos e instalações passíveis de controle específico, destinados aos usos institucionais: ZE-2A – Cemitérios, ZE-2B – Aeroporto, ZE-2C – Autarquia, ZE-2D – Parque, ZE-2E – Conjunto Turístico Esportivo, ZE-2F – Subestação de Energia Elétrica.

§3º. ZE-3 - são espaços destinados ao desenvolvimento de projetos especiais identificados da seguinte forma: ZE-3A – Sistema Viário, ZE-3B – Eixos de Transporte Ferroviário ou de Massas, ZE-3C – áreas para programas oficiais de habitação, ZE-3D – áreas destinadas à implantação de projetos especiais oficiais.

§4º. ZE-4 - são espaços destinados predominantemente às atividades comerciais e de serviços ligados ao lazer e turismo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. GEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 142. As Zonas Industriais - ZI são áreas destinadas ao uso industrial, em especial às indústrias de grande e médio porte ou às que independentemente de seu porte, apresentam incômodo para outras funções urbanas.

## CAPÍTULO III

### CATEGORIAS DE USO

#### Seção I – Das categorias

Art. 143. Ficam definidas as seguintes categorias de uso:

- I. residencial;
- II. comercial, serviços e industrial;
- III. rural.

#### Seção II – Do Uso e Atividades

Art. 144 O uso residencial compreende as edificações destinadas à habitação permanente, com uma ou mais habitações por lote, conforme os padrões descritos a seguir:

- I. residencial unifamiliar corresponde à uma habitação por lote ou conjunto de lotes;
- II. residencial multifamiliar horizontal corresponde a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas de forma contígua;
- III. residencial multifamiliar vertical corresponde a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lote, agrupadas de forma superposta;
- IV. conjunto residencial horizontal corresponde ao agrupamento de residências unifamiliares e/ou multifamiliares horizontais, em área a ser parcelada, compondo um todo harmônico do ponto de vista urbanístico;
- V. conjunto residencial vertical corresponde ao agrupamento de residências multifamiliares verticais, em área a ser parcelada, compondo um todo harmônico do ponto de vista urbanístico.
- VI. condomínio horizontal corresponde ao agrupamento de edificações residenciais horizontais, situado em área já parcelada e em terreno cuja propriedade é exercida sob forma de fração ideal;
- VII. condomínio vertical corresponde ao agrupamento de edificações residenciais verticais, situado em área já parcelada e em terreno cuja propriedade é exercida sob a forma de fração ideal.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 145. O uso comercial, de serviços e industrial, subdividem-se nas seguintes atividades agrupadas de acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística: - IBGE

I. Atividades vicinais compreendem as atividades de comércio varejista e de serviços de atendimento imediato e freqüente à população, sendo permitido os seguintes:

- a) farmácia;
- b) padaria;
- c) supermercado;
- d) ensino;

II. Atividades urbanas compreendem as atividades de comércio e de serviços gerais, inclusive indústrias de pequeno porte e não poluentes, destinando-se ao atendimento esporádico da população, sendo permitidos os seguintes:

- a) comércio varejista;
- b) instituições de crédito, seguro e capitalização;
- c) comércio e administração de imóveis e valores imobiliários;
- d) comunicações;
- e) serviços de alojamento e alimentação;
- f) serviços de reparação e conservação;
- g) serviços pessoais;
- h) serviços domiciliares;
- i) serviços de diversão, radiodifusão e televisão;
- j) serviços técnicos profissionais;
- k) serviços auxiliares de atividades econômicas;
- l) serviços comunitários e sociais;
- m) serviços médicos, odontológicos e veterinários;
- n) administração pública;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- o) organizações internacionais e representações estrangeiras;
- p) indústrias de pequeno porte, não poluentes;

III. Atividades regionais compreendem as atividades destinadas ao atendimento urbano e regional, as quais exijam localização estratégica e de fácil acesso e subdividem-se em tipo I e II, conforme as respectivas zonas de uso, sendo permitidas as seguintes atividades:

III.1. atividades regionais tipo I:

- a) construção civil;
- b) defesa e segurança nacional;

III.2. atividades regionais tipo II:

- a) comércio atacadista;
- b) indústria de médio porte;
- c) serviços industriais de utilidade pública;
- d) transportes;
- e) serviços auxiliares de comércio e indústria.

IV. Atividades industriais compreendem as atividades destinadas ao uso exclusivamente industrial e subdividem-se em:

- a) indústria de pequeno porte compreendem as manufaturas com área total edificada de até 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), que não produzam gases, poeiras, vibrações, ruídos, exalações nocivas ou incômodas e poluição hídrica;
- b) indústrias de médio porte compreendem as indústrias ou manufaturas que sejam instaladas em áreas de até 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), incluídas as partes de terreno destinadas a estacionamento de veículos, carga e descarga ou a depósitos de mercadorias ao ar livre, matérias-primas ou produtos semi-acabados, que não produzam gases, poeiras, vibrações, ruídos, exalações nocivas ou incômodas e poluição hídrica;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- c) indústrias de grande porte compreendem as atividades industriais que exijam no seu processo produtivo, instalações de métodos adequados de controle e tratamento de seu efluentes, para que não produzam gases, poeiras, vibrações, ruídos, exalações nocivas ou incômodas e poluição hídrica, obedecendo legislação específica..

Parágrafo único. Em todas as zonas de uso de que trata a presente Lei, será permitida a implantação de clubes sócio-esportivos e de caráter privado ou público, exceto em ZI.

Art. 146. O uso rural compreende as atividades predominantemente agropecuárias exercidas em áreas não urbanizadas dentro do perímetro urbano, sendo permitida as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais, pesca e comércio varejista dos derivados da atividade rural exercida.

## Seção III - Dos Usos Conformes e Não Conformes

Art. 147. De acordo com a zona em que esteja situada a edificação, seu uso classifica-se em:

- I. uso conforme, quando se enquadra nas categorias de uso estabelecidas para a zona;
- II. uso não conforme, quando não se enquadra nas características de uso definidas para a zona.

Art. 148. Uso não conforme será tolerado desde que tenha sido implantado antes da publicação desta lei, não podendo ser mantido em caso de ampliação, nem substituído por outro não conforme.

## CAPÍTULO IV

### DOS ASSENTAMENTOS

#### Seção I - Modelos de Assentamento

Art. 149. De acordo com a zona em que esteja situados os modelos de assentamento classificam-se em:

I. MA-1 corresponde às edificações destinadas a habitação permanente, compreendendo uma residência por lote ou conjunto de lotes, apresentando ainda as seguintes características:

- a) o subsolo e o sótão quando destinados a habitação, desde que sejam garantidas as condições mínimas de ventilação e iluminação, serão computados como pavimento para efeito de gabarito; quando não destinados a habitação, não serão computados como pavimento para efeito de gabarito.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- b) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal desde que não ultrapasse a área máxima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e pé direito máximo de 3,00m (três metros), e que sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, podendo ainda conter em seu interior, um lavabo com área máxima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinqüenta centímetro quadrados);

II. MA-2 corresponde às edificações destinadas ao uso residencial, com uma ou mais residências por lote ou conjunto de lotes, isoladas ou não, admitindo-se o uso misto e apresentando ainda as seguintes características:

- a) o uso comercial e de serviços poderá ter atividades urbanas regionais e industriais de pequeno porte, de acordo com a zona de uso em que se localizem;
- b) nos terrenos em declive, o subsolo poderá ser utilizado para instalação de habitação permanente, desde que garantidas as condições mínimas de iluminação e ventilação;

III. MA-3 corresponde às edificações destinadas ao uso residencial, admitindo-se o uso misto, com atividades urbanas regionais (art.145 II, III), agrupadas verticalmente, implantadas em um mesmo lote ou conjunto de lotes, observando-se o seguinte:

- a) área destinada a recreação coberta ou descoberta na mesma metragem da do pavimento tipo, quando a edificação tiver mais de 4 (quatro) pavimentos ou acima de 16 (dezesseis) unidades habitacionais por edificação, não sendo consideradas as áreas de recuo frontal e lateral;
- b) o uso de 01 (um) elevador quando a edificação tiver o piso do último pavimento superior à altura de 12,80 (doze metros e oitenta centímetros) do ponto médio do meio-fio, sempre obedecendo as normas de fluxo estabelecidas pela ABNT, sendo que pelo menos um elevador tenha acesso direto à escada;
- c) as áreas de estacionamento de veículos no subsolo, a área de recreação, a área destinada à zeladoria com dimensão máxima de 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), a casa de máquinas e o térreo destinado à garagem nos edifícios exclusivamente residenciais, não serão computados como pavimento para efeito de gabarito.
- d) o subsolo utilizado para garagem, e o térreo para comércio, serviços ou garagem, poderão encostar nas divisas laterais e de fundo, desde que satisfeitas as condições necessárias para iluminação e ventilação, tendo os demais pisos taxa de ocupação máxima de 65% (sessenta e cinco por cento);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- e) nas edificações de uso não residencial, será dispensada a construção de área de recreação;
- f) na área delimitada pelo afastamento frontal será permitida a construção de elementos decorativos em balanço, desde que situados entre a cota mínima de 3,00m (três metros) e no máximo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do pavimento térreo, e ocupem, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) da projeção do recuo frontal, não podendo ser utilizado como piso do primeiro pavimento e, nos demais pavimentos, só poderá ser admitida a construção de floreiras e/ou lareiras, nos recuos e afastamentos, com dimensão de 40cm (quarenta centímetros) de largura;
- g) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal desde que não ultrapasse a área máxima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e pé direito máximo de 3,00m (três metros), e que sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, podendo ainda conter em seu interior, um lavabo com área máxima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetro quadrados);
- h) será obrigatória a existência de pelo menos um acesso em rampa, de acordo com ABNT/NBR nº 9050/04

IV. MA-4 corresponde as edificações agrupadas verticalmente, observando-se o seguinte:

- a) só será permitido o uso comercial e de serviços no pavimento térreo, que poderá encostar nas divisas laterais e de fundo, desde que satisfeitas as condições necessárias de iluminação e ventilação, e obedecidos os recuos frontais previstos para a zona;
- b) área destinada a recreação coberta ou descoberta na mesma metragem da do pavimento tipo, quando a edificação tiver mais de 4 (quatro) pavimentos ou acima de 16 (dezesesseis) unidades habitacionais por edificação, não sendo consideradas as áreas de recuo frontal e lateral;
- c) o uso de 01 (um) elevador quando a edificação tiver o piso do último pavimento superior à altura de 12,80 (doze metros e oitenta centímetros) do ponto médio do meio-fio, sempre obedecendo as normas de fluxo estabelecidas pela ABNT, sendo que pelo menos um elevador tenha acesso direto à escada;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- d) as áreas de estacionamento de veículos no subsolo, as áreas de recreação, a área destinada a zeladoria com dimensões máxima de 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) independente de sua localização, a casa de máquinas e o térreo destinado a garagem nos edifícios exclusivamente residenciais, não serão computados como pavimento para efeito de gabarito;
- e) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal desde que não ultrapasse a área máxima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e pé direito máximo de 3,00m (três metros), e que sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, podendo ainda conter em seu interior, um lavabo com área máxima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetro quadrados);
- f) na área delimitada pelo afastamento frontal será permitida a construção de elementos decorativos em balanço, desde que situados entre a cota mínima de 3,00m (três metros ) e no máximo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do pavimento térreo, e ocupem, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) da projeção do recuo frontal, não podendo ser utilizado como piso do primeiro pavimento e, nos demais pavimentos, só poderá ser admitida a construção de floreiras e/ou lareiras, nos recuos e afastamentos, com dimensão de 40cm (quarenta centímetros) de largura;
- g) será obrigatória a existência de pelo menos um acesso em rampa, de acordo com ABNT/NBR nº 9050/04

## V. MA-5 compreende edificações agrupadas verticalmente observando-se o seguinte:

- a) nas edificações residenciais e, ou comerciais serão exigidos para o térreo, além dos afastamentos laterais e de fundo, o recuo frontal de 0,00(zero) a 4,00m (quatro metros), e que sejam garantidas as condições mínimas de iluminação e ventilação;
- b) nas edificações exclusivamente residenciais deverão ser obedecidos os recuos laterais, de fundo e frontal para todos os pavimentos, exceto aqueles destinados a garagem, desde que situados dentro da cota de 3,00m (três metros);
- c) o uso de 01 (um) elevador quando a edificação tiver o piso do último pavimento superior à altura de 12,80 (doze metros e oitenta centímetros) do ponto médio do meio-fio, sempre obedecendo as normas de fluxo estabelecidas pela ABNT, sendo que pelo menos um elevador tenha acesso direto à escada;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- d) área destinada a recreação coberta ou descoberta, na mesma metragem da do pavimento tipo, quando a edificação tiver mais de 4 (quatro) pavimentos ou acima de 16 (dezesesseis) unidade habitacionais por edificação, não sendo consideradas as áreas de recuos frontal e lateral.
- e) nas edificações de uso não residencial, será dispensada a construção de área de recreação;
- f) as áreas de estacionamento de veículos no subsolo, a área de recreação, a área destinada a zeladoria com dimensão máxima de 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) independente de sua localização, a casa de máquinas e térreo destinado a garagem nos edifícios exclusivamente residenciais, não serão computados como pavimento para efeito de gabarito;
- g) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal desde que não ultrapasse a área máxima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e pé direito máximo de 3,00m (três metros), e que sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, podendo ainda conter em seu interior, um lavabo com área máxima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetro quadrados)
- h) na área delimitada pelo afastamento frontal será permitida a construção de elementos decorativos em balanço, desde que situados entre a cota mínima de 3,00m (três metros ) e no máximo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do pavimento térreo, e ocupem, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) da projeção do recuo frontal, não podendo ser utilizado como piso do primeiro pavimento e, nos demais pavimentos, só poderá ser admitida a construção de floreiras e/ou lareiras, nos recuos e afastamentos, com dimensão de 40cm (quarenta centímetros) de largura;
- i) será obrigatória a existência de pelo menos um acesso em rampa, de acordo com ABNT/NBR nº 9050/04

VI. MA-6 compreende edificações exclusivamente residenciais construídas em um ou mais lotes agrupados verticalmente, observando-se o seguinte:

- a) área destinada à recreação coberta ou descoberta na mesma metragem da do pavimento tipo, quando a edificação tiver mais de 4 (quatro) pavimentos ou acima de 12 (doze) unidades habitacionais por edificação, não sendo consideradas as áreas de recuos frontal e lateral;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- b) o uso de 01 (um) elevador quando a edificação tiver o piso do último pavimento superior a altura de 12,80 (doze metros e oitenta centímetros) do ponto médio do meio fio, sempre obedecendo as normas de fluxo estabelecidas pela ABNT, sendo que pelo menos um elevador tenha acesso direto à escada;
- c) as áreas de estacionamento de veículos no subsolo, na área de recreação, a área destinada a zeladoria com dimensão máxima de 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), independente de sua localização, a casa de máquinas e o térreo destinada a garagem nos edifícios exclusivamente residenciais, não serão computados com pavimentos para efeito de gabarito;
- d) as áreas de estacionamento, poderão encostar nas divisas laterais e de fundo, desde que satisfeitas as condições necessárias de iluminação e ventilação;
- e) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal desde que não ultrapasse a área máxima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e pé direito máximo de 3,00m (três metros), e que sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, podendo ainda conter em seu interior, um lavabo com área máxima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetro quadrados)
- f) na área delimitada pelo afastamento frontal será permitida a construção de elementos decorativos em balanço, desde que situados entre a cota mínima de 3,00m (três metros) e no máximo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do pavimento térreo, e ocupem, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) da projeção do recuo frontal, não podendo ser utilizado como piso do primeiro pavimento e, nos demais pavimentos, só poderá ser admitida a construção de floreiras e/ou lareiras, nos recuos e afastamentos, com dimensão de 40cm (quarenta centímetros) de largura;
- g) será obrigatória a existência de pelo menos um acesso em rampa, de acordo com ABNT/NBR nº 9050/04

VII. MA-7 compreende as edificações destinadas às atividades vicinais, urbanas e regionais de uso não residencial, compreendendo uma ou mais unidades por lote ou conjunto de lotes, e tendo ainda, as seguintes características:

- a) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal desde que não ultrapasse a área máxima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e pé direito máximo de 3,00m (três metros), e que sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, podendo ainda conter em seu interior, um lavabo com área máxima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetro quadrados)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- b) o subsolo utilizado para garagem ou depósito não contará como pavimento, para efeito de gabarito, desde que a área utilizada para depósito não ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área total construída do subsolo;

VIII. MA-8 compreendem edificações destinadas ao uso industrial de pequeno e médio portes, não poluentes, comercial ou de serviços regionais, construídas em 1 (um) ou mais lotes, não se admitindo em ZSE edificações com mais de 3 (três) pavimentos, com as seguintes características: será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal desde que não ultrapasse a área máxima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e pé direito máximo de 3,00m (três metros), e que sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, podendo ainda conter em seu interior, um lavabo com área máxima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetro quadrados)

IX. MA-9 compreende as edificações destinadas às atividades urbanas e regionais, com uma ou mais unidades por lote ou conjunto de lotes agrupados horizontalmente, com a seguinte característica: será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal desde que não ultrapasse a área máxima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e pé direito máximo de 3,00m (três metros), e que sua utilização seja exclusivamente de posto de vigilância, podendo ainda conter em seu interior, um lavabo com área máxima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetro quadrados)

## Seção II – Das Áreas de Estacionamento

Art. 150. As áreas de estacionamento de veículos de passeio atenderão aos seguintes requisitos:

I. nas edificações residenciais unifamiliares, acima de 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) uma vaga por unidade;

II. nas edificações multifamiliares de até duas unidades autônomas e com área total construída de até 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) será exigida uma vaga, e para as demais edificações multifamiliares uma vaga por unidade;

III. Nas edificações comerciais, de serviços e galerias com mais de dois pavimentos, ou área total construída superior a 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) será exigida 01 (uma) vaga para cada 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

IV. supermercados, estabelecimentos de ensino superior com área superior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) será exigida uma vaga para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);

V. "Shopping Center" e similares serão exigidas 1 (uma) vaga para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída;

VI. nos estabelecimentos hospitalares será exigida uma vaga para cada 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída e nos estabelecimentos de hotelaria, uma vaga para cada apartamento ou equivalente;

VII. nos estabelecimentos industriais, será exigida 1 (uma) vaga para cada 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída;

VIII. nas edificações destinadas ao comércio atacadista, depósitos e similares, com área construída acima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) será exigida uma vaga de garagem para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados) da área construída;

IX. oficinas, revendas de veículos e transportadoras com área construída acima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) será exigida uma vaga de garagem para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados) da área construída, não sendo considerada para tanto a área de serviço;

X. nos restaurantes, churrascarias ou similares, com área útil de salão destinada a refeição, superior a 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), será exigida uma vaga para cada 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área construída do referido salão.

§1º. Cada vaga deverá ter dimensões mínimas conforme tabela abaixo, comprovada por "lay out", após lançamento da estrutura da edificação:

- a) 1 (uma) vaga com dimensão total de 2,50 x 4,80 (dois metros e cinquenta centímetros por quatro metros e cinquenta centímetros);
- b) 2 (duas) vagas com dimensão total de 4,60 x 4,80 (quatro metros e sessenta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros);
- c) 3 (três) vagas com dimensão total de 6,70 x 4,80 (seis metros e setenta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros);
- d) 4 (quatro) vagas com dimensão total de 8,80 x 4,80 (oito metros e oitenta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros).

§2º. Em hipótese alguma será tolerada a utilização das áreas de estacionamento para outras finalidades.

§3º. As vagas exigidas deverão ser independentes entre si, não sendo admitida a previsão das mesmas nas áreas de serviços, circulação e acesso.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§4º. Será sempre observada a franquia de cada inciso.

## Seção III - Dos Assentamentos Conformes e Não Conformes

Art. 151. Será considerado assentamento conforme, quando a edificação se enquadrar nas características dos modelos de assentamento previstos para a zona.

Art. 152. O assentamento será considerado não conforme, quando a edificação não enquadrar nas características dos modelos de assentamento previsto para a zona.

## CAPÍTULO V

### DAS PENALIDADES

Art. 153. Por infração às disposições desta lei, ao proprietário, ao responsável técnico e ao funcionário responsável, no que couber, serão aplicadas as seguintes penalidades:

I. Advertência;

- a.. multa de 2.500 (dois mil e quinhentos) UFESP's, para imóveis com área construída de até 300 (trezentos) metros quadrados;
- b. de 2.500 (dois mil e quinhentos) a 5.000 (cinco mil) UFESP's, para imóveis com área construída superior a 300 (trezentos) metros quadrados e inferior a 1.000 (um mil) metros quadrados;
- c. de 7.000 (sete mil) UFESP's, para imóveis com área construída igual ou a 1.000 (um mil) metros quadrados;

III. Embargo;

IV. Interdição;

V. Demolição.

Parágrafo único.. Recebida a notificação, o responsável legal terá o prazo de 10 (dez) dias para recorrer.

Art. 154. As multas não pagas no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento da notificação, serão inscritas em dívida ativa.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§1º. Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais, terão os seus valores monetários atualizados com base nos coeficientes oficiais de correção monetária, em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.

§2º. Os infratores que estiverem em débito decorrente de multa, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza, ou transacionar a qualquer título, com a Administração Municipal.

## CAPÍTULO VI

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES RELATIVAS AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 155 A implantação no Município de Orlandia de novas indústrias ou empresas que tenham atividades poluentes isto é, produzam gases, poeiras, vibrações, ruídos, exalações nocivas ou incômodas e poluição hídrica, somente poderão ocorrer:

- I. se houver grande interesse do Município na referida implantação;
- II. se esta implantação vier a suprir o Município de produtos de grande necessidade para o mesmo, que ainda não estejam sendo aqui fabricados;
- III. se houver pareceres favoráveis por parte dos órgãos de proteção ambiental, do CODEMA, e demais órgãos técnicos responsáveis;
- IV. se houver concordância expressa do Chefe do Poder Executivo, à luz dos pareceres e interesses do Município mencionados, e submetida à aprovação do Poder Legislativo.

Art. 156 - Fazem parte integrante desta lei os seguintes Anexos:

- I. Mapa de Zoneamento - Anexo I;
- II. Características físicas das zonas de uso - Anexos II e III;
- III - Características da ocupação - Anexo IV;
- IV - Taxa de Ocupação - Anexo V;
- V - Modelo de Placa - Anexo VI;
- III. Glossário - Anexo VII.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 157. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

## GOVERNO DE ORLÂNDIA

Orlândia, 05 de dezembro de 2.007.

  
**OSWALDO RIBEIRO JUNQUEIRA NETO**

Prefeito Municipal

Esta lei foi publicada, registrada e afixada no local de costume da Prefeitura Municipal de Orlandia, na data supra.

  
**MARIA BERNADETE DE ABREU PEREIRA VIANNA**

Coordenadora de Gabinete

Autógrafo nº 047/07

Projeto de Lei nº 005//05





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## LEI COMPLEMENTAR Nº 3572

De 05 de dezembro de 2.007.

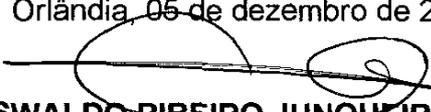
### ANEXO II

#### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DAS ZONAS RESIDENCIAIS

Zonas	Declividade Natural Máxima do Terreno %	Lote Urbano		Largura Mínima da Via (m)
		Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Testada Mínima ou Menor Dimensão (m)	
ZH1	30	250,00	10,00	20,00/14,00
ZH2	30	250,00	10,00	20,00/14,00
ZH3	30	360,00	12,00	20,00
ZH4	30	300,00	10,00	20,00/14,00
ZE3C	30	160,00	8,00	20,00/14,00

**GOVERNO DE ORLÂNDIA**

Orlândia, 05 de dezembro de 2.007.

  
**OSWALDO RIBEIRO JUNQUEIRA NETO**  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## LEI COMPLEMENTAR Nº 3572

De 05 de dezembro de 2.007.

### ANEXO III

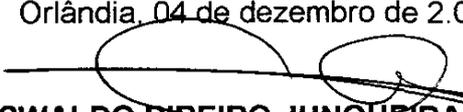
#### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA ZONA CENTRAL (ZC),

#### ZONA INDUSTRIAL (ZI) E ZONA DO SETOR ESTRUTURAL (ZSE)

Zonas	Declividade Natural Máxima do Terreno %	Lote Urbano		Largura Mínima da Via (m)
		Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Testada Mínima (m)	
ZC	15	150,00	6,00	20,00
ZI	15	1.000,00	20,00	20,00
ZSE	De acordo com sua localização na zona de ocupação.			

#### GOVERNO DE ORLÂNDIA

Orlândia, 04 de dezembro de 2.007.

  
**OSWALDO RIBEIRO JUNQUEIRA NETO**  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## LEI COMPLEMENTAR Nº 3572

De 05 de dezembro de 2.007.

### ANEXO IV

### CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO

Zonas	L.U.R.	L.U.F.	L.U.I.	L.U.I.S.	L.U.C.R.
ZH1	x	x	-	-	x
ZH2	x	x	-	-	x
ZH3	x	-	-	-	-
ZH4	x	x	-	-	x
ZE-3C	-	-	-	X	-
ZI	-	-	x	-	-

Loteamento Urbano Residencial - L.U.R.

Loteamento Urbano Fechado - L.U.F.

Loteamento Urbano Industrial - L.U.I.

Loteamento Urbano de Interesse Social - L.U.I.S.

Loteamento Urbano de Chácaras de Recreio - L.U.C.R.

### GOVERNO DE ORLÂNDIA

Orlândia, 05 de dezembro de 2.007.

  
**OSWALDO RIBEIRO JUNQUEIRA NETO**  
Prefeito Municipal



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA**

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 3572**

De 05 de dezembro de 2.007.

### **ANEXO V**

#### **TAXA DE OCUPAÇÃO PARA TODAS AS ZONAS (EM PORCENTAGEM %)**

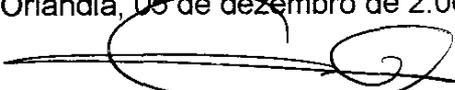
**Construção Residencial: 75% (setenta e cinco por cento);**

**Construção Comercial: 80% (oitenta por cento);**

**Construção Industrial: 50% (cinquenta por cento).**

**GOVERNO DE ORLÂNDIA**

Orlândia, 05 de dezembro de 2.007.

  
**OSWALDO RIBEIRO JUNQUEIRA NETO**  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

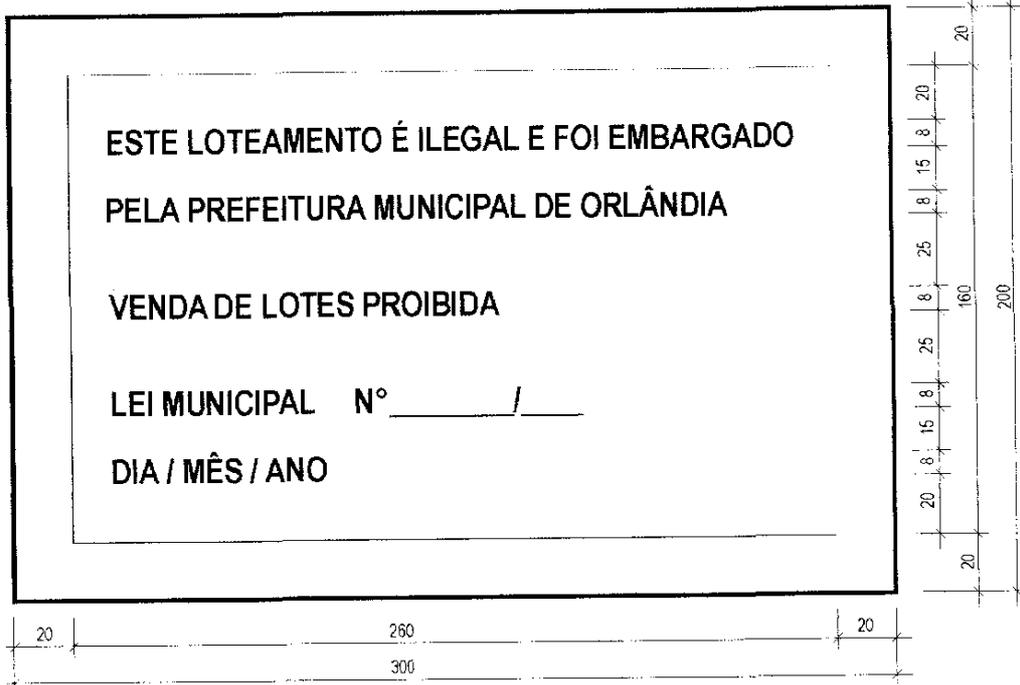
Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## LEI COMPLEMENTAR Nº 3572 De 05 de dezembro de 2.007.

### ANEXO VI

### PLACAS INFORMATIVAS



#### Cores em Esmalte Brilhante

- Fundo: Branco;
- Faixa Perimétrica: Vermelho;
- Letras: Preto.

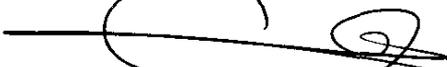
#### Detalhes das Letras

- Altura: 08 cm;
- Fonte: Arial Narrow (negrito).

#### Material

- Chapa Galvanizada;
- Estrutura de Madeira.

**GOVERNO DE ORLÂNDIA**  
Orlândia, 05 de dezembro de 2.007.

  
**OSWALDO RIBEIRO JUNQUEIRA NETO**  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## LEI COMPLEMENTAR Nº 3572

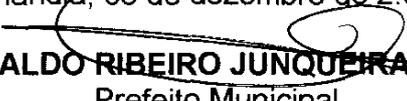
De 05 de dezembro de 2.007.

### ANEXO VII GLOSSÁRIO

- **Afastamento lateral** – menor distância entre a edificação e as divisas laterais do lote.
- **Alinhamento** – limite entre o lote e o logradouro público.
- **Área bruta do pavimento** – área contida no perímetro do pavimento, incluindo-se as áreas das secções horizontais das paredes.
- **Área de recreação** – é o espaço destinado às atividades de lazer.
- **Área total edificada** – soma das áreas brutas dos pavimentos.
- **Área útil** – área do piso de um compartimento.
- **Assentamento** – definição de como a edificação poderá ser implantada no lote. Indica a taxa de ocupação, gabaritos máximos permitidos, bem como os recuos e afastamentos mínimos.
- **Atividades comerciais ligadas ao lazer** – restaurante, lanchonete, auditório, cinema, museu, galeria de arte, teatro, casas noturnas, boliches e bilhares, bibliotecas, aquários e similares.
- **Equipamentos comunitários** – equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.
- **Face da quadra** – trecho da quadra compreendido entre duas vias transversais.
- **Fachada secundária** – nos lotes de esquina é a fachada frontal a uma das vias, não contendo o acesso principal à edificação.
- **Gabarito** – número máximo de pavimentos permitido.
- **Galeria** – conjunto de até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de lojas agrupadas em um único pavimento.
- **Início da obra** – início da etapa referente às fundações.
- **Materiais pesados para construção e indústrias** – cimento, areia, britada, aço, tijolo, vergalhões, telhas, madeira, tubos, manilhas, pedra, cal, pisos e similares.
- **Pavimento**: conjunto de compartimentos de uma edificação situados no mesmo plano horizontal.
- **Piso** – cada plano horizontal de uma edificação.
- **Recuo frontal** – menor distância entre a edificação e o alinhamento.
- **Recuo posterior** – menor distância entre a edificação e a divisa de fundo do lote.
- **Subsolo** – nos casos de terrenos em declive em relação ao nível da rua, será considerado subsolo todo o piso cujo teto estiver no máximo um metro acima do ponto mais baixo do meio-fio da via que dá acesso à edificação.
- **Taxa de ocupação** – razão expressa em porcentagem, entre a área ocupada pela projeção da edificação e a área de lote em que está localizada.
- **Testada** – divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.
- **Uso misto** – presença de mais de uma categoria de uso na mesma edificação.

### GOVERNO DE ORLÂNDIA

Orlândia, 05 de dezembro de 2.007.

  
**OSWALDO RIBEIRO JUNQUEIRA NETO**  
Prefeito Municipal