



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE ORLÂNDIA

Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007.

SUMÁRIO

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	4
TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO	4
CAPÍTULO I - DA APROVAÇÃO	4
Seção I – Quanto à Certidão de Uso do Solo.....	5
Seção II – Quanto à Obtenção dos Critérios Básicos.....	6
Seção III - Quanto a Aprovação Provisória do Projeto do Sistema Viário	6
Seção IV - Quanto à Aprovação Provisória do Projeto de Parcelamento do Solo	6
Seção V - Quanto à Aprovação Definitiva do Projeto de Parcelamento do Solo	8
Seção VI – Das Obras de Infraestrutura	9
CAPÍTULO II - DAS NORMAS TÉCNICAS	11
Seção I – Normas Gerais.....	11
Seção II - Dos Lotes.....	13
CAPÍTULO III - DAS ÁREAS PÚBLICAS.....	15
Seção I - Do Sistema Viário.....	15
Seção II - Das Áreas Verdes	17
Seção III - Das Áreas para Equipamentos Comunitários e Urbanos.....	17
CAPÍTULO IV - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO	18
Seção I - Desmembramento Urbano.....	18
Seção II – Loteamento Urbano Residencial.....	19
Seção III - Loteamento Urbano Fechado	19
Seção IV – Loteamento Urbano Industrial	22
Seção V - Loteamento Urbano de Interesse Social	22



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

Seção VI - Loteamento Urbano de Chácaras de Recreio.....	23
Seção VII - Desdobro	24
Seção VIII - Fracionamento	24
CAPÍTULO IV – A - DAS NORMAS ESPECIAIS REFERENTES AOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS	25
CAPÍTULO V - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES	27
CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO.....	28
TÍTULO III - DO USO DO SOLO	28
CAPÍTULO I	28
CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO.....	29
Seção I – Das Disposições Gerais.....	29
Seção II – Das Zonas	30
CAPÍTULO III - CATEGORIAS DE USO	31
Seção I - Das categorias.....	31
Seção II - Do Uso e Atividades	31
Seção III - Dos Usos Conformes e Não Conformes.....	33
CAPÍTULO IV - DOS ASSENTAMENTOS	33
Seção I - Modelos de Assentamento.....	33
Seção II - Das Áreas de Estacionamento	36
Seção III - Dos Assentamentos Conformes e Não Conformes.....	37
CAPÍTULO V - DAS PENALIDADES	37
CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES RELATIVAS AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	38
ANEXO I - MAPA DE ZONEAMENTO	39
ANEXO II - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DAS ZONAS RESIDENCIAIS	40
ANEXO III - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA ZONA CENTRAL (ZC), ZONA INDUSTRIAL (ZI) E ZONA DO SETOR ESTRUTURAL (ZSE)	41
ANEXO IV - CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO	42



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

ANEXO V - TAXA DE OCUPAÇÃO PARA TODAS AS ZONAS	43
(EM PORCENTAGEM %)	43
ANEXO VI - PLACAS INFORMATIVAS	44
ANEXO VII - GLOSSÁRIO	45



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 3.572

De 5 de dezembro de 2007.

Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano do Município de Orlandia 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 2006, e alterações posteriores, bem como as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinente. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

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 interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

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.

TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I - DA APROVAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 1º. O projeto deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado, acompanhado da respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 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. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 3º. Para efeito de regularização ou abertura da matrícula imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis, fica dispensado de aprovação de projeto de parcelamento do solo na modalidade desdobro, os lotes originários de desdobros ocorridos até a data de entrada em vigência desta Lei Complementar e desde que já possuam, naquela data, cadastros imobiliários municipais individuais. (Acrescido pela LC 51, de 21.11.2018)

§ 4º. O interessado na regularização ou abertura da matrícula imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis, no caso previsto no § 3º deste artigo, deverá requerer ao órgão municipal competente a emissão de certidão que contenha, no mínimo, a descrição e localização do imóvel, a data em que ocorreu o desdobro, o número da matrícula imobiliária do imóvel que deu origem ao desdobro, o número atual do seu cadastro imobiliário municipal e o nome de quem consta como seu proprietário ou possuidor neste cadastro. (Acrescido pela LC 51, de 21.11.2018)

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 infraestrutura.

Seção I – Quanto à Certidão de Uso do Solo

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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

Parágrafo único. Fica dispensado da apresentação da Certidão de Uso do Solo o parcelamento promovido nas modalidades fracionamento ou desdobro. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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, 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: (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

I - as divisas da gleba a ser loteada; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

II - as curvas de nível à distância adequada; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

VIII - o projeto básico do sistema viário; e (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

IX - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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 04 (quatro) anos, a contar da data de sua expedição, o prazo máximo de validade dos critérios básicos. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

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

Art. 14. (Revogado pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 1º. (Revogado pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 2º. (Revogado pela LC 36, de 04.07.2017)

Art. 15. (Revogado pela LC 36, de 04.07.2017)

Parágrafo único. (Revogado pela LC 36, de 04.07.2017)

Art. 16. (Revogado pela LC 36, de 04.07.2017)

Art. 17. (Revogado pela LC 36, de 04.07.2017)

Seção IV - Quanto à Aprovação Provisória do Projeto de Parcelamento 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. 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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 1º. Os desenhos conterão pelo menos: (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 2º. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos: (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 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. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 4º. Os projetos de parcelamento do solo nas modalidades fracionamento ou desdobro não ficam sujeitos à aprovação provisória de que trata esta Seção. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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, 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,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

dos órgãos estaduais e federais pertinentes elaborados por profissionais devidamente habilitados: (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

I - projeto do sistema de drenagem de águas pluviais e obras complementares; (Renumerado pela LC 36, de 04.07.2017)

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; (Renumerado pela LC 36, de 04.07.2017)

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; (Renumerado pela LC 36, de 04.07.2017)

IV - projeto elétrico – luminotécnico; (Renumerado pela LC 36, de 04.07.2017)

V - projeto de contenção de encostas; (Renumerado pela LC 36, de 04.07.2017)

VI - projeto de pavimentação de vias; (Renumerado pela LC 36, de 04.07.2017)

VII - projeto de arborização de vias e áreas verdes, de preservação permanente e “non aedificandi”; (Renumerado pela LC 36, de 04.07.2017)

VIII – projeto de emplantamento de vias e logradouros públicos; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

IX – projeto de sinalização de trânsito de vias públicas. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 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, 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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 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: (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

I - o cronograma de execução das obras dos equipamentos urbanos necessários – infraestrutura.; e (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

II – a garantia prevista no artigo 31 desta lei. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

§ 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:

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; (Renumerado pela LC 36, de 04.07.2017)

II - confirmação pelos órgãos envolvidos na aprovação dos projetos complementares através de documento específico. (Renumerado pela LC 36, de 04.07.2017)

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 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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

Seção VI – Das Obras de Infraestrutura

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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

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). (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

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: (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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;

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”;

XI – emplacamento de todas as vias e logradouros públicos, conforme projeto previamente aprovado pela Prefeitura Municipal; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

XII – sinalização de trânsito das vias públicas, conforme projeto previamente aprovado pela Prefeitura Municipal. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 1º. As obras de infraestrutura 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 infraestrutura existente ficará a cargo do promotor do parcelamento do solo até o recebimento dos serviços pela Prefeitura Municipal. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 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.

§ 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. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 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. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

Art. 30. As obras de infraestrutura 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 infraestrutura, 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 ou seguro garantia, desde que garantam a qualquer tempo o efetivo cumprimento das obrigações assumidas pelo loteador; (Redação dada pela LC 12, de 25.03.2014)

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.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

§ 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 infraestrutura 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 infraestrutura 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 infraestrutura 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.

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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.

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 infraestrutura 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 águas correntes e dormentes, bem como 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. (Redação dada pela LC 3.879, de 19.06.2012)

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.



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 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 talwegues 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:

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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.

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 m² (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. 56-A. Lotes remanescentes são os lotes da área parcelada, com frente para a via oficial e que, por condições exclusivas das características da implantação do loteamento, em referência ao sistema viário municipal, não atendem à exigências mínimas de área e ou dimensões estabelecidas por esta lei. (Acrescido pela LC 3.879, de 19.06.2012)

Parágrafo único. Os lotes remanescentes mencionados no “caput” deste artigo poderão ser utilizados, única e exclusivamente, para futura anexação a lotes lindeiros. (Acrescido pela LC 3.879, de 19.06.2012)

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 poderão executar, a suas expensas, redes independentes de esgotamento sanitário e águas pluviais através de servidão de passagem pelos lotes a jusante, constituída nos termos da legislação civil aplicável. (Redação dada pela LC 3.879, de 19.06.2012)

§ 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

§ 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 nos projetos de parcelamento do solo para fins residenciais, observado o disposto nos artigos 69 e 73 desta lei, não poderá ser inferior a: (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

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 (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 2º. Não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas públicas as não parceláveis previstas no art. 36 desta lei. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 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: (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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 (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 4º. Não haverá reserva de quaisquer áreas públicas para o parcelamento do solo na modalidade fracionamento ou desdobro. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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 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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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

I - vias de loteamento aprovado já abertas;

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

III - demais vias públicas oficializadas ainda sem infraestrutura 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.

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.



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 - 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. 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: (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

I - não tenha sido destacada de porção maior do mesmo proprietário; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

II - tenha seu título de propriedade devidamente registrado há mais de 5 (cinco) anos, no cartório competente. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

Parágrafo único. (Revogado pela LC 36, de 04.07.2017)

Art. 70. A localização das áreas verdes será determinada pela Prefeitura Municipal de Orlandia, devendo atender as seguintes especificações: (Redação dada pela LC 3.610, de 19.06.2008)

I - ser constituída por quadras inteiras, podendo ser fracionadas para integrar outra área verde limítrofe 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.

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. 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: (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

I - não tenha sido destacada de porção maior do mesmo proprietário; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

II - tenha seu título de propriedade devidamente registrado há mais de 5 (cinco) anos, no cartório competente. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

Parágrafo único. (Revogado pela LC 36, de 04.07.2017)

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

- 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.

CAPÍTULO IV - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO

Seção I - Desmembramento Urbano

(Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 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 infraestrutura 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 órgãos 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.

§ 1º. A área mínima prevista neste artigo aplica-se aos loteamentos e desmembramentos aprovados após a entrada em vigência desta lei. (Acrescido pela LC 3.827, de 15.09.2011)

§ 2º. Aos lotes já existentes quando da entrada em vigência desta lei, continuarão sendo observadas, quanto à área mínima, os respectivos projetos de loteamento ou desmembramento da gleba em que se situam ou, inexistindo definições nestes quanto àquela área, serão observadas as disposições constantes da Lei Federal nº. 6.766/79. (Acrescido pela LC 3.827, de 15.09.2011)

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 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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 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, 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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 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.

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.



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 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.

Parágrafo único. Quaisquer serviços de operação e manutenção da infraestrutura 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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.

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 450,00m² (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 - (Revogado pela LC 36, de 04.07.2017)

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 3,00 m (três metros) de passeio que terão tratamento paisagístico, podendo 1 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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

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 m² (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 - (Revogado pela LC 36, de 04.07.2017)
- II - número máximo de 100 (cem) lotes;
- III - (Revogado pela LC 36, de 04.07.2017)
- IV - (Revogado pela LC 36, de 04.07.2017)
- V - (Revogado pela LC 36, de 04.07.2017)

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.

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 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00 m (cinco metros); (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)
- 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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 infraestrutura obedecerá às 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;

III - 5% (cinco por cento) para as áreas de equipamentos urbanos. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

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 m² (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 infraestrutura 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

Art. 117. A garantia para o cumprimento da execução das obras de infraestrutura obedecerá às disposições do art. 31 desta Lei.

Seção VII - Desdobro

Art. 118. Desdobro é a divisão de um lote urbano em 2 (dois) outros lotes. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 1º. Os lotes resultantes dos desdobros deverão atender aos termos da Lei nº. 6.766/79 e alterações posteriores, e também, às características básicas das zonas às quais pertençam, estabelecidas por esta Lei. (Redação dada pela LC 3.610, de 19.06.2008)

§ 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.

§ 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 – Cartório do Registro de Imóveis, que mantenham, ainda, as características iniciais do parcelamento do solo de origem (projeto e memorial descritivo) e atendam às disposições desta Lei. (Redação dada pela LC 3.610, de 19.06.2008)

§ 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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 6º. Os lotes resultantes de desdobros que possuírem edificações deverão atender às legislações pertinentes e edificações em geral, bem como, bem como, às demais disposições estabelecidas por esta lei. (Acrescido pela LC 3.610, de 19.06.2008)

Art. 118-A. Fica permitido o desdobro de gleba situada na zona urbana ou de expansão urbana do Município de Orlandia em 2 (duas) outras glebas. (Acrescido pela LC 62, de 25.05.2021)

§ 1º. As glebas resultantes de desdobro somente poderão ser destinadas a futuro parcelamento do solo urbano nas modalidades loteamento e desmembramento. (Acrescido pela LC 62, de 25.05.2021)

§ 2º. Nenhuma das glebas resultantes do desdobro poderá ter área inferior à área mínima definida para os lotes urbanos em cada zona no Município de Orlandia, conforme Anexos II e III desta Lei Complementar. (Acrescido pela LC 62, de 25.05.2021)

§ 3º. Quando para anexação a outra gleba, serão permitidas áreas inferiores às estabelecidas pelo § 2º deste artigo, desde que o remanescente do desdobro e também a gleba que recebeu a anexação satisfaçam as áreas mínimas definidas para os lotes urbanos em cada zona no Município de Orlandia, conforme Anexos II e III desta Lei Complementar. (Acrescido pela LC 62, de 25.05.2021)

Seção VIII - Fracionamento

Art. 119. Fracionamento é a divisão de um lote urbano em 3 (três) ou mais lotes. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 1º. Os lotes resultantes dos fracionamentos deverão atender aos termos da Lei nº. 6.766/79 e alterações posteriores, e também, às características básicas das zonas às quais pertençam, estabelecidas por esta Lei. (Redação dada pela LC 3.610, de 19.06.2008)

§ 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.



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 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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 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. (Redação dada pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 5º. Os lotes resultantes de fracionamentos que possuírem edificações deverão atender às legislações pertinentes a edificações em geral, bem como às demais disposições estabelecidas por esta Lei. (Acrescido pela LC 3.610, de 19.06.2008)

CAPÍTULO IV – A - DAS NORMAS ESPECIAIS REFERENTES AOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

(Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

Art. 119-B. Os condomínios serão constituídos por edificações destinadas ao uso habitacional e observará as seguintes disposições: (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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); (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

III - o sistema viário do conjunto deverá se articular com o sistema viário oficial dando continuidade e livre acesso às vias oficiais do entorno; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

IV - as vias internas de interesse local, de pedestres e as áreas verdes serão consideradas bens de condomínio do conjunto; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

VI - as quadras internas não poderão ter comprimento superior a 200,00m (duzentos metros); (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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); (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

X - no projeto poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria e zeladoria; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 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. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 2º. Caso as unidades autônomas estejam situadas em zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico daquela que tiver maior potencial construtivo. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 3º. O projeto do condomínio residencial deverá, ainda, prever: (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

I - arborização e tratamento das áreas de uso comum não ocupadas por edificações; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

II - drenagem das águas pluviais, atendidas as diretrizes fornecidas por órgão municipal competente; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

III - sistema de distribuição de água e de coleta de águas servidas e esgotamento sanitário; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

IV - pavimentação das vias internas, atendidas as diretrizes fornecidas por órgão municipal competente; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

V - iluminação das áreas externas comuns. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

§ 4º. Nos condomínios residenciais provenientes de empreendimentos habitacionais considerados de interesse social pelo Poder Público municipal, poderão ser adotadas normas menos restritivas àquelas contidas nos incisos II, VI, VII, VIII, IX, XI e no § 1º, todos deste artigo, bem como no caso do parágrafo único do artigo 119-C desta Lei Complementar, desde que preservadas as condições mínimas de trafegabilidade, locomoção, acessibilidade, salubridade e conforto dos moradores. (Acrescido pela LC 38, de 11.07.2017)

§ 5º. O condomínio residencial somente poderá ser aprovado desde que os órgãos municipais competentes atestem que o empreendimento não comprometerá o sistema público de abastecimento de água e de esgotamento sanitário existentes para a zona em que se situe. (Acrescido pela LC 38, de 11.07.2017)

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. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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). (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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. (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

Art. 119-E. Para portarias dos condomínios são exigíveis os seguintes requisitos: (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

II - quando existir cobertura para proteção de veículos, a área não será computada no cálculo da área da portaria; (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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). (Acrescido pela LC 36, de 04.07.2017)

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.

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 subsequentes, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

§ 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 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 subsequentes.

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 infraestrutura 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 infraestrutura 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.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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 3.545, de 28 de junho de 2007.

§ 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;

III - 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.

§ 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 lotes situados na divisa entre duas zonas, aos quais poderão ser aplicadas as disposições da zona de uso menos restritiva. (Redação dada pela LC 3.827, de 15.09.2011)

§ 3º. A exceção prevista no parágrafo anterior não se aplica aos lotes situados: (Acrescido pela LC 3.879, de 19.06.2012)

I - com frente para a Rua 26, entre as Avenidas 4 e 7, lado ímpar; (Acrescido pela LC 3.879, de 19.06.2012)

II – com frente para a Avenida 4, entre as Ruas 26 e 30, lado par. (Acrescido pela LC 3.879, de 19.06.2012)

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 ao recuo frontal previsto para esta via.

§ 2º. Em todos os casos, as fachadas secundárias da edificação que não tiverem testadas para as vias obedecerão aos 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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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);

II - Zona do Setor Estrutural (ZSE);

IV - Zona Especial (ZE);

V - Zona Industrial (ZI).

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 desde que observada a legislação de acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência física ou com mobilidade reduzida. (Redação dada pela LC 3.827, de 15.09.2011)

§ 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, exceto indústrias de qualquer porte. (Redação dada pela LC 3.827, de 15.09.2011)

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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.

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.

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 frequente à população, sendo permitido os seguintes:
 - a) farmácia;
 - b) padaria;
 - c) supermercado;
 - d) ensino;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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;
- 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 300m² (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 5.000m² (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;
- 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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 estejam 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 à habitação, desde que sejam garantidas as condições mínimas de ventilação e iluminação, serão computados como pavimento para efeito de gabarito; quando não destinados à habitação, não serão computados como pavimento para efeito de gabarito.

b) será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal desde que não ultrapasse a área máxima de 6m² (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 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros 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 40m² (quarenta metros quadrados), a casa de máquinas e o térreo destinado à



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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);

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 6m² (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 1,50m² (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;

d) as áreas de estacionamento de veículos no subsolo, as áreas de recreação, a área destinada a zeladoria com dimensões máxima de 40m² (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 6m² (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 1,50m² (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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

- 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;
- 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 40m² (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 6m² (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 1,50m² (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 3,00,m (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;
- 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 40m² (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 6m² (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 1,50m² (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 3,00,m (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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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 6m² (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 1,50m² (um metro e cinquenta centímetro quadrados);

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 6m² (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 1,50m² (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 6m² (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 1,50m² (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 70m² (setenta metros quadrados) uma vaga por unidade;

II - nas edificações multifamiliares de até duas unidades autônomas e com área total construída de até 70m² (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 400m² (quatrocentos metros quadrados) será exigida 01 (uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;

IV - supermercados, estabelecimentos de ensino superior com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados) será exigida uma vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados);

V - “Shopping Center” e similares serão exigidas 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída;

VI - nos estabelecimentos hospitalares será exigida uma vaga para cada 100m² (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 200m² (duzentos 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

VIII - nas edificações destinadas ao comércio atacadista, depósitos e similares, com área construída acima de 200m² (duzentos metros quadrados) será exigida uma vaga de garagem para cada 50m² (cinquenta e cinco metros quadrados) da área construída;

IX - oficinas, revendas de veículos e transportadoras com área construída acima de 200m² (duzentos metros quadrados) será exigida uma vaga de garagem para cada 50m² (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 200m² (duzentos metros quadrados), será exigida uma vaga para cada 25m² (vinte e cinco metros quadrados) de área construída do referido salão.

§ 1º. Cada vaga deverá ter dimensões mínimas conforme tabela abaixo, comprovada por “layout”, 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.

§ 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;

II – multa:

- 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.



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. 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.

§ 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;

VI - Glossário - Anexo VII.

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

GOVERNO DE ORLÂNDIA
Orlandia, 05 de dezembro de 2007.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

Autógrafo n°. 047/07
Projeto de Lei n°. 005//05

ANEXO I - MAPA DE ZONEAMENTO (Mapa adotado pela LC 3.879, de 19.06.2012)

GOVERNO DE ORLÂNDIA
Orlândia, 5 de dezembro de 2007.

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

ANEXO II - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DAS ZONAS RESIDENCIAIS (Tabela adotada pela LC 18, de 21.12.2015)

Zonas	Declividade Natural Máxima do Terreno %	Lote Urbano		Largura Mínima da Via (m)
		Área Mínima (m ²)	Testada Mínima ou Menor Dimensão (m)	
ZH1	30	200,00	8,00	20,00/14,00
ZH2	30	200,00	8,00	20,00/14,00
ZH3	30	250,00	10,00	20,00
ZH4	30	300,00	10,00	20,00/14,00
ZH3C	30	160,00	8,00	20,00/14,00

Nota: em todas as Zonas o lote poderá possuir qualquer forma, desde que nele possa ser inscrito em qualquer lugar, no plano horizontal, um círculo de diâmetro igual ou maior a sua testada mínima estabelecida por esta Lei.

GOVERNO DE ORLÂNDIA
Orlândia, 5 de dezembro de 2007.

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

ANEXO III - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA ZONA CENTRAL (ZC), ZONA INDUSTRIAL (ZI) E ZONA DO SETOR ESTRUTURAL (ZSE) (Tabela adotada pela LC 3.610, de 19.06.2008)

Zonas	Declividade Natural Máxima do Terreno %	Lote Urbano		Largura Mínima da Via (m)
		Área Mínima (m ²)	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.			

Nota: Em todas as Zonas o lote poderá possuir qualquer forma, desde que nele possa ser inscrito em qualquer lugar, no plano horizontal, um círculo de diâmetro igual ou maior a sua testada mínima estabelecida por esta Lei.

GOVERNO DE ORLÂNDIA
Orlândia, 04 de dezembro de 2007.

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

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 2007.

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

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 2007.

OSWALDO RIBEIRO JUNQUEIRA NETO
Prefeito Municipal

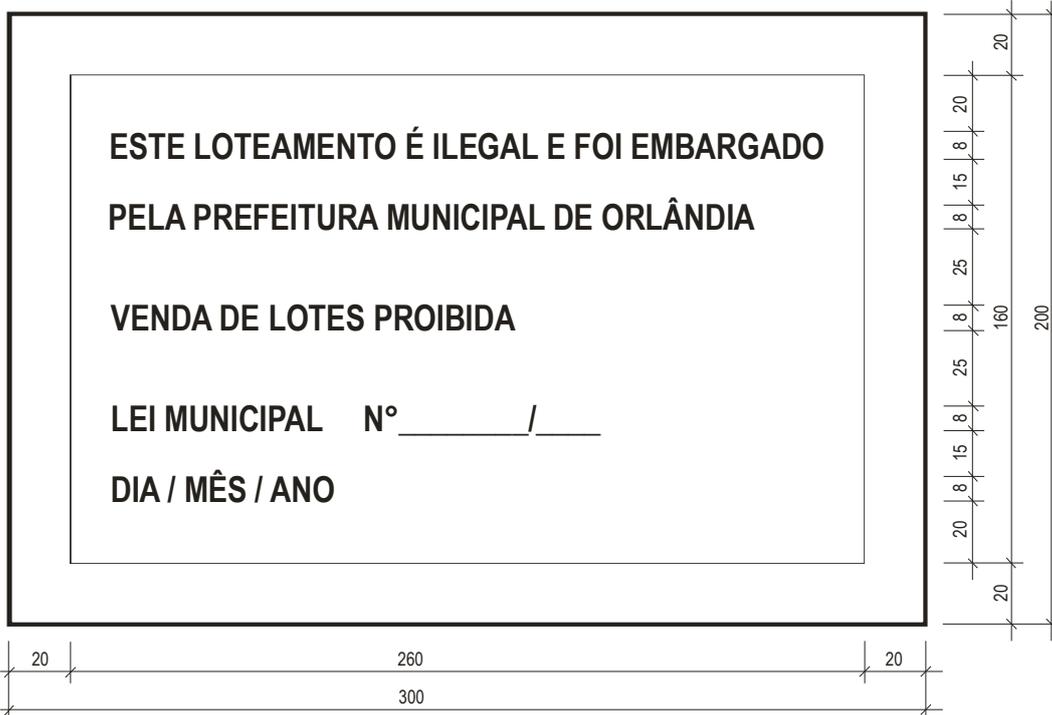


PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

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).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

Material

- Chapa Galvanizada;
- Estrutura de Madeira.

GOVERNO DE ORLÂNDIA
Orlândia, 05 de dezembro de 2007.

OSWALDO RIBEIRO JUNQUEIRA NETO
Prefeito Municipal

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 1.000m² (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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

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

- **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 2007.

OSWALDO RIBEIRO JUNQUEIRA NETO
Prefeito Municipal