



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

LEI Nº 3.369
De 15 de Julho de 1987

Dispõe sobre parcelamento de solo urbano - loteamentos e desmembramentos - no Município de Araraquara e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, Estado de São Paulo, no exercício de suas atribuições legais, e de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em sessão extraordinária de 10. Julho. 1987, promulga a seguinte lei :-

C A P Í T U L O I

D E F I N I Ç Õ E S

Artigo 1º - Para efeito de aplicação da legislação de parcelamento do solo, para fins urbanos, as seguintes expressões ficam definidas :-

I - GLEBA :-

É a área de terra que ainda não foi objeto de loteamento ou desmembramento ;

II - DESMEMBAMENTO :-

É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações dos já existentes ;

III - ANEXACÃO :-

É a união de dois ou mais lotes para constituição de um só ;

**IV - LOTEAMENTO :-**

É a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes ;

V - QUADRA :-

É a área resultante de loteamento delimitada por vias de circulação de veículos e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento ;

VI - LOTE :-

É a área resultante de loteamento, desmembramento, com pelo menos uma divisa limdeira à via de circulação de veículos ;

VII - VIA DE CIRCULAÇÃO :-

É o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.

a) - VIA PERIMETRAL OU EXPRESSA :-

É a via dividida por canteiro central sem intersecções em nível ou com um pequeno número das mesmas, permitindo a ligação livre, através da cidade ou no contorno desta delimitando os vários anéis viários.

b) - VIA COLETORA :-

É a via dividida por canteiro central, com intersecções em nível, destinada a atender predominantemente ao tráfego de passagem, ligando bairros da cidade.

c) - VIA PRINCIPAL :-

É a via com intersecções em nível destinada a atender tanto ao tráfego de passagem como à acesso a lotes limdeiros.

**d) - VIA SECUNDÁRIA :-**

É a que serve ao tráfego com origem e destino dentro de uma mesma vizinhança.

e) - VIA LOCAL :-

É a que tem início e término em via principal.

f) - PASSAGEM DE PEDESTRES :-

É a que se destina ao uso exclusivo de pedestres.

VIII - FAIXA DE DOMÍNIO :-

É a extensão de terra que compõe uma via, formada pela faixa carroçável, pelas faixas destinadas à circulação de pedestres e pelos remanescentes da área doada como via pública.

IX - FAIXA CARROÇÁVEL :-

É a faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias públicas.

X - EIXO DA VIA :-

É a linha que passa eqüidistante aos alinhamentos.

XI - ALINHAMENTO :-

É a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público.

XII - FRENTE DO LOTE :-

É a sua divisa lideira à via de circulação. Em lotes de esquina a frente será considerada a menor dimensão.

XIII - EQUIPAMENTOS URBANOS :-

São as instalações de infra-estrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, transporte e outros de interesse público.

XIV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS :-

São as instalações públicas destinadas a educação, cultura, saúde, lazer e similares.

**XV - ÁREAS INSTITUCIONAIS :-**

São as áreas destinadas à instalações dos equipamentos comunitários.

XVI - ÁREAS VERDES :-

São as áreas livres transferidas à Prefeitura quando da aprovação dos projetos de loteamento e desmembramento e seu registro.

CAPÍTULO II**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 2º - O parcelamento do solo para fins urbanos caracterizado por loteamento ou desmembramento, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e deverá atender aos seguintes requisitos :-

- I - Estar a área a ser parcelada situada na zona urbana definida por Lei Municipal ;
- II - Na zona de expansão urbana o parcelamento do solo para fins urbanos só será permitido em gleba situada até 500 metros do sistema de transporte coletivo urbano e onde existam os melhoramentos :- água e esgoto ligados à rede pública (adutora, emissários interceptor) e energia elétrica.

Parágrafo Único - O órgão de Planejamento de posse dos pareceres emitidos pelo DAAE, CPFL, TELESP, DER, DAEE e DEPARTAMENTO JURÍDICO DA PMA, deverá no prazo máximo de 30 dias pronunciar-se sobre a viabilidade ou não da solicitação formulada através de requerimento do interessado, constante o tipo do loteamento a executar, acompanhado de croquis do terreno, escala - 1 : 10.000. A anuência da viabilidade terá validade máxima de 90 dias, para a solicitação de diretrizes.



Artigo 3º - Nenhum parcelamento do solo será permitido em :-


- a) - Terreno alagadiço e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas.
- b) - Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.
- c) - Terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas da legislação municipal.
- d) - Terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação.
- e) - Áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Artigo 4º - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, será obrigatório, a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 metros de cada lado, salvo outras exigências de legislação específica.

Artigo 5º - As disposições da presente lei, não aplicam-se as divisões amigáveis ou judiciais, para a extinção de comunhão.

CAPÍTULO III

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

 **Artigo 6º - Da área total objeto do projeto de loteamento, serão destinados no mínimo :-**

- a) - 20% para as vias de circulação de veículos ;



- b) - 10% para áreas verdes ;
- c) - 10% para áreas institucionais.

Artigo 7º - A localização da área verde será determinada pela Prefeitura.

Artigo 8º - A localização da área institucional, determinada pela Prefeitura, deverá atender as seguintes exigências :-

- a) - A área poderá ser fracionada, a critério da Prefeitura, em dois ou mais perímetros desde que o módulo seja superior a 20.000 m².
- b) - Estar situada em local dentre os de menor declividade e de maior proximidade ao centro do loteamento.

Artigo 9º - As vias do projeto de loteamento, deverão articular-se com vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas, salvo quando diretrizes permitirem ou exigirem outras soluções.

Parágrafo Único - Caso o sistema de vias constantes do projeto de loteamento ocupar área inferior a 20% da área loteada, o que faltar para completar essa porcentagem deverá ser acrescida às áreas verdes.

Artigo 10 - As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para as vias de circulação, em projeto de loteamento são constantes do quadro abaixo:



VIAS CARACTERÍSTICAS	PERIMETRAL OU EXPRESSA	COLE TORA	PRIN CIPAL	SECUN DÁRIA	LOCAL	PEDESTRES
Largura Mínima (Faixa Domínio)	(p)	25	15	15	10	4
Faixa Carroçável Mínima	(p)	18	10	10	6,40	-
Passoio Lateral (De cada lado)	(p)	2,5	2,5	2,5	1,80	-
Canteiro Central	(p)	2,00	-	-	-	-
Declividade Máxima	6%	6%	8%	8%	10%	15% ou escadaria
Declividade Mínima	1,0%	1,0%	1,0%	0,7%	0,7%	0,5%

- (p) - Projeto Específico

§ 1º - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 9 metros. Nos cruzamentos irregulares, poderá haver alterações de concordância, a critério do órgão competente da Prefeitura.

§ 2º - As vias locais não poderão cruzar com via de mesma categoria, devendo iniciar ou terminar em vias secundárias ou de maior largura.

§ 3º - As vias locais sem saída serão permitidas desde que providas de praça de retorno e não excedam a 200 metros de comprimento.

§ 4º - A conformação e dimensão das praças de retorno deverão permitir a inscrição em círculo de diâmetro mínimo de 20,00 metros.



§ 5º - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente ou constante de plano aprovado pela Prefeitura não poderá ter largura inferior a esta.

Artigo 11 - As quadras não poderão ter comprimento superior a 200 metros.

Artigo 12 - A área mínima dos lotes será determinada em relação à zona que estão localizados, de acordo com a lei de zoneamento.

§ 1º - Nas zonas ZR3, ZC, ZCM1, ZCM2, em lotes de 250,00 m², poderão ser construídas 2 unidades geminadas e somente serão desmembradas após a expedição de habite-se das construções.

§ 2º - No caso de blocos de habitações multi-geminadas o bloco não poderá ter mais de 10 unidades.

§ 3º - A distância mínima entre um bloco e outro será de 5,00 metros de frente pela profundidade do terreno.

Artigo 13 - O desmembramento das glebas na zona urbana com área superior a 10.000 m², está obrigado à destinação de áreas verdes e institucionais conforme o disposto nas alíneas B e C do artigo 6º, salvo quando a área for de loteamento aprovado ou fizer parte de quadras definidas por arruamento oficial.

Parágrafo Único - No caso da existência de projeto, plano ou diretriz da Prefeitura para o local a ser desmembrado será necessária a doação de área para execução da obra.

**CAPÍTULO IV****REQUISITOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO****SEÇÃO I****LOTEAMENTO**

Artigo 14 - A elaboração do projeto de loteamento será precedida de fixação de diretrizes, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos :-

- I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno. Se houver mais de um proprietário o pedido deverá ser assinado por todos ou por procuração com poderes especiais para tal.
- II - Título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, expressado por certidão vintenaria.
- III - Quatro vias de cópias de levantamento planialtimétrico, da área na escala 1 : 1.000 assinado pelo proprietário e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, com curvas de nível de metro em metro, observado o R.N. Oficial, indicando com exatidão os limites da área em relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e sua denominação, tipos de vegetação existente, construções existentes, equipamentos urbanos no local e adjacências, vias oficiais e situação da área escala 1 : 10.000 que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.



Artigo 15 - A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes :-



- I - Definição das zonas de uso e suas restrições nos casos de áreas em zona de expansão urbana ;
- II - Características, dimensionamento e traçado básico do sistema de vias de circulação adequado aos planos e projetos viários do Município e as condições locais ;
- III - Localização aproximada das áreas verdes e institucionais ;
- IV - Relação dos equipamentos urbanos a serem projetados e executados pelo interessado ;
- V - Faixas " non aedificandi ".

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 6 meses, contados da publicação do despacho que as aprovar.

§ 2º - Dentro do prazo de validade das diretrizes o proprietário deverá apresentar o ante-projeto do loteamento em quatro vias, obedecendo as diretrizes pré estabelecidas no artigo 15, cuja validade será de 3 meses, contados da publicação do despacho que o aprovou.

Artigo 16 - Aprovado o ante-projeto, uma das vias será devolvida ao requerente para que possa orientá-lo na execução do projeto definitivo e encerrará o seguinte :-

- I - Plano geral do loteamento, na escala 1:1.000 em sete vias de cópias assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, contendo:
 - a) - curvas de nível de metro em metro, tomando por base o R. N. Oficial ;



- b) - vias de circulação, quadras, lotes e áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas ;
- c) - indicação em planta, da área dos lotes e das áreas verdes e institucionais ;
- d) - dimensões lineares e angulares do projeto , com raios, cordas e arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias ;
- e) - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizado nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- f) - indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

II - Perfis longitudinais e secções transversais de todas as vias de circulação e áreas públicas, em escalas horizontal de 1:1.000 e vertical de 1:100, em sete vias, em cópias de originais desenhados sobre papel milimetrado.

III - Memorial descritivo e justificativo, em sete vias, contendo :-

- a) - a descrição sucinta do loteamento, com as características individuais de todos os seus componentes, tais como dimensões, área e confrontações, e localização do setor comercial ;
- b) - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, além daquelas constantes das diretrizes fixadas ;
- c) - indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do Registro do loteamento;



- d) - a enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública - porventura existentes no loteamento e adjacências.
- e) - a Prefeitura atenderá as restrições determinadas pelo loteador desde que não contrarie a lei de zoneamento.

Artigo 17 - Antes de findar o prazo de validade do ante-projeto, o loteador apresentará o projeto definitivo para aprovação provisória, seguindo as exigências desta lei. A aprovação provisória terá validade por seis meses, contadas da publicação do despacho que a aprovou.

Artigo 18 - O pedido de aprovação definitiva do loteamento deverá estar acompanhado dos seguintes projetos, devidamente aprovados nos órgãos municipais, estaduais e federais competentes:-

- I - Plano geral do loteamento, de acordo com o exigido no artigo 16.
- II - Projeto completo, detalhado e orçamento atualizado dos melhoramentos :-
 - a) - Rede de abastecimento de água; constando interligação com a rede pública municipal existente.
 - b) - Rede de coleta de esgoto sanitário; constando interligação com os emissários e interceptores da rede pública existente.
 - c) - Hidrantes a serem instalados.
 - d) - Rede pública de distribuição de energia elétrica.
 - e) - Guias e sarjetas.




f) - Pavimentação do leito carroçável.

g) - Rede de coleta de águas pluviais.

§ 1º - Os projetos e orçamentos referidos no "caput" deste artigo deverão ser apresentados em cinco vias, sendo uma das vias dos projetos em papel transparente.

Artigo 19 - A aprovação e a execução do projeto de loteamento obedecerá a seguinte sistemática de prévia execução das obras :

- a) - Atendidas pelo projeto todas as disposições legais, será expedida uma autorização para execução das obras ;
- b) - A autorização para execução das obras é válida por até 24 meses podendo ser prorrogada, uma só vez , por mais 12 meses. Vencido esses prazos sem execução tá-las o projeto será arquivado ;
- c) - Após a execução de todas as obras a que se refere a autorização, deverá ser solicitado do órgão competente a respectiva vistoria ;
- d) - Após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura expedirá termo de verificação da execução das obras e o ato de aprovação do loteamento liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

 Parágrafo Único - Se o loteador for construir as obras de infra-estrutura dentro do prazo de 24 meses , deverá garantir a execução delas por meio de hipoteca de bens ou dar garantia bancária com 50% (cincoenta por cento) de acréscimo em valor superior dos orçamentos apresentados. Nestes casos, a liberação da garantia ocorrerá somente após a comprovação, pela Prefeitura, de ter executado todas as obras, sendo vedada a liberação parcial.



Artigo 20 - A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reformar ou ampliar construções em terreno de loteamento cujas obras tenham sido previamente vistoriadas e aprovadas.

Artigo 21 - Qualquer alteração em plano de loteamento dependerá de prévia autorização e aceitação pela Prefeitura, obedecidas as disposições desta lei e desde que haja expressa anuência de todos os adquirentes de lotes.

Artigo 22 - Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que os interessados venham a encontrar.

SEÇÃO II

DESMEMBRAMENTO


Artigo 23 - A elaboração do projeto de desmembramento será precedida pela fixação de diretrizes por parte da Prefeitura à pedido do interessado que instruirá o requerimento com os documentos exigidos no artigo 14. O projeto será submetido à aprovação da Assessoria de Planejamento, obedecido o disposto no artigo 13 e instruído com os seguintes documentos :-

- I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno. Se houver mais de um proprietário o pedido deverá ser assinado por todos ou por procuração com poderes especiais para tal ;**
- II - Título de propriedade da área registrada no Cartório de Registro de Imóveis expressado por certidão vintenária;**
- III - Quatro vias de cópias em escala 1 : 1.000 de projeto, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, contendo :-**



- a) - Indicação da situação da área anterior ao desmembramento ;
- b) - Indicação das vias existentes ;
- c) - Indicação dos lotes resultantes do desmembramento e das dimensões de todas as suas linhas divisórias bem como da área verde e institucional a serem dodas ;
- d) - Quadro indicativo da área total da gleba ou lote, da área dos lotes resultantes das áreas verdes, e das áreas institucionais ;
- e) - Eventuais construções existentes no imóvel ;
- f) - Planta de situação em escala 1 : 10.000 que permite o reconhecimento e localização da área, no caso de glebas a serem desmembradas ;
- g) - Situação do lote a ser desmembrado, indicando sua localização com a distância medida do alinhamento do cruzamento mais próximo ;
- h) - Memorial descritivo da área total da gleba, dos lotes, das áreas verdes e institucionais.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 6 meses, contados da publicação do despacho que as aprovar.

 § 2º - Aprovado o projeto de desmembramento o proprietário deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 dias, contados da aprovação, sendo vedado pedido de reavalideção.



Artigo 24 - O "comunique-se" expedido deverá ser atendido no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da publicação.


C A P Í T U L O V

TIPOS DE LOTEAMENTOS

Artigo 25 - Os loteamentos, atendidas as demais disposições desta lei, poderão ser implantados segundo um dos tipos :-

I - LOTEAMENTO - L I

Exigências de infra-estruturas

- a) - Abertura das vias de circulação ;
 - b) - Demarcação de quadras e lotes ;
 - c) - Rede de abastecimento de água ;
 - d) - Hidrantes ;
 - e) - Rede de coleta de esgoto sanitário ;
 - f) - Rede pública de distribuição de energia elétrica ;
 - g) - Guias e sarjetas ;
 - h) - Rede de coleta de águas pluviais ;
 - i) - Pavimentação do leito carroçável das vias de circulação ;
 - j) - Arborização, segundo orientação municipal.
- 

**II - LOTEAMENTO - L 2**

Exigências de infra-estruturas

- a) - Abertura das vias de circulação ;
- b) - Demarcação de quadras e lotes ;
- c) - Rede de abastecimento de água ;
- d) - Hidrantes ;
- e) - Rede de coleta de esgoto sanitário ;
- f) - Rede pública de distribuição de energia elétrica ;
- g) - Guias, sarjetas, rede de coleta de águas pluviais e pavimentação, somente quando as vias de circulação tiverem mais de 8% de declividade, devendo o interessado apresentar o projeto completo, para a área a ser loteada.


III - LOTEAMENTO - L 3

Exigências de infra-estruturas

Idênticas as mencionadas no tipo L 1.

Artigo 26 - O loteamento do tipo L 1 será permitido em todas as zonas, atendidas as disposições próprias de cada uma.

Artigo 27 - O loteamento do tipo L 2, somente será permitido nas zonas ZR3, ZC, ZCM1, ZCM2, ZPM, ZE4, ZE5, ZID1, ZID2, atendidas as disposições próprias de cada zona.

 Artigo 28 - O loteamento do tipo L 3, poderá ser caracterizado como loteamento fechado devendo este atender às seguintes disposições :-



- I - A área de loteamento não seja superior a 200.000 m². e possa ser inscrita num círculo com raio máximo de 250,00 metros ;
- II - Adequação do loteamento as diretrizes do sistema viário;
- III - O loteamento será permitido em todas as zonas com exceção da ZID1, ZID2, DID, atendidas as disposições próprias de cada zona ;
- IV - 1/3 da área verde exigida poderá estar dentro do loteamento e utilizada como área de lazer, e os 2/3 restantes em área contíguo e integrante do loteamento ;
- V - A totalidade da área institucional deverá estar fora do loteamento, porém contíguo ao mesmo e integrante da área loteada ;
- VI - Os acessos as edificações do conjunto somente poderão ser feitos através de via interna ao conjunto, vedado o acesso pela via oficial de circulação.


Artigo 29 - Quando da aprovação do loteamento fechado, tipo L 3, o uso privativo das vias de circulação é de 1/3 de área verde, ambas do domínio do Município, a permissão de uso será feita através de Decreto do Executivo Municipal em favor do loteador.

Parágrafo Único - A outorga da permissão referida no " caput " deste artigo, deverá obedecer às seguintes exigências :-



- a) - Solicitação à Prefeitura, através do pedido de viabilidade para a execução desta modalidade de loteamento ;
- b) - A anuência da Prefeitura dependerá de parecer favorável da Assessoria de Planejamento ;
- c) - Do projeto de loteamento deverá constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da permissão ;
- d) - Deverá acompanhar o projeto de loteamento fechado , tipo L 3, o regulamento do uso das vias de circulação e da área verde.
- e) - As disposições das alíneas anteriores deverão ser levadas a registro no 1º CRI e constar dos contratos de promessa de venda ou das escrituras de compra e venda dos lotes, a obrigação do adquirente para a manutenção e conservação das vias de circulação e da área verde, além de assinar o regulamento que regerá esse uso.

Artigo 30 - Poderá o loteador fechar o perímetro do loteamento com muro e ou alambrado, com a altura máxima de 1,80 metros, acompanhando o alinhamento predial fixado pela Prefeitura, na hipótese de não haver vias públicas oficiais em seus limites.



Parágrafo Único - Nos cruzamentos das vias públicas, os muros de fechos construídos no alinhamento , deverão atender as diretrizes estabelecidas pela Assessoria de Planejamento, para garantir ampla visibilidade dos mesmos.



Artigo 31 - A extinção do loteamento fechado, a alteração do seu objetivo, o descumprimento das condições estabelecidas nesta lei, acarretará de plena revogação da permissão concedida pelo município, de uso das vias de circulação e de 1/3 da área verde, deixando as mesmas de serem privativas e revertendo ao uso público, incorporando-se ao patrimônio municipal todas as benfeitorias nelas construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

C A P Í T U L O V I

DAS ÁREAS DE LOTEAMENTO E DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Artigo 32 - Em superfície superior a 400.000m², será permitido o desmembramento, de módulo de no mínimo 100.000m², para efeito de loteamento em etapas.

Artigo 33 - Deverá ser aprovado plano geral do loteamento a ser executado em etapa, podendo a área remanescente sofrer alterações nas diretrizes para atender interesse do Município.

Artigo 34 - A área de uso institucional, área verde e o arruamento serão doadas ao Município por módulo loteado.

Parágrafo Único - Se a área institucional a ser doada não totalizar 20.000 m², o loteador antecipará o necessário para completar a área mencionada à conta da 2ª etapa a ser loteada.

Artigo 35 - A área de terra só será considerada desmembrada com a aprovação definitiva do loteamento.



Artigo 36 - O Município não mais procederá a revalidação de loteamento e desmembramento já aprovados.

Parágrafo Único - Os projetos de loteamentos e desmembramentos já aprovados e ainda não registrados em Cartório poderão revalidar a autorização uma única vez, dentro de 60 dias, contados da publicação desta lei. Se deixar de utilizar da faculdade de revalidação nesse prazo será declarada a caducidade do projeto e arquivado, independentemente de notificação ou aviso ao proprietário.

Artigo 37 - O condomínio horizontal é constituído de edificações isoladas ou agrupadas horizontalmente, com no máximo 2 (dois) pavimentos (terreo + 1), ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços de utilização comum.

- I - As edificações deverão estar localizadas em quadras de finidas por arruamento oficial.**
- II - No caso de blocos de construções agrupadas, deverão ser obedecidas as disposições do § 2º e § 3º do artigo 12.**
- III - No caso de necessidade de abertura de via de acesso interno ao conjunto, esta deverá ter largura mínima de 10 metros, com praça de retorno cuja dimensão permita a inscrição em círculo de diâmetro mínimo de 20,00 metros.**
- IV - Deverão ser respeitados os preceitos urbanísticos relativos a índice de ocupação, aproveitamento e recuo próprio de cada zona.**
- V - No caso de extinção do condomínio, qualquer desmembramento na área em questão sómente poderá ser aprovado - desde que os lotes resultantes tenham área mínima de 125 m² e frente mínima de 5 metros.**



VI - Será permitido nas zonas ZR3, ZC, ZCMI, ZCM2, obedecidas as restrições próprias a cada zona.

Artigo 38 - As chamadas Kitchnetes, ou seja, residências unifamiliares, dispondendo de :- quarto-sala, cozinha e banheiro, deverão atender às seguintes disposições :-

- I - Possuir cota - parte ideal de terreno mínimo igual a 62,50 m², por unidade residencial ;**
- II - Atender as restrições contidas no Código Sanitário do Estado quanto à área mínima dos compartimentos ;**
- III - Observar no mínimo uma vaga de estacionamento de veículo por unidade residencial, obedecendo-se os recuos previstos na Lei nº 3.297, de 03/06/1 986 ;**
- IV - Obedecer os índices urbanísticos e recuos constantes da Lei nº 3.297, de 03/06/1 986 ;**
- V - Serão permitidos nas zonas :- ZR3, ZC, ZCMI e ZCM2.**

§ 1º - As unidades residenciais poderão ser superpostas, com no máximo dois pavimentos (térreo mais um), com frente para a via oficial, devendo cada uma ter acesso próprio ao logradouro público.

§ 2º - Será permitido o agrupamento horizontal de casas superpostas, desde que a frente mínima seja 5 metros para cada lote resultante do agrupamento.

§ 3º - Não será permitido o desmembramento em áreas inferiores a 125 m².

**CAPÍTULO VII****PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS**

Artigo 39 - Na ZPM - Zona de Proteção aos Mananciais não serão permitidos desmembramentos de lotes com área inferior a 250,00 m², e construção de prédios geminados.

Artigo 40 - O lote mínimo terá 250 m² e quando localizado em esquina, 300,00 m², alterando-se o anexo 2 B da Lei nº 3.297, de 03/06/1 986.

Artigo 41 - O índice de ocupação (I O) , será no máximo de 0,5 e o índice de aproveitamento (I A) será no máximo 1, alterando-se o anexo 2 B da Lei nº 3.297, de 03/06/1 986.

Artigo 42 - Da área total objeto do projeto de loteamento de glebas localizadas na Zona de Proteção aos Mananciais, serão destinados no mínimo :-

- a) - 20% para as vias de circulação de veículos ;
- b) - 20% para áreas verdes ;
- c) - 10% para áreas institucionais.

Parágrafo Único - A localização das áreas verdes e institucional deverá obedecer o disposto nos artigos 7º e 8º da presente lei.

CAPÍTULO VIII**EXPRESSÃO " LOCAIS DE CULTO "**



Artigo 43 - A expressão "igreja", locais de "cultos" fica incluída no inciso II - I T 2 e excluída do inciso IV - I T E, do artigo 7º da Lei nº 3.297, de 03 de junho de 1 986 (Estabelece Normas do Solo Urbano e dá outras providências).

C A P Í T U L O I X

LOTEAMENTO POPULAR

Artigo 44 - Os loteamentos populares serão permitidos em ZR 3, subordinada a aquiescência da Prefeitura, cujos lotes terão frente mínima de 7,50 metros, com área mínima nunca inferior a 187,50 metros quadrados, podendo, excepcionalmente, com caráter eminentemente social buscar a aplicação da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1 979 (lotes de 125 m2).

Artigo 45 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 2.467, de 11 de junho de 1 979.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, aos 15 (quinze) de Julho de 1 987 (mil novecentos e oitenta e sete).

DR. LINDOLPHO MARÇAL VIEIRA FILHO
-Vice Prefeito no exercício do
cargo de Prefeito Municipal-

Publicada no Departamento da Administração Municipal, na data supra.-


JOSÉ MARIA BRANDÃO

-Diretor do Departamento da Administração-

Registrada às fls. nºs. 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067 e 068 do Livro competente nº 25,
PROCESSO Nº 1.019/71 - "PC"