



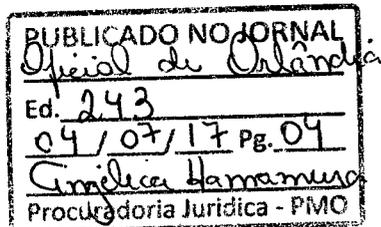
PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

LEI COMPLEMENTAR Nº 36

De 04 de julho de 2017.



“Altera a Lei Complementar nº 3.572, de 05 de dezembro de 2007, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano no Município de Orlandia e dá outras providências.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ORLÂNDIA:

Faço saber que a Câmara Municipal de Orlandia decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. A Lei Complementar nº 3.572, de 05 de dezembro de 2007, passa a vigor com as seguintes alterações:

“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 2006, e alterações posteriores, bem como 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 2007, e alterações posteriores, compreendendo a área urbana e de expansão urbana.”

“Art. 3º. Esta lei tem como objetivo, também, regulamentar a criação de lotes, na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento e desdobro, bem como a abertura de vias, que deverão atender as exigências nela constantes e na legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Parágrafo único. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta lei para a zona em que se situe, salvo quando o loteamento ou desmembramento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.”

“Art. 4º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas internas ao perímetro urbano ou de urbanização específica definidas por lei municipal, e mediante prévia aprovação da Prefeitura Municipal.”

*“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.
§ 1º. O projeto deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado, acompanhado da respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica.*

§ 2º. Fica dispensado da aprovação de seu projeto pelo GRAPROHAB e edição do respectivo decreto pelo Poder Executivo o parcelamento do solo realizado nas modalidades fracionamento ou desdobro.”

“Art. 8º. O interessado em parcelar gleba 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 um croqui de localização, onde será confirmada a viabilidade ou não do parcelamento do solo pretendido.

Parágrafo único. Fica dispensado da apresentação da Certidão de Uso do Solo o parcelamento promovido nas modalidades fracionamento ou desdobro.”

“Art. 12. De posse da Certidão de Uso do Solo, o interessado no parcelamento do solo nas modalidades loteamento ou desmembramento, deverá requerer à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e projeto, em duas vias, contendo:

I - as divisas da gleba a ser loteada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

II - as curvas de nível à distância adequada;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

VII - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

VIII - o projeto básico do sistema viário; e

IX - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis.”

“Art. 13.....

Parágrafo único. Será de 04 (quatro) anos, a contar da data de sua expedição, o prazo máximo de validade dos critérios básicos.”

“Art. 18. Expedidos os critérios básicos e dentro de seu prazo de validade, no caso de loteamento ou desmembramento, deverá ser apresentado o projeto de divisão da gleba, contendo desenhos e memorial descritivo, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais.

§ 1º. Os desenhos conterão pelo menos:

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

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de 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

§ 2º. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

§ 4º. Os projetos de parcelamento do solo nas modalidades fracionamento ou desdobro não ficam sujeitos à aprovação provisória de que trata esta Seção.”

“Art. 21. O interessado, de posse do projeto de parcelamento do solo provisório aprovado, deverá apresentar, de acordo com a modalidade, se loteamento ou desmembramento, os seguintes projetos complementares e seus respectivos memoriais descritivos e planilhas de cálculo, 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:

I - projeto do sistema de drenagem de águas pluviais e obras complementares;

II - 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;

III - 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

IV - projeto elétrico – luminotécnico;

V - projeto de contenção de encostas;

VI - projeto de pavimentação de vias;

VII - projeto de arborização de vias e áreas verdes, de preservação permanente e “non aedificandi”;

VIII – projeto de emplacamento de vias e logradouros públicos;

IX – projeto de sinalização de trânsito de vias públicas.

§ 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) ou no CAU/SP (Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo) para a elaboração de tais projetos.

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

.....
§ 2º. Para aprovação definitiva o interessado deverá, ainda, apresentar:

I - o cronograma de execução das obras dos equipamentos urbanos necessários – infraestrutura.; e

II – a garantia prevista no artigo 31 desta lei.

.....
“Art. 24.

I - assinatura pelo interessado de termo se comprometendo a executar a próprio custo, e no prazo estipulado, todas as obras de infraestrutura, bem como a transferência ao domínio público das áreas públicas, sem quaisquer ônus ao Município.

II - confirmação pelos órgãos envolvidos na aprovação dos projetos complementares através de documento específico.”

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

“Art. 28. Após aprovação definitiva do parcelamento do solo na modalidade loteamento ou desmembramento 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) ou ao CAU/SP (Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo).”

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

.....
XI – emplacamento de todas as vias e logradouros públicos, conforme projeto previamente aprovado pela Prefeitura Municipal;
XII – sinalização de trânsito das vias públicas, conforme projeto previamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

.....
§ 2º. A recomposição de todo e qualquer dano ou modificação que venha a ocorrer na infraestrutura existente ficará a cargo do promotor do parcelamento do solo até o recebimento dos serviços pela Prefeitura Municipal.

.....
§ 4º. O emplacamento de que cuida este artigo consiste na colocação de postes e respectivas placas nas esquinas, com indicação do nome ou número da via, assim como em frente a praças, parques ou monumentos, contendo a respectiva denominação do próprio público, sempre segundo os padrões estabelecidos pela Prefeitura Municipal e de acordo com o projeto previamente aprovado.

.....
§ 5º. A sinalização de trânsito de que trata este artigo, vertical e horizontal, consiste na colocação de postes e respectivas placas de trânsito, pintura de sinalização de trânsito no leito e no meio-fio das vias, obedecidas as leis que disciplinam a matéria, assim como as determinações dos órgãos de trânsito e o projeto previamente aprovado pela Prefeitura Municipal.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

“Art. 58.

§ 1º. O percentual de áreas públicas, que serão transferidas ao município nos projetos de parcelamento do solo para fins residenciais, observado o disposto nos artigos 69 e 73 desta lei, não poderá ser inferior a:

I – no caso de loteamento, 50% (cinquenta por cento) da área a ser parcelada, dos quais, no mínimo 20% (vinte por cento) deverão ser obrigatoriamente destinados para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários; ou

II - no caso de desmembramento, 25% (vinte e cinco por cento) da área a ser parcelada, dos quais, no mínimo 20% (vinte por cento) deverão ser obrigatoriamente destinados para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários.

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

§ 3º. O percentual de áreas públicas, que serão transferidas ao município nos projetos de parcelamento do solo na modalidade loteamento ou desmembramento para fins industriais, observado o disposto nos artigos 69 e 73 desta lei, não poderá ser inferior a:

I – no caso de loteamento, 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser parcelada, dos quais, no mínimo 5% (cinco por cento) deverão ser obrigatoriamente destinados para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos; ou

II - no caso de desmembramento, 10% (dez por cento) da área a ser parcelada, dos quais, no mínimo 5% (cinco por cento) deverão ser obrigatoriamente destinados para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos.

§ 4º. Não haverá reserva de quaisquer áreas públicas para o parcelamento do solo na modalidade fracionamento ou desdobro.”

“Art. 60. Do total da área a ser parcelada na modalidade loteamento, 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 ou urbanos, a critério da Prefeitura Municipal.”

“Art. 69. Excetua-se das exigências do artigo 58 e seus §§ o parcelamento de gleba na modalidade desmembramento com área igual ou inferior a 8.000m² (oito mil metros quadrados), desde que, concomitantemente:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

I - não tenha sido destacada de porção maior do mesmo proprietário;

II - tenha seu título de propriedade devidamente registrado há mais de 5 (cinco) anos, no cartório competente.”

“Art. 73. Excetuam-se das exigências do artigo 58 e seus §§ o parcelamento de gleba na modalidade desmembramento com área igual ou inferior a 8.000m² (oito mil metros quadrados), desde que, concomitantemente:

I - não tenha sido destacada de porção maior do mesmo proprietário;

II - tenha seu título de propriedade devidamente registrado há mais de 5 (cinco) anos, no cartório competente.”

“Art. 76. Desmembramento urbano 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.

“Art. 84. Loteamento urbano 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.

“Art.85.

§ 1º. É obrigatória a reserva de, no mínimo, 5% (cinco por cento) de área externa, na mesma gleba, destinada a equipamentos comunitários, para uso público e irrestrito, e 5% (cinco por cento) para área verde, independentemente do percentual interno reservado para essa finalidade.

Art. 96.

§ 2º. A área externa ao fecho divisório do loteamento deverá resultar em uma faixa de largura mínima de 3,00 m (três metros)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

de passeio que terão tratamento paisagístico, podendo 01 metro de faixa com tratamento paisagístico, que deverão ser conservados pela Associação dos Proprietários, não sendo computada à reserva obrigatória aludida no artigo 85 desta Lei.”

“Art. 108.

I - os lotes terão área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00 m (cinco metros);

.....”

“Art. 112.

III - 5% (cinco por cento) para as áreas de equipamentos urbanos.”

Art. 118. Desdobro é a divisão de um lote urbano em 2 (dois) outros lotes.

§ 5º. É de responsabilidade exclusiva do proprietário de um desdobro de lote a execução das obras de infraestrutura previstas no art. 29 desta Lei, quando necessárias.

.....”

“Art. 119. Fracionamento é a divisão de um lote urbano em 3 (três) ou mais lotes.

§ 3º. O fracionamento somente poderá ser aprovado desde que os órgãos municipais competentes atestem que o parcelamento do solo não comprometerá o sistema público de abastecimento de água e de esgotamento sanitário existentes para a zona em que se situe.

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

.....”

Art. 2º. A Seção I, do Capítulo IV, do Título II, da Lei Complementar nº 3.572, de 05 de dezembro de 2007, passa a ser denominada “Desmembramento Urbano”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

Art. 3º. O Título II da Lei Complementar nº 3.572, de 05 de dezembro de 2007, fica acrescido do Capítulo IV – A, denominado “Das Normas Especiais Referentes aos Condomínios Residenciais”, contendo os seguintes artigos:

“Art. 119-A. O parcelamento do solo destinado a empreendimentos imobiliários organizados sob o regime jurídico do condomínio previsto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, observará, além do disposto nos demais artigos desta lei naquilo que couber, as disposições deste Capítulo, desde que com ele não conflitem.”

“Art. 119-B. Os condomínios serão constituídos por edificações destinadas ao uso habitacional e observará as seguintes disposições:

I - a área de terreno objeto de projeto de condomínio não poderá ultrapassar 62.500,00 m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados), e poderá abrigar, no máximo, 500 (quinhentas) unidades habitacionais;

II - a área de terreno deverá ter frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 14,00m (quatorze metros);

III - o sistema viário do conjunto deverá se articular com o sistema viário oficial dando continuidade e livre acesso às vias oficiais do entorno;

IV - as vias internas de interesse local, de pedestres e as áreas verdes serão consideradas bens de condomínio do conjunto;

V - sempre que o zoneamento permitir, o condomínio poderá prever um máximo de 10% (dez por cento) da área total dos lotes das unidades que serão compostas por uso misto, devendo estar voltadas para a via pública, formando assim um corredor comercial, que devem estar demarcados em projeto;

VI - as quadras internas não poderão ter comprimento superior a 200,00m (duzentos metros);

VII - deverá ser prevista uma vaga para estacionamento de veículos por unidade habitacional acrescido de mais 10% (dez por cento) para visitantes, podendo ela estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo;

VIII - as calçadas deverão ter largura mínima de 3,00m (três metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), acima da qual deverá ser adotada a solução por escadaria, com previsão de acesso para portadores de deficiência;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

IX - a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 8,00m (oito metros) e declividade máxima de 15% (quinze por cento);

X - no projeto poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria e zeladoria;

XI - no projeto para terreno acima de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) deverá ser reservado, no mínimo, 12% (doze por cento) no interior de sua área total para espaço destinado exclusivamente ao lazer.

§ 1º. Respeitadas as disposições deste artigo, os índices urbanísticos permitidos para os condomínios residenciais são aqueles definidos nesta lei para a zona em que se situe.

§ 2º. Caso as unidades autônomas estejam situadas em zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico daquela que tiver maior potencial construtivo.

§ 3º. O projeto do condomínio residencial deverá, ainda, prever:

I - arborização e tratamento das áreas de uso comum não ocupadas por edificações;

II - drenagem das águas pluviais, atendidas as diretrizes fornecidas por órgão municipal competente;

III - sistema de distribuição de água e de coleta de águas servidas e esgotamento sanitário;

IV - pavimentação das vias internas, atendidas as diretrizes fornecidas por órgão municipal competente;

V - iluminação das áreas externas comuns.”

“Art. 119-C. As vias de circulação privativas do condomínio, sem saída, deverão ser providas de praças de retorno, com raio igual ou superior à largura da caixa de rua.

Parágrafo único. Nos cruzamentos das vias de circulação, os alinhamentos prediais deverão ser concordados por um arco de círculo com raio de no mínimo 9,00m (nove metros).”

“Art. 119-D. As obras de implantação das vias de circulação e dos equipamentos de uso comum, e a sua manutenção, serão de inteira responsabilidade do empreendedor ou do condomínio, não cabendo à Administração Municipal a prestação de serviços urbanos de quaisquer naturezas.”

“Art. 119-E. Para portarias dos condomínios são exigíveis os seguintes requisitos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

I - quando houver edificação destinada à portaria do conjunto, esta poderá localizar-se junto ao alinhamento, desde que sua área seja maior ou igual a 5,00 m² (cinco metros quadrados), dotada de instalação sanitária;

II - quando existir cobertura para proteção de veículos, a área não será computada no cálculo da área da portaria;

III - havendo mais de uma portaria, as demais poderão ser dispensadas de instalação sanitária e ter área inferior a 5,00 m² (cinco metros quadrados).”

Art. 4º. Ficam revogados os artigos 14, 15, 16 e 17; o parágrafo único dos artigos 69 e 73; o inciso VI do artigo 95 e os incisos I, III, IV e V do artigo 102, todos da Lei Complementar nº 3.572, de 05 de dezembro de 2007.

Art. 5º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Orlândia, 27 de junho de 2017.

OSWALDO RIBEIRO JUNQUEIRA NETO
Prefeito Municipal