



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

**LEI Nº 1968, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2013.**

“Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo e dá outras providências após processo de revisão ocorrido em 2013, conforme Decreto Municipal nº 4282/2013.”

**O PREFEITO MUNICIPAL DE PENÁPOLIS**  
faço saber que a Câmara Municipal de Penápolis decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

## **TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

### **CAPÍTULO I DOS FUNDAMENTOS E DOS OBJETIVOS**

**Art. 1º** Esta Lei, que disciplina o uso e a ocupação do solo no Município de Penápolis, atende aos dispositivos da Lei Orgânica Municipal e do Plano Diretor.

**Parágrafo único.** Os condomínios e todo e qualquer parcelamento de terreno, incluindo-se aquele decorrente de divisão amigável ou judicial, sua ocupação, desmatamento, construção, reforma, ampliação e utilização de edifícios são regulamentados pela presente Lei, observado as disposições das Legislações Federal e Estadual pertinentes, o Plano Diretor, o Plano Municipal de Saneamento Ambiental e o Código de Obras do Município.

**Art. 2º** Esta Lei tem como objetivos:

- I. Regulamentar a abertura de vias públicas e a subdivisão de glebas em lotes para fins urbanos;
- II. Disciplinar a implantação de condomínios;
- III. Disciplinar a localização de atividades dentro do território do Município, e
- IV. Regulamentar a implantação de edificações nos lotes.

### **CAPÍTULO II DAS CONCEITUAÇÕES**

**Art. 3º** Para os fins desta Lei, são atribuídos os seguintes conceitos:

- I. Zonas são porções do território do Município definidas por Lei e caracterizadas pela função social específica;



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

- II. Alinhamento é a linha divisória entre terreno de propriedade particular e logradouro público;
- III. Alvará de parcelamento e alvará de obras são documentos de obras sujeitas à fiscalização do Poder Executivo;
- IV. Área construída total é a soma das áreas de todos os pavimentos, inclusive subsolo, de uma edificação ou ainda a soma da área construída de uso comum e a área construída de uso privativo, utilizada para fins de tributação, responsabilidades técnicas e civis;
- V. Área construída de uso comum é a soma das áreas de todos os espaços, incluindo-se paredes e divisórias de uma edificação, que sejam de uso comum e venham a agregar uma unidade habitacional, comercial ou de serviços;
- VI. Área construída de uso privativo é a soma das áreas de todos os espaços, incluindo-se paredes e divisórias de uma edificação, que sejam de uso privativo de uma unidade habitacional, comercial ou de serviço, utilizadas para fins de cálculo do potencial de construção definido pelo Coeficiente de Aproveitamento;
- VII. Área de uso institucional é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura e administração;
- VIII. Área ocupada é a área de projeção horizontal da edificação sobre o terreno;
- IX. Condomínio edilício é o empreendimento com características de possuir áreas privativas e áreas comuns, sendo disciplinado pela Lei 4.591/64, podendo ser vertical ou horizontal, sobre o qual não existirá a identificação individual da propriedade, mas sim de partes.
- X. Desmembramento é a subdivisão de gleba com área inferior a 5.000 metros quadrados em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novos logradouros públicos e nem no prolongamento, modificação ou ampliação daqueles já existentes;
- XI. Desdobro é a subdivisão de um lote urbano em dois;
- XII. Embargo é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- XIII. Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XIV. Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, rede telefônica e gás canalizado;
- XV. Espaço ou área livre de uso público é a área de uso comum ou especial da população, destinada, exclusiva ou predominantemente, à recreação ou lazer ao ar livre;
- XVI. Faixa de rolamento é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;
- XVII. Faixa de domínio é a área de propriedade pública destinada à circulação, que poderá ter largura superior à do conjunto das faixas de rolamento e calçadas;
- XVIII. Faixa não edificante é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;
- XIX. Faixa sanitária é a área não edificante cujo uso está vinculado à servidão de passagem para efeito de drenagem e captação de águas pluviais ou construção de rede de esgoto;



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

- XX. Frente do lote é a divisa lindeira à via oficial de circulação que dá acesso ao lote;
- XXI. *Habite-se* é o documento que autoriza a ocupação de edificações sujeitas à fiscalização do Poder Executivo;
- XXII. Lote é a parcela de terreno, constituindo unidade autônoma de propriedade, com pelo menos um acesso por via oficial de circulação;
- XXIII. Logradouro público é a área de uso comum ou especial da população, destinada exclusiva ou predominantemente à circulação;
- XXIV. Loteamento é a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XXV. Gleba é a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;
- XXVI. Habitação de interesse social é aquela destinada à população que vive em condições de habitação precária ou auferir renda familiar inferior a 3 (três) salários mínimos;
- XXVII. Parcelamento é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desmembramento ou desdobro;
- XXVIII. Passeio ou calçada é a parte do logradouro público reservado ao tráfego de pedestres;
- XXIX. Recuo é a distância entre o limite externo da área ocupada pela edificação e a divisa do lote;
- XXX. Taxa de ocupação é o quociente entre a área ocupada pela edificação e a área total do terreno a ela vinculada;
- XXXI. Termo de verificação é o ato através do qual o Poder Executivo, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;
- XXXII. Via de circulação é o espaço de uso comum da população destinado à circulação de veículos, de pedestres ou de ambos;
- XXXIII. Via de circulação interrompida é aquela em que uma de suas extremidades não desemboca em outra;
- XXXIV. Vistoria é a diligência efetuada pelo Poder Executivo, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;
- XXXV. Potencial construtivo de um lote ou terreno é a área possível de nele ser construído, aplicando-se o coeficiente de aproveitamento;
- XXXVI. Solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado é a área, lote ou terreno desocupado, sem edificações, sem utilização por atividade social ou econômica ou que apresente coeficiente de aproveitamento ou requisitos menor que aquele definido como mínimo, e
- XXXVII. Corredores de comércio e serviços são as faixas constituídas pelos lotes lindeiros, de cada lado da rede de vias principais urbanas, destinadas, preferencialmente, aos usos associados a veículos ou geradores de grande volume de tráfego.



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

## TÍTULO II DAS NORMAS DE PROCEDIMENTOS

### CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

**Art. 4º** Antes da elaboração dos projetos de parcelamento de gleba ou de Condomínios o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal e ao DAEP a expedição de Diretrizes Preliminares de Parcelamento (DPP), apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes elementos e informações:

I – duas vias de planta da área a ser parcelada ou para implantação do Condomínio, na escala de 1:1000, contendo:

- a) as divisas da área;
- b) as curvas de nível de metro em metro;
- c) a localização dos cursos d'água, nascentes, bosques, árvores e construções existentes;
- d) a indicação dos arruamentos contíguos em todo o perímetro com a localização das vias de comunicação, das áreas livres e equipamentos urbanos e comunitários existentes em suas adjacências;
- e) o tipo de uso predominante a que o empreendimento se destina;
- f) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- g) a proposta de abertura das vias de circulação, quadras, lotes e reservas de áreas públicas no caso de parcelamento;
- h) o croqui de localização da área, em escala 1:5000, contendo as referências que possibilitem a perfeita localização da mesma.

II – certidão de matrícula da área, atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 5º** Atendendo ao requerimento do interessado o Poder Executivo, após vistoria na área pelos técnicos da Secretaria de Obras e Serviços e ouvido o Conselho de Política Urbana, expedirá as Diretrizes Preliminares de Parcelamento (DPP) ou Diretrizes Preliminares de Condomínio (DPC) contendo:

- I – anteprojeto com as vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município, quadras, lotes e as áreas de uso público, quando parcelamento;
- II – as obras necessárias que permitirão a implantação do loteamento ou condomínio em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundação e insalubres, a serem executadas antes da sua implantação;
- III – as obras e as diretrizes dos dispositivos necessários à retenção e absorção das águas pluviais, visando à prevenção da erosão;
- IV – a fixação de zonas de uso, assim como das Áreas Especiais;
- V – as obras e equipamentos mínimos exigidos pelo Plano Diretor.



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

§ 1º. Decorrido o prazo de 2 (dois) anos, sem que o interessado tenha apresentado o requerimento para a aprovação definitiva do parcelamento ou condomínio, as diretrizes serão canceladas automaticamente, não sendo permitido a sua renovação.

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

**Art. 6º** O projeto de parcelamento ou condomínio elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas será apresentado pelo interessado que requererá, junto ao Poder Executivo, a correspondente aprovação, juntando-se as seguintes informações:

I – certidão de matrícula da área, atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II – certidão de ônus reais que pesem sobre a área;

III – certidão negativa de tributos municipais sobre o imóvel, quando se tratar de área urbana;

IV – projeto em 5 (cinco) vias assinadas pelo proprietário e profissionais habilitados, devidamente aprovadas pelos órgãos estaduais, contendo:

a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas divisões e numeração, localização e configuração das áreas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

b) sistemas de vias com as respectivas hierarquias no caso de loteamentos;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e de ângulos centrais das vias, tanto para os loteamentos como condomínios;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças no caso de loteamento;

e) a indicação de marcos de alinhamentos e nivelamentos localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas no caso de loteamento, e

f) a indicação de plantas de níveis e perfis de todas as linhas de escoamentos das águas pluviais tanto para os loteamentos como condomínios.

V – uma via do projeto em meio eletrônico tanto para os loteamentos como condomínios;

VI – projetos dos equipamentos urbanos de responsabilidade do loteador, previstos no Plano Diretor e discriminados na Certidão de Diretrizes Preliminares, em 5 (cinco) vias, previamente aprovados pelas concessionárias respectivas dos serviços a serem implantados tanto para os loteamentos como condomínios;

VII – memorial descritivo em 5 (cinco) vias, assinado pelo proprietário e pelo profissional habilitado, contendo, tanto para os loteamentos como condomínios:



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

- a) descrição sucinta do empreendimento com as suas características, e
- b) descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento.

VIII – orçamento e cronograma físico-financeiro de execução das obras e equipamentos urbanos que deverão ser executados pelo loteador dentro dos prazos previstos no Plano Diretor e na Certidão de Diretrizes Preliminares tanto para os loteamentos como condomínios;

IX – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente recolhida pelos profissionais envolvidos no projeto tanto para os loteamentos como condomínios, e

X – Termo de Responsabilidade do empreendedor e dos profissionais técnicos sobre as obras e serviços exigidas pelo Plano Diretor e pela Certidão de Diretrizes Preliminares por período de 5 (cinco) anos após a aprovação do empreendimento.

**Art. 7º** Estando o projeto de acordo com esta Lei, com o Plano Diretor e com as legislações federal e estadual pertinentes, o mesmo será aprovado pelo Poder Executivo, ouvido o Conselho de Política Urbana.

**Art. 8º** O loteador caucionará como garantia da execução das obras de infraestrutura previstas na aprovação do parcelamento de solo, outros imóveis que não o que está sendo parcelado, localizados no Município de Penápolis, cujo valor seja correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do custo das obras a serem realizadas pelo empreendedor.

§ 1º. O empreendedor deverá apresentar, no mínimo, 3 (três) laudos de avaliação imobiliária, fornecidos por profissional habilitado pelo CRECI.

§ 2º. A caução deverá ser apresentada mediante escritura pública de hipoteca e o seu valor será fixado a juízo do Poder Executivo.

§ 3º. A critério do Poder Executivo, o loteador poderá oferecer como instrumento de garantia fiança bancária ou outra garantia economicamente idônea, sendo vedado garantia prestada por nota promissória e assemelhados.

§ 4º. No ato de aprovação do projeto, bem como do instrumento de garantia mencionado neste artigo, deverão constar especificamente às obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, nos prazos fixados no cronograma físico-financeiro.

**Art. 9º** Pagos os emolumentos devidos e outorgada a escritura de caução mencionada no artigo anterior, no caso de loteamentos, o Poder Executivo expedirá o competente Alvará de Parcelamento ou de Condomínio.

§ 1º. No Alvará de Parcelamento ou de Condomínio será explicitado o cronograma físico-financeiro aprovado para a execução das obras e serviços



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

previstos na Certidão de Diretrizes Preliminares e a aceitação da garantia no caso de loteamentos.

**§ 2º.** Caso haja necessidade de alteração nos projetos aprovados, o empreendedor deverá obter autorização do Poder Executivo e/ou concessionárias anteriormente às suas execuções, tanto para os loteamentos como condomínios.

**Art. 10** O loteador deverá comunicar, por escrito, o início de execução das obras de infra-estrutura, ao Poder Executivo ou à concessionária do serviço, para que seja possível o acompanhamento das obras.

**Art. 11** Findo o prazo definido no inciso VIII do artigo 6º, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, o Poder Executivo, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, deverá implantá-las, através da execução da garantia oferecida, comunicando os referidos fatos de omissão do loteador ao Ministério Público ou à Delegacia de Polícia.

**Art. 12** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, o Poder Executivo, a requerimento do loteador e após a devida fiscalização, expedirá o termo de verificação a fim de liberar o loteador da garantia oferecida.

**Parágrafo único.** O requerimento do loteador deverá ser acompanhado de uma cópia em meio eletrônico dos projetos do loteamento, tal como executados, que será considerada oficial para todos os efeitos.

## TÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS

### CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 13** Qualquer gleba objeto de parcelamento deverá ter acesso por pelo menos duas vias com faixa de domínio de, no mínimo, 14,00 m de largura, interligando a gleba a uma via do sistema existente.

**Parágrafo único.** O ônus das obras eventualmente necessárias para a construção ou alargamento da referida via de acesso recairá sobre o loteador, devendo ela ser provida de rede de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

**Art. 14** As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes e atender as disposições contidas no Plano Diretor.



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

§ 1º. As vias de circulação que constituírem prolongamento de vias existentes deverão ter a mesma seção transversal dessas, observando, quando possível, a largura mínima de 14 m (catorze metros).

§ 2º. Não serão permitidas vias sem saída.

§ 3º. Será permitido dispositivo de retorno, com raio de 14,00 (catorze) metros, nas vias para uso exclusivo de residência e em loteamentos da Zona Urbana.

**Art. 15** As quadras terão comprimentos máximos de 120 (cento e vinte) metros, contados a partir do eixo das vias.

**Art. 16** As áreas da gleba a ser parcelada que serão transferidas ao patrimônio municipal, conforme definido no Plano Diretor, devem obedecer aos seguintes critérios de localização:

- I - estarem agrupadas em apenas duas áreas, devendo, cada uma delas, medir, no mínimo, 1.000,00 metros quadrados;
- II - ter frentes para, pelo menos, três vias públicas ou ser contíguas às existentes;
- III - não ter divisas comuns com lotes privados do parcelamento, e
- IV - no caso de existência de Áreas de Preservação Permanente na gleba a ser parcelada, as áreas livres deverão se localizar junto àquelas.

§ 1º. No caso de parcelamento de gleba, com área inferior a 30.000 (trinta mil) metros quadrados, o disposto no *caput* deste artigo poderá ser dispensado, de forma integral ou parcial, a critério do Poder Executivo, ouvido o Conselho de Política Urbana.

§ 2º. As exigências do *caput* deste artigo não se aplicam ao desdobramento de lotes resultantes de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 3º. No caso de parcelamento de gleba, com área inferior a 10.000 (dez mil) metros quadrados, localizada na Zona Urbana, a reserva de áreas públicas poderá ser substituída por outorga onerosa a ser regulamentada em lei própria.

**Art. 17** O leito carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

- I – declividade longitudinal não superior a 10% e não inferior a 0,5%, e
- II – declividade transversal do eixo das faixas até o meio fio de 1% a 3%.

**Art. 18** O alinhamento nos cruzamentos das vias de circulação de veículos deverá ser concordado por um arco de circunferência comum, de raio de 9,00 metros.





# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

**Art. 19** Os lotes de esquina deverão ter dimensão mínima que permita a inserção da figura de um retângulo com as dimensões mínimas previstas no Plano Diretor, para as diferentes zonas ou usos.

**Art. 20** - Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ter as seguintes características:

- I – declividade não superior a 50% (1:2) para taludes em corte e 40% (1:2,5) para taludes de aterro;
- II – revestimentos com vegetação rasteira apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensado, a critério do Poder Executivo, em taludes de altura inferior a 1m (um metro) e declividade inferior a 1:3, e
- III – canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia do talude, caso este tenha altura superior a 2 m (dois metros).

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

**Art. 21** Deve ser preservada até a edificação, a cobertura vegetal de lotes ou terrenos, devidamente aparada e livre de lixo ou entulho.

**Parágrafo único.** Por motivo de saúde pública, o Poder Executivo deverá notificar o loteador para executar, às suas custas, a capinação e a remoção de entulho de lotes ainda de sua propriedade, observando as sanções contidas no Código de Posturas do Município.

**Art. 22** Nos lotes em declive, quando a diferença entre as cotas da frente e do fundo do lote for igual ou maior que 1,00 metro, os lotes situados à jusante deverão ser dotados de servidão de passagem, com largura mínima de 0,50 metros para drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos situados à montante.

**Parágrafo único.** A referida servidão deverá constar do memorial descritivo do lote.

**Art. 23** O parcelamento de solo já instalado e que esteja em desconformidade com o Plano Diretor e com a presente Lei, na data de sua publicação, deverá proceder à sua regularização, submetendo-se às seguintes disposições:

- I – solicitar a regularização junto ao Poder Executivo dentro dos prazos previstos no Plano Diretor;
- II – apresentar aprovação dos órgãos estaduais e federais competentes, e
- III - atender aos seguintes critérios mínimos: possuir sistema de abastecimento de água, coleta de esgoto e resíduos sólidos, rede de energia elétrica e iluminação



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

pública, devidamente aprovada pelo Poder Executivo ou pelas empresas concessionárias de tais serviços públicos, conforme a competência.

**Art. 24** Estando a documentação de acordo com a legislação e pago os emolumentos, o Poder Executivo, ouvido o Conselho de Política Urbana, expedirá o Alvará de Regularização de Parcelamento.

**Art. 25** No caso de desmembramento ou desdobro de lote edificável que já seja resultado do parcelamento efetuado anteriormente, o interessado deverá requerer aprovação ao Poder Executivo, atendendo as disposições do Plano Diretor e apresentando:

- I – certidão de matrícula do imóvel, atualizada, e
- II – croqui e memorial descritivo do imóvel a desdobrar assinado pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:
  - a) situação atual e situação proposta;
  - b) planta da quadra onde se localiza o lote ou terreno com as respectivas dimensões, numerações e ruas adjacentes àquela;
  - c) indicação de faixas não edificantes se houver;
  - d) indicação dos confrontantes.

## CAPÍTULO II DO CONDOMÍNIO

**Art. 26** O condomínio somente é permitido nas Zonas Urbana, de Expansão Urbana Mista, de Urbanização de Interesse Turístico e de Expansão Industrial, observado o que dispõe o Plano Diretor.

**Art. 27** Qualquer condomínio deverá ter acesso por via pública interligando-o com a malha urbana consolidada.

§ 1º. As dimensões da referida via devem ser de, no mínimo, 14 m (quatorze metros) de largura, atendendo ainda o sistema de vias e parques definido pelo Plano Diretor.

§ 2º. A referida via deverá ser dotada de rede de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, guias, sarjetas e pavimentação, nos padrões definidos pelo Plano Diretor.

§ 3º. O ônus das obras eventualmente necessárias para a construção, alargamento e infra-estrutura da referida via de acesso recairá sobre o loteador.

**Art. 28** Os condomínios a serem implantados na Zona de Expansão Urbana Mista deverão ter dimensão máxima de cento e vinte e oito (128) metros, de forma a não se tornarem obstáculos à mobilidade urbana.



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

**Parágrafo único.** Não serão permitidos condomínios geminados que ultrapassem a dimensão máxima fixada no caput.

**Art. 29** Condomínios com dimensões superiores à fixada no artigo 28 deverão estar inseridos em processo de parcelamento de solo.

**Art. 30** O condomínio deverá ser dotado de sistema interno de drenagem que permita a infiltração das águas pluviais, compatível com a área impermeável, nos seus limites.

**Parágrafo único.** A Prefeitura Municipal poderá permitir o lançamento das águas pluviais do condomínio, na rede pública, desde que o volume gerado seja compatível com o sistema público existente na localidade.

**Art. 31** Os taludes resultantes de movimentos de terra necessários à implantação do condomínio deverão ter as seguintes características:

- I – declividade não superior a 50% (1:2) para taludes em corte e 40% (1:2,5) para taludes de aterro;
- II – revestimentos com vegetação rasteira apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensado, a critério do Poder Executivo, em taludes de altura inferior a 1 (um) metro e declividade inferior a 1:3, e
- III – canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia do talude, caso este tenha altura superior a 2 (dois) metros.

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

## CAPÍTULO III DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 32** Toda construção, incluindo as ampliações a serem efetuadas na Zona Urbana, Zona de Urbanização de Interesse Turístico, Zona de Expansão Urbana Mista, Zona de Proteção Ambiental e Zona de Expansão Industrial deverão solicitar, previamente ao Poder Executivo, Alvará de Construção, apresentando:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;
- II - cópia atualizada da matrícula do imóvel ou do contrato de compra e venda;
- III - projeto técnico, em 4 (quatro) vias, em conformidade com as disposições constantes no Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei nº 1.526, de 3 de julho de 1985 (Código de Obras), devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;
- IV - memorial descritivo, em 4 (quatro) vias, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente recolhida.

§ 1º. O responsável técnico deverá estar inscrito, previamente, no cadastro mobiliário da Prefeitura Municipal.

§ 2º. O Poder Executivo deverá editar Decreto regulamentando este artigo.

**Art. 33** O Poder Executivo, através de seu serviço competente, analisará o projeto e solicitará, caso necessário, correções para atender a legislação que deverão ser providenciadas pelo responsável técnico.

**Art. 34** O coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e outros parâmetros permitidos para os lotes contidos nas diferentes Zonas e Áreas Especiais são aqueles constantes no Plano Diretor.

**Art. 35** No caso de construções com mais de dois pavimentos acima do nível do solo, exige-se recuo de frente igual a 1/6 da medida da altura total da construção, observando-se a distância mínima de 5 (cinco) metros.

**Art. 36** Para construção com mais de dois pavimentos acima do nível do solo, exige-se recuo e afastamento de 1/4 da medida da altura da construção, nas divisas laterais e na divisa de fundo, observando-se a distância mínima de 2 (dois) metros.

**Parágrafo único.** Se a edificação possuir faces com parede-cega, admitem-se, nesta hipótese, recuo e afastamento de 1/6 da altura total da construção, observando-se a distância mínima de 2 (dois) metros.

**Art. 37** Fica proibida a construção, para fins residenciais, em lotes com frente para as rodovias e vias marginais a estas.

**Art. 38** As atividades julgadas incômodas por razão de perigo, ruídos, odores ou tráfegos, bem como de outras atividades praticadas permanentemente, somente poderão ser instaladas a mais de 100 metros de hospitais, unidades de saúde e de estabelecimentos de ensino.

**Art. 39** As áreas destinadas a estacionamento de veículos nos edifícios comerciais ou de serviços, deverão ser construídas na proporção fixada pelo Plano Diretor.

§ 1º. Nos casos de edificações que contenham diversas salas comerciais, fica garantida a cada uma delas ou a cada unidade a existência de, no mínimo, uma vaga.



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

§ 2º. A obrigação de que trata o caput deste artigo é válida para as novas construções em terrenos vazios e dispensada para as construções em lotes com testada igual ou inferior a 10 metros.

**Art. 40** As novas construções ou ampliações, para qualquer uso, deverão ser dotadas de mecanismos para deter a atuação das águas pluviais sobre a área de ocupação do lote, abrangendo-se as técnicas contra problemas de infiltração, assegurada, porém, a destinação de dez por cento (10%) da área total do lote para ser utilizada como área permeável.

**Parágrafo único.** O proprietário poderá utilizar o espaço da calçada tanto para implantação de equipamentos de retenção e infiltração e a área permeável da calçada poderá ser considerada no cálculo da área permeável.

## CAPÍTULO IV DOS LOTES E DO SEU USO

**Art. 41** Atividades comerciais como estúbulos, cocheiras, granjas, avícolas, currais, chiqueiros e estabelecimentos congêneres somente serão permitidos na Zona Rural.

**Art. 42** A utilização, ampliação e as mudanças de uso dos imóveis situados na Zona Urbana e nas Zonas de Expansão Urbana Mista só serão autorizadas se os usos, os lotes e as edificações estiverem de acordo com o disposto na presente Lei e na legislação específica.

**Art. 43** Nos casos de estabelecimentos comerciais, industriais ou de prestação de serviços, a expedição do Alvará de Localização é condicionada ao atendimento do disposto no Plano Diretor e na presente Lei e deverá ser solicitada pelo interessado mediante a apresentação de:

- I – requerimento com indicação do nome da pessoa ou razão social responsável pela atividade, com firma reconhecida do responsável;
- II – endereço do local onde a atividade deverá ser exercida;
- III – descrição sucinta de cada atividade exercida em um mesmo endereço, sob uma mesma razão social.
- IV – declaração da pessoa ou da empresa interessada em cumprir todas as determinações contidas no Plano Diretor e nesta Lei, sob pena de ter o seu Alvará de Localização cancelado e as atividades encerradas.

## CAPÍTULO V DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

**Art. 44** Para efeito desta Lei somente profissional legalmente habilitado poderá ser responsável técnico por projetos ou especificações de parcelamento de solo ou construção a serem submetidos ao Poder Executivo.



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

§ 1º. A responsabilidade civil pelos serviços do projeto, cálculo, especificação e execução cabe aos seus autores, responsáveis técnicos e construtores.

§ 2º. Só poderão ser responsáveis técnicos os profissionais que apresentarem a certidão de registro do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU e estarem cadastrados na Prefeitura Municipal.

## TÍTULO IV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 45** A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei nº 6.766, de 10 de dezembro de 1.979, e suas alterações, a aplicação das seguintes penalidades:

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

**Art. 46** No caso de qualquer infração aos dispositivos desta Lei ou no de realização de obra ou serviço que ofereça perigo às pessoas, o infrator ou dono da obra ou serviço será notificado para, dentro do prazo que lhe for determinado, regularizar a situação.

**Art. 47** O decurso do prazo da notificação, sem que tenha sido regularizada a situação que deu causa, acarretará:

- I – multa de 300 (trezentas) UFP's no caso de infração consistente na apresentação de projeto para exame do Poder Executivo, com indicação falsa sobre o imóvel a ser parcelado, modificado ou utilizado;
- II – o embargo da obra ou do serviço ou do imóvel até sua regularização, nos outros casos de infração.

**Art. 48** O desrespeito ao embargo da obra, serviço ou uso do imóvel, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator às multas especificadas no parágrafo primeiro deste artigo, aplicadas por dia de prosseguimento da obra ou serviço ou de uso de imóvel à revelia do embargo e, ainda, a demolição das partes em desacordo com as especificações desta Lei.

§ 1º. As multas diárias aplicáveis, conforme o tipo de infração, são as seguintes:



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

- I – executar obras em desacordo com as indicações apresentadas no projeto ou no alvará de parcelamento: 300 (trezentas) UFP's;
- II – executar obras em desconformidade com as normas técnicas desta Lei: 300 (trezentas) UFP's;
- III – executar qualquer obra de parcelamento sem respectivo alvará: 600 (seiscentas) UFP's;
- IV – edificar sem o respectivo alvará: 600 (seiscentas) UFP's;
- V – faltar com as precauções necessárias para a segurança ou causar danos a pessoas ou propriedades, ou acarretar prejuízo a logradouros públicos em razão da execução de obras: 300 (trezentas) UFP's;
- VI – anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, sem aprovação no Poder Executivo e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis do parcelamento ou após o término de prazos concedidos em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente: 300 (trezentas) UFP's;
- VII – utilização de imóvel para residência ou para exercício de atividade de comércio, serviços ou indústrias sem "habite-se" ou sem licença para localização e funcionamento, ou utilização em desacordo com os termos de licença expedida, inclusive prazo de validade: 300 (trezentas) UFP's.

§ 2º. Na reincidência, dentro de 12 (doze) meses contados da primeira infração, a multa será em dobro.

**Art. 49** A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento das disposições desta Lei, de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração na forma da legislação vigente.

## TÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 50** Os proprietários de imóveis urbanos deverão pavimentar os passeios públicos fronteiros e mantê-los limpos e desobstruídos.

**Art. 51** São considerados não conformes os usos, lotes e edificações utilizadas em datas anteriores à da promulgação da presente Lei e que não atendam às suas disposições.

**Art. 52** Os lotes não conformes são considerados edificáveis.

**Parágrafo único.** São permitidas alterações de área ou configuração de lotes não conformes, desde que não agravem sua desconformidade em relação à presente Lei.



# Prefeitura Municipal de Penápolis

Administração 2013 / 2016

**Art. 53** As condições não conformes só poderão sofrer reformas ou ampliações que não agravem sua desconformidade em relação a presente Lei.

**Art. 54** As mudanças de uso em lotes ou edificações não conformes são permitidas desde que o novo uso seja permitido pela presente Lei na zona em que estiverem situados.

**Art. 55** Esta Lei e sua execução ficam sujeitas ao contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias supervenientes identificadas, devendo ser utilizados, para tanto, os mecanismos de participação previstos no Plano Diretor.

**Parágrafo único.** Cabe ao Conselho de Política Urbana analisar os casos omissos nesta Lei.

**Art. 56** As despesas decorrentes com a execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias vigentes, suplementadas se necessário.

**Art. 57** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis nºs 1.442/2007 e 1.470/2007.  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PENÁPOLIS, em 18 de dezembro de 2013.

  
**CÉLIO JOSÉ DE OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal

Registrada e publicada no Serviço de Expediente e Patrimônio da Secretaria Municipal de Administração, em 18 de dezembro de 2013.

  
**CÉSAR RODRIGUES BORGES**  
Secretário Municipal de Administração

Jornal: Regional  
Data: 22/12/13 página: 08  
Dia da Semana: Domingo