



## **LEI MUNICIPAL N° 1.775 de 01/12/1997**

### **LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO**

## **DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DE MONGAGUÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

### **CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES**

**Art.1º** - Esta lei dispõe sobre o parcelamento do solo no território Municipal da Estância Balneária de Mongaguá, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - Consolidar a estrutura urbana existente, adequando-a ao crescimento previsto;
- II - Assegurar a observância de padrões de urbanização compatíveis com as tradições locais e as expectativas da comunidade;
- III - Estimular o uso adequado dos terrenos tendo em vista a saúde, a segurança e o bem-estar da população.

**Art. 2º** - O parcelamento do solo na Estância Balneária de Mongaguá, está sujeito às disposições estabelecidas nesta lei.

**Art. 3º** - Para efeito desta lei são adotadas as seguintes definições:

- Acesso - Dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:
  - a- logradouro público e área privativa;
  - b- área privativa e áreas de uso comum;
  - c- logradouro público e áreas de uso comum.
- Alinhamento - Linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou dominical e o logradouro público.
- Áreas institucionais - Parcelas de terreno reservadas às edificações para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, doadas à Prefeitura por ocasião da oficialização do loteamento.
- Declividade - Relação entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal, expressa em porcentagem.
- Desmembramento - Subdivisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novos logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



- Faixa "*non aedificandi*" - Área de terreno onde não é permitida qualquer construção.
- Faixa sanitária - Área "*non aedificandi*" cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de execução de redes de saneamento básico.
- Frente de lote - Divisa lindeira a logradouro público que lhe dá acesso.
- Gleba - Área de terra que ainda não foi objeto de loteamento ou desmembramento.
- Leito carroçável - Faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.
- Logradouro público - Área de uso comum do povo, destinada à circulação ou permanência de veículos e pedestres.
- Lote - É o terreno urbano resultante de operação de parcelamento, tendo pelo menos uma de suas divisas com logradouro público que lhe dá acesso.
- Loteamento - Subdivisão de gleba em lotes, com abertura de novos logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- Parcelamento - Subdivisão de terras nas formas de desmembramento ou loteamento.
- Passeio - Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres.
- Quadra - É a parcela de solo urbano delimitada por logradouros públicos.
- Remembramento - Junção de dois lotes que dá origem a um novo lote com área igual à soma dos antigos lotes.
- Testada - É a extensão da divisa do lote com logradouro público.

## **CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO**

### **SEÇÃO I - Normas Técnicas**

**Art. 4º** - Todo e qualquer parcelamento de terras para fins urbanos no Município, efetuado por particular ou por entidades públicas, a qualquer título, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e às disposições desta Lei.

**Art. 5º** - Nenhum parcelamento para fins urbanos será permitido em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações, antes de executados os serviços de saneamento e escoamento das águas, cujas obras serão realizadas pelo parcelador, juntamente com as vias de circulação a serem abertas.

**Art. 6º** - O parcelamento para fins urbanos somente será permitido em áreas situadas dentro do perímetro urbano ou no perímetro de Expansão Urbana, definidos nesta lei.



**Parágrafo primeiro** - A aprovação de loteamentos no município de Mongaguá dependerá de atendimento à diretrizes previamente fixados pelo Poder Executivo.

**Parágrafo segundo** - Nas áreas consideradas de Expansão Urbana, além das diretrizes exigidas no parágrafo anterior, dependerá também, de aprovação pelo Poder Legislativo, de legislação de uso e ocupação do solo nas referidas áreas.

**Art. 7º** - A área mínima de lote, o coeficiente de aproveitamento e os recuos obrigatórios em qualquer operação de loteamento, ou qualquer modificação na configuração ou dimensão de lotes, serão aqueles fixados pela Prefeitura como diretrizes ao Projeto de Loteamento ou Desmembramento de acordo com a presente lei e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Parágrafo único** - Além de atender às exigências fixadas nesta lei e as demais diretrizes específicas fixadas pela Prefeitura, o loteador deverá incluir, obrigatoriamente, a execução das obras necessárias à implantação das vias de circulação, das obras de escoamento de águas pluviais, bem como a demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos.

**Art. 8º** - Da área total, objeto de loteamento, serão doadas à Municipalidade áreas proporcionais à gleba, assim distribuídas:

- a) 15% da gleba loteada, no mínimo, para áreas verdes;
- b) 5% da gleba loteada, no mínimo, para áreas institucionais;
- c) 20% da gleba loteada, no mínimo, para vias de circulação.

**Parágrafo único** - O número, dimensões e localização aproximada das áreas verdes e institucionais serão determinados pela Prefeitura na fase de fixação de diretrizes.

**Art. 9º** - No caso de desmembramentos, o lote mínimo resultante deve atender às exigências fixadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo referentes à zona onde se situar.

**Parágrafo 1º** - Nos desmembramentos, os lotes resultantes devem obrigatoriamente ter sua frente com acesso a logradouro público oficial.

**Parágrafo 2º** - Os desmembramentos de áreas iguais ou inferiores a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) estão dispensados de atender ao artigo 8º desta lei.



**Parágrafo 3º** - Os desmembramentos de áreas superiores a 1 0.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) estão sujeitos ao disposto no artigo 8ª desta lei.

**Art.10** - As vias de qualquer loteamento deverão:

- I - Garantir continuidade de traçado com vias de circulação das áreas adjacentes;
- II - Garantir um percurso de 800m, no máximo, medidos pelo eixo das Vias de circulação, de qualquer lote, até uma via oficial de circulação com largura compatível com a densidade populacional prevista para a área servida.

**Art. 11** - As vias da circulação serão classificadas conforme quadro nº 01, em anexo, devendo ainda, obedecer às seguintes características:

- I - A parte destinada aos pedestres será composta por faixas de passeios, cujas larguras somadas deverão corresponder a, no mínimo, 20% da largura da via, respeitando a mínimo de 3,00 m para a soma dos passeios e 1,50 m para cada um deles;
- II - A parte destinada ao tráfego de veículos será composta por faixas de rolamento de 3,50 m de largura cada uma, nunca podendo ter menos de 2 faixas.

**Parágrafo 1º** - As vias de circulação com mais de 4 faixas de rolamento deverão conter canteiro central com largura mínima de 2,30 m.

**Parágrafo 2º** - As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, terão largura mínima de 5% de seu comprimento total até um máximo de 14,0 m, mas nunca inferior a 6,0 m.

**Art. 12** - Na caso de interrupção do traçado das vias de circulação, será obrigatória a execução de praças de manobra para veículos contendo um círculo de diâmetro mínimo de 18,0m no leito carroçável.

**Art. 13** - As servidões de passagem relativas a redes de serviços públicos que porventura gravem as áreas a lotear, serão necessariamente garantidas pelas novas vias de circulação.

**Art.14** - O leito carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

- I - Declividade longitudinal máxima de 14%;
- II - Declividade transversal, contada do eixo do leito até o meio-fio, de, no máximo, 2%.



**Parágrafo único** - Nas glebas de topografia acidentada, poderão ser admitidos trechos de comprimento máximo de 50,0 m, com declividade longitudinal de até 17%.

**Art. 15** - As vias de circulação de veículos e de pedestres sempre deverão ser providas de sistema de drenagem de águas pluviais, atendidas as Normas Técnicas Brasileiras.

**Parágrafo 1º** - Em nenhum caso os loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas, nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras necessárias serão feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

**Parágrafo 2º** - Todos os lotes situados a jusante deverão garantir servidão de passagem para a drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos, situados a montante.

## **SEÇÃO II - Normas de Procedimento**

**Art. 16** - A aprovação dos projetos de loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, para a expedição de diretrizes.

**Parágrafo único** - O Executivo fixará por decreto a documentação que deverá acompanhar o pedido de diretrizes, devendo incluir necessariamente:

- I - Título de propriedade do imóvel;
- II - Planta do imóvel assinada por profissional registrado na Prefeitura.

**Art. 17** - A Prefeitura indicará, na planta apresentada, as seguintes diretrizes para o projeto do loteamento:

- I - As vias de circulação do sistema viário do Município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;
- II - As faixas "*non aedificandi*" para o escoamento das águas pluviais, redes de esgoto, etc., e aquelas junto às linhas de energia elétrica, dutos, ferrovias e rodovias
- III - Os índices urbanísticos e os usos permitidos de acordo com as características fixadas para a zona de uso em que estiver localizado o loteamento;
- IV - A área e a localização aproximada dos espaços abertos de uso público e institucional;



V- A relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo loteador.

**Parágrafo único** - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

**Art. 18** - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pelas diretrizes, organizará o projeto definitivo e o apresentará à Prefeitura.

**Parágrafo único** - Os elementos que deverão instruir o projeto definitivo deverão ser definidos por decreto do Executivo, mencionado no parágrafo único do Art.16.

**Art.19** - A Prefeitura, ouvidas as demais autoridades competentes, terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para aprovar ou rejeitar o projeto apresentado.

**Art. 20** - Uma vez aprovado o projeto de loteamento, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará

- I - A executar, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos marcos de alinhamento e equipamentos de infra-estrutura exigidos, e conforme projetos previamente aprovados pela Prefeitura;
- II - A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote antes de concluídas as obras previstas no inciso I e de cumpridas as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no termo de acordo.

**Parágrafo 1º** - O prazo a que se refere o inciso I deste artigo, não poderá ser superior a dois anos, podendo a Prefeitura permitir a execução por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

**Parágrafo 2º** - A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

- I - O termo de acordo fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;
- II - Sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.



**Art. 21** - Como garantia das obras mencionadas no inciso I do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma parte da área em questão, cujo valor, a juízo da Prefeitura na época da aprovação, seja igual ou superior ao custo dos serviços a serem realizados.

**Parágrafo 1º** - A caução a que se refere este artigo poderá ser substituída por outra forma de garantia de execução das obras previstas, a critério da Prefeitura.

**Parágrafo 2º** - No ato de aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e os serviços que o loteador fica obrigado a executar no prazo fixado no termo de acordo previsto no artigo anterior.

**Parágrafo 3º** - Findo o prazo referido no artigo anterior, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura executá-los á promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que se constituirá em bem dominical do Município.

**Art. 22** - Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo e a escritura da caução mencionada no artigo anterior, a Prefeitura expedirá o competente alvará de licença.

**Art. 23** - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, liberará a área caucionada, mediante expedição de termo de verificação da execução das obras.

**Parágrafo único** - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta definitiva do loteamento, tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

**Art. 24** - Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e praças públicas e nas áreas institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem que haja necessidade de qualquer indenização aos proprietários

**Art. 25** - A aprovação de desmembramento deverá ser requerida à prefeitura, acompanhada de título de propriedade e planta do imóvel, obedecidas as características fixadas para a zona de uso em que estiver localizado, bem como à manutenção das faixas "*non aedificandi*", para o escoamento das águas pluviais, redes de esgoto, etc., e aquelas junto às linhas de energia elétrica, dutos, ferrovias e rodovias.



**Art. 26** - Serão permitidas instalações de parques de diversões e circos em áreas com superfície acima de 1.000 m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados).

**Art. 27** - Serão autorizadas instalações de camping em áreas com mais de 1.000 m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados).

### **SEÇÃO III - Normas Municipais**

**Art. 28** - Fica o Executivo autorizado a criar os órgãos necessários para:

- I - Implantar e gerir os mecanismos administrativos e burocráticos necessários ao controle do parcelamento do solo;
- II - Opinar, quando a lei for omissa, sobre casos concretos;
- III - Elaborar projetos de normas complementares.

### **SEÇÃO IV - Disposições Finais**

**Art. 29** - Esta lei, considerando ter sido elaborada em harmonia com as referentes lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Mongaguá e lei de Uso e Ocupação do Solo, só poderá sofrer alterações por proposta do Executivo.

**Art. 30** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Jacob Koukdjian Filho**  
**PREFEITO**