



# Prefeitura Municipal de Taiuva<sup>206</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

## **Lei Complementar nº 073, de 27 de junho de 2.013**

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Taiuva e dá outras providências.

**MAURO VICENTE BERSI**, Prefeito do Município de Taiuva, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal, em sessão realizada no dia 24 de junho de 2.013, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte...

### **LEI COMPLEMENTAR:**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Das Disposições Preliminares**

##### **Seção I**

##### **Dos Objetivos**

**Artigo 1º** - Esta lei regulamenta, com fundamento na Lei nº 6.766/79 e suas alterações, o parcelamento do solo para fins urbanos no Município, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria.

**Artigo 2º** - Esta lei tem por objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II - impedir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;

III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos.

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal



# Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

**Artigo 3º** - A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento no Município, dependerá de aprovação e autorização da Prefeitura Municipal, nos termos desta lei e na forma regulamentar.

**Parágrafo 1º** - As disposições desta lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

**Parágrafo 2º** - O Executivo poderá, por ato devidamente justificado:

- I – negar aprovação a projetos de parcelamento;
- II – suspender as licenças já concedidas;
- III – suspender por período determinado a aprovação e a expedição de licença para novos parcelamentos.

## **Seção II** **Das Definições**

**Artigo 4º** - Para efeito de aplicação desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I - loteamento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias já existentes;

II – desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III – remembramento: a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel;

IV – desdobro: é o parcelamento de lotes resultantes de loteamento ou desmembramento aprovado;

V – gleba: é a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal





# Prefeitura Municipal de Taiuva<sup>208</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207  
CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

VI – quadra: é a área resultante de loteamento circundada por vias de circulação dotadas de infraestrutura, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos, tendo como limites as divisas desse mesmo loteamento;

VII – lote: é a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação;

VIII – via de circulação: é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, tais como avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público, sendo que:

a) via oficial de circulação de veículos ou pedestres é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela prefeitura;

b) via particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.

IX – alinhamento: é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

X – eixo de via: é a linha que passa equidistante nos alinhamentos;

XI – frente do lote: é a sua divisa lindeira à via de circulação;

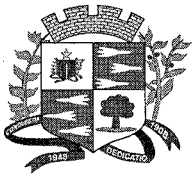
XII – fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;

XIII – recuo: é a distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:

a) os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados os casos previstos em lei; e,

b) os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos;

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal



# Prefeitura Municipal de Taiuva <sup>209</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

c) no caso de lotes irregulares os recuos serão definidos pelo Executivo, de acordo com o caso específico.

XIV – profundidade do lote: é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;

XV – equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais e outros de interesse público;

XVI – equipamentos comunitários: são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XVII – áreas institucionais: são as áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários, urbanos e serviços públicos;

XVIII – uso misto: é a utilização do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso;

XIX – acesso: via de interligação entre áreas de uso comum ou particulares com logradouros públicos;

XX - alvará: documento expedido pela Prefeitura Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

XXI - área de preservação permanente de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e leitos dos cursos d'água;

XXII - área total: área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou loteamento fechado, de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;

XXIII - área líquida: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;

XXIV - áreas urbanas: aquelas assim definidas na lei que estabelece o traçado perimetral.

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal





# Prefeitura Municipal de Taiuva<sup>210</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

XXV - arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

XXVI - espaço livre de uso público: área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;

XXVII - fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XXVIII - logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

XXIX - passeio ou calçada: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;

XXX - pista de rolamento: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e estacionamento de veículos.

**Artigo 5º** - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas assim definidas por lei municipal.

**Parágrafo único** - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, salvo se previamente aterrados e drenados, com acompanhamento ou por iniciativa da autoridade Municipal competente;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), antes de atendidas as exigências específicas da autoridade Municipal competente;

IV - em terrenos onde as condições geológicas são impróprias a edificações;

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal





# Prefeitura Municipal de Taiuva<sup>211</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

V - em áreas de preservação ecológica, com cobertura arbórea, sem parecer prévio das autoridades competentes e naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em área de interesse para a preservação da paisagem e do patrimônio histórico, artístico, cultural, ambiental e urbano, sem que sejam ouvidos os órgãos técnicos competentes ou até que haja regulamentação específica;

VII - quando não atenderem às normas específicas sobre zoneamento, uso e ocupação do solo.

**Artigo 6º** - A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares, assim como a numeração das edificações, é privativa do Poder Público Municipal.

**Artigo 7º** - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

**Artigo 8º** - Embora satisfazendo as exigências desta lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado, total ou parcialmente pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

I - as diretrizes para o uso do solo municipal, estabelecidas mediante leis específicas;

II - as diretrizes do desenvolvimento setorial, estabelecidas em planos oficiais em vigor;

III - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do Município.

## CAPÍTULO II

### *Dos Requisitos Urbanísticos*

**Artigo 9º** - Os Loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

  
**Mauro Vicente Bersi**





# Prefeitura Municipal de Taiuva <sup>212</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no parágrafo 1º deste artigo;

II - os lotes terão área mínima de 180,00 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados), exceto quando a legislação indicar outras exigências ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica para conjuntos habitacionais ou loteamentos de interesse social;

III - ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser respeitadas as faixas de preservação em consonância com a legislação federal;

IV - ao longo das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00 m (quinze metros) da margem de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

V - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local, permitida a declividade máxima de 20% (vinte por cento).

**Parágrafo 1º** - A porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 45% (quarenta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 15.000,00 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida a critério do órgão de Planejamento da Administração Municipal.

**Parágrafo 2º** - A autoridade Municipal competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, na reserva da faixa *non aedificandi*, a construção de equipamentos urbanos.

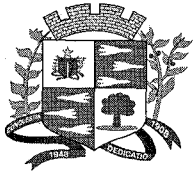
**Artigo 10** - As disposições desta lei aplicam-se aos arruamentos, loteamentos, desmembramentos ou remembramentos realizados a qualquer título, incluindo os parcelamentos decorrentes da divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens.

## CAPÍTULO III

### Das Diretrizes Prévias

  
Mauro Vicente Bersi  
Prefeito Municipal





# Prefeitura Municipal de Taiuva<sup>213</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

**Artigo 11** - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal o fornecimento das diretrizes prévias a serem obedecidas, devendo ser apresentado requerimento acompanhado dos seguintes documentos, no mínimo:

I - prova de domínio do terreno;

II - planta de situação do terreno, na escala 1:10.000;

III - planta do perímetro do terreno na escala 1:1.000 na

qual conste:

a) a(s) gleba(s) a ser(em) loteada(s);

b) orientação magnética ou verdadeira;

c) curvas de nível de metro em metro, amarradas a RN (nível de referência), identificável em relação ao nível do mar;

d) cursos d'água com as faixas de drenagem ou fundos de vale, bosques, partes alagadiças, mananciais, construções, linhas de transmissão de energia, adutoras de rodovias e demais obras ou instalações existentes no local ou em suas adjacências;

e) 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;


f) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

g) as características e especificações das zonas de uso contíguas;

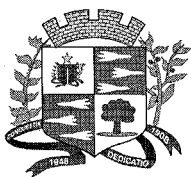
IV - outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento, a critério da autoridade municipal competente.

**Parágrafo 1º** - O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 2 (duas) vias da planta do imóvel assinadas pelo proprietário ou

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal







# Prefeitura Municipal de Taiuva <sup>214</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207  
CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia -CREA.

**Parágrafo 2º** - É vedado parcelar parte de gleba sem antes proceder ao seu desmembramento da área remanescente.

**Parágrafo 3º** - Sempre que se fizer necessário, a critério da autoridade Municipal competente, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100 m (cem metros), ou até o curso ou manancial de águas mais próximo.

**Parágrafo 4º** - O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado:

I - à viabilidade de abastecimento de água potável, a qual deverá ser comprovada de acordo com as seguintes alternativas:

a) laudo baseado em estudo ou perícia procedida pelo empreendedor, pelo qual fique constatado que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade;

b) laudo e parecer favorável da autoridade estadual competente quanto à possibilidade de captação de fontes naturais, perfuração de poços artesianos ou outro sistema semelhante.

II - À viabilidade de captação e destinação do esgoto sanitário, comprovada mediante laudo e parecer favorável da CETESB.

**Artigo 12** - A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

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

II - o traçado básico e as características do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal





ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207  
CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

IV - as áreas de usos predominantes ou compatíveis com o plano de mobilidade urbana;

V - a preservação das áreas com cobertura vegetal significativa bem como aquelas destinadas à preservação permanente, conforme previsto no Código Florestal e legislação específica.

**Parágrafo 1º** - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

**Parágrafo 2º** - A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre a proposta de loteamento num prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data do protocolo, prorrogáveis no caso da necessidade de esclarecimento ou complementação de dados por parte do interessado.

**Artigo 13** - Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado solicitará a aprovação do loteamento juntando os seguintes documentos relativos ao imóvel:

- I - cópia da planta aprovada de acordo com as diretrizes;
- II - certidão atualizada do registro de imóveis, com prova de domínio;
- III - certidão negativa de impostos e tributos municipais;
- IV - certidão negativa de ônus reais;
- V - cópia do levantamento topográfico realizado por profissional habilitado;
- VI - memorial descritivo do terreno a lotear, com a descrição sucinta do loteamento, mencionando sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias públicas e dos espaços livres e escritura de promessa de doação referente a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio da Prefeitura no ato do registro do loteamento, limites, situação e confrontantes, as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

  
Mauro Vicente Bersi  
Prefeito Municipal





# Prefeitura Municipal de Taiuva <sup>216</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

VII - os desenhos, na escala 1:1.000 em 3 (três) vias, sendo uma em arquivo digital com extensão em dwg, que conterão pelo menos:

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

b) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

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

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas de uso público com a largura das pistas de rolamento e dos passeios;

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

f) a indicação em planta dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

g) orientação magnética e verdadeira;

h) o relevo do solo por meio de curvas de nível, de latitudes equidistantes de 1,00 m;

i) cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, sistema de escoamento das águas pluviais e das servidas;

j) bosques e construções existentes, quando for o caso;

k) áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos;

l) quadro estatístico contendo as áreas e percentuais do terreno, da área total alienável, das vias públicas, dos espaços livres, da área destinada à Prefeitura para equipamentos públicos;

m) planta de localização do loteamento em escala 1:10.000;

  
Mauro Vicente Bersi  
Prefeito Municipal





# Prefeitura Municipal de Taiuva<sup>217</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

n) anteprojeto em duas vias e uma via em arquivo digital com extensão em dwg, da rede de escoamento das águas pluviais e superfícies, canalização em galerias, com indicação de obras (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação de novos logradouros;

o) outras informações que forem necessárias ou indicadas nas diretrizes prévias.

**Parágrafo 1º** - Para os terrenos de maior dimensão, a planta a que se refere a letra "g" será dividida em pranchas que não excedam o formato A1 e com superposição de 10%, devendo neste caso, ser apresentada uma planta de conjunto em escala mais reduzida.

**Parágrafo 2º** - As pranchas de projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

**Parágrafo 3º** - O projeto deverá ser assinado em todas as cópias pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional responsável, devidamente registrado no CREA.

**Parágrafo 4º** - Nas pranchas que compõem o projeto de loteamento deverá constar o compromisso assinado pelo proprietário contendo os seguintes dizeres: "desde a data da inscrição deste loteamento no cartório de registro de imóveis passarão a integrar o domínio da Prefeitura Municipal, as áreas destinadas às vias de circulação, praças, jardins e equipamentos urbanos e comunitários".

**Parágrafo 5º** - O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de alvará para qualquer construção realizada nos lotes, fica condicionado à expedição, por parte da Prefeitura, de certidão de aprovação do loteamento e de documentos de aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação final do projeto de loteamento.

**Artigo 14** - Nos casos de loteamentos, aprovado seu projeto definitivo junto à Prefeitura Municipal e atestada a conclusão das obras de urbanização previstas no processo de loteamento, será expedido Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização pelo Chefe do Poder Executivo, mediante manifestação técnica do Setor de Engenharia.

**Parágrafo único** - Poderão ser expedidos Certificados de Conclusão Parcial de Obras de Urbanização, desde que o remanescente da área loteada não seja superior a 25% (vinte e cinco por cento) do terreno parcelado que originou o processo.

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal





ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

**Artigo 15** - Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias ser executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

**Parágrafo único** - Os cursos de água não poderão ser alterados sem prévia anuência dos órgãos estaduais competentes e da Administração Municipal.

## CAPÍTULO IV

### *Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento*

**Artigo 16** - Para a aprovação de projeto de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade com certidão atualizada, fornecida pelo Registro de Imóveis, e de planta do imóvel contendo:

I - indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão ou junção de lotes pretendida.

**Artigo 17** - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o artigo 5º desta lei e seu parágrafo único.

**Parágrafo único** - O Executivo Municipal fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamentos cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do artigo 9º desta lei.

## CAPÍTULO V

### *Da Aprovação do Projeto de Loteamento, Desmembramento ou Remembramento*

**Artigo 18** - O projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ouvidos os Órgãos Federal e Estadual quando for o caso.

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal





# Prefeitura Municipal de Taiuva<sup>219</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

**Parágrafo 1º** - A Prefeitura disporá de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da entrega protocolar do projeto do loteamento, para pronunciar-se.

**Parágrafo 2º** - O interessado deverá atender, no prazo de 15 (quinze) dias, ao pedido de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulado pelo organismo competente no curso do processo, salvo prorrogação maior concedida por motivo justificado, sob pena de arquivamento do processo.

**Artigo 19** - Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento, o proprietário assinará termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - executar, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras, constantes de cronograma físico aprovado com o projeto:

a) afixar placa, em local visível, na entrada do loteamento, com o nome do loteamento, nome do loteador e número da licença de instalação (alvará) da Prefeitura;

b) abertura e terraplanagem das vias de circulação, conforme especificação da Prefeitura Municipal, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

c) implantação da galeria de águas pluviais, incluindo poços de visita e bocas-de-lobo, além do sistema de captação e infiltração das águas pluviais de acordo com o projeto e diretrizes aprovadas pela Prefeitura Municipal;

d) drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários, inclusive no entorno do loteamento;

e) a implantação da rede de água potável de conformidade com o projeto e diretrizes da Prefeitura;

f) a implantação da rede coletora de esgoto de conformidade com o projeto e diretrizes da Prefeitura;

g) pavimentação das vias de circulação, com asfalto ou calçamento, ou outro material aprovado pela Prefeitura, incluindo meios-fios e guias em todas as vias e praças;

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal





# Prefeitura Municipal de Taiuva <sup>220</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

h) rede de energia elétrica e de iluminação pública de conformidade com o projeto e diretrizes aprovadas pela concessionária e pela Prefeitura Municipal;

i) arborização das vias do loteamento de acordo com o Plano de Arborização do Município;

j) a construção dos jardins, parques e praças previstas no projeto de parcelamento;

k) afixação das placas de sinalização de trânsito de acordo com as diretrizes fornecidas pela Prefeitura;

l) afixação das placas de identificação dos logradouros, conforme orientação da Prefeitura;

m) execução de obras localizadas no entorno do loteamento quando exigidas pela Prefeitura por razões urbanísticas em decorrência do empreendimento e em função da mobilidade urbana;

n) quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos desta lei;

II - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;

III - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no termo de compromisso;

IV - fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes, os termos do compromisso assinado com a Prefeitura Municipal previsto no inciso I deste artigo;

V - em cada contrato de compra e venda, delimitar e identificar cada lote ou parcela individualizados.

**Parágrafo 1º** - A Prefeitura Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação de área situada em qualquer parte da zona urbana do Município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao mencionado no parágrafo 1º do artigo 9º.

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal





# Prefeitura Municipal de Taiuva<sup>221</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

**Parágrafo 2º** - Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no inciso I, letra b, deste artigo, deverão ser de concreto ou pedra, segundo padrão fornecido pela Prefeitura.

**Artigo 20** - A apreciação do projeto de loteamento compreende as seguintes fases:

I - expedição das diretrizes prévias mediante pedido escrito do interessado;

II - recebimento do projeto acompanhado do pedido de sua aprovação;

III - aprovação do projeto ou seu indeferimento;

IV - após o ato de aprovação, expedição da licença para execução do loteamento;

V - termo de verificação e recebimento das obras e serviços a cargo do loteador;

VI - alvará para comercialização dos lotes.

**Parágrafo único** - Dos atos de aprovação, da licença e do alvará deverão constar:

I - dados que caracterizem e identifiquem o loteamento;

II - as condições em que o loteamento foi aprovado;

III - indicações das áreas destinadas a vias e logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal, como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura.

## CAPÍTULO VI

### *Do Registro e da Fiscalização do Loteamento e Desmembramento*

**Artigo 21** - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos

  
Mauro Vicente Bersi  
Prefeito Municipal







ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Parágrafo único** - A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do cartório de registro de imóveis.

**Artigo 22** - Caso as obras de que trata o artigo 19 não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos a contar da data de aprovação do projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal revogará a aprovação, devendo o proprietário iniciar novamente o processo de aprovação.

## **CAPÍTULO VII**

### ***Das Modificações***

**Artigo 23** - O proprietário poderá requerer a modificação total ou parcial do projeto de arruamento ou loteamento aprovado, desde que:

I - sejam obedecidas as normas legais e regulamentares;

II - seja obtida a anuência de todos os titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda quando for o caso.

## **CAPÍTULO VIII**

### ***Dos Projetos de Loteamentos Fechados***

**Artigo 24** - Aplica-se ao projeto de loteamentos fechados, no que couber, o disposto nesta lei, em cujo projeto deverá atender os seguintes requisitos:

I - plano de situação das edificações;

II - projetos das edificações para residências, áreas de recreação e lazer e seus respectivos equipamentos;

III - planilha definindo áreas de uso comum particular, taxa de ocupação e índice construtivo.

**Artigo 25** - O loteamento fechado deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental



ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

determinadas pelo Município, às disposições relativas ao parcelamento do solo e demais parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

**Parágrafo único** - A implantação de loteamento fechado em gleba não originária de loteamento urbano aprovado pelo município e sujeita à diretriz de arruamento, deve atender preliminarmente às disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos em geral.

**Artigo 26** - O loteamento fechado deverão satisfazer, ainda, as seguintes exigências:

I - não poderão ter área superior a 25.000,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados).

II - a taxa de ocupação das edificações será de 55% (cinquenta e cinco por cento), no máximo.

III - será reservada uma área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, correspondente a no mínimo 10% (dez por cento) da área total, excluídas deste percentual as vias de circulação interna.

IV - serão previstas áreas para estacionamento de veículos no interior do condomínio, respeitado o disposto em legislação específica sobre a matéria;

V - não poderão prejudicar o acesso público às margens dos rios e canais, não podendo cercá-las para o uso privativo;

VI - os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros de alvenaria, não se admitindo a construção de muros divisórios internos.

VII - as obras do loteamento fechado deverão obedecer às seguintes exigências:

a) afixar placa, em local visível, na entrada do local, com o nome do loteamento, nome do loteador e número da licença de instalação (alvará) da Prefeitura;



# Prefeitura Municipal de Taiuva

224

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207  
CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

b) abertura e terraplanagem das vias de circulação, conforme especificação da Prefeitura Municipal, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

c) implantação da galeria de águas pluviais, incluindo poços de visita e bocas-de-lobo, além do sistema de captação e infiltração das águas pluviais de acordo com o projeto e diretrizes aprovadas pela Prefeitura Municipal;

d) drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

e) a implantação da rede de água potável de conformidade com as diretrizes e o projeto aprovados pela Prefeitura;

f) a implantação da rede coletora de esgoto de conformidade com as diretrizes e o projeto aprovados pela Prefeitura;

g) pavimentação das vias de circulação, com asfalto ou calçamento, ou outro material aprovado pela Prefeitura, incluindo meios-fios e guias em todas as vias e praças;

h) rede de energia elétrica e de iluminação pública de conformidade com as diretrizes e o projeto aprovados pela concessionária e pela Prefeitura Municipal;

i) arborização das vias do loteamento de acordo com o Plano de Arborização do Município;

j) a construção de jardins, parques, praças previstas no projeto do condomínio;

k) quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos desta lei;

VIII - doação de área à Prefeitura Municipal, externa aos seus limites e correspondente a 10% (dez por cento) da área do empreendimento, devendo ser transferida para a Prefeitura Municipal, através de escritura pública de doação, registrado no Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

**Parágrafo único** - A Prefeitura Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação da área situada em qualquer parte da área urbana do

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal





# Prefeitura Municipal de Taiuva<sup>225</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da área mencionada no parágrafo 1º artigo 9º.

**Artigo 27** - Entre dois ou mais loteamentos fechados vizinhos, a Prefeitura Municipal poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário municipal.

**Artigo 28** - As frações ideais de terrenos de loteamentos fechados aprovados pela Municipalidade são consideradas indivisíveis.

**Parágrafo 1º** - Do registro do projeto de loteamento fechado deverá constar a condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

**Parágrafo 2º** - A Prefeitura Municipal não estenderá quaisquer serviços público ao interior de loteamento fechado, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

## CAPÍTULO IX Das Normas Técnicas

### Seção I

#### *Das Vias de Circulação, dos Lotes e das Quadras*

**Artigo 29** - Os projetos de arruamento do loteamento deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, conforme estabelecido nesta lei, devendo ser projetado de modo a constituir rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente ou projetado.

**Artigo 30** - As vias deverão obedecer ao preceituado pela lei do sistema viário do município, não se admitindo nenhuma via com largura inferior a 12,00 m (doze metros).

**Parágrafo 1º** - A arborização, retornos, calçadas e canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário fornecido pelo órgão municipal competente.

**Parágrafo 2º** - As vias locais sem saída, com bolsão de retorno (em “cul-de-sac”) darão acesso a um máximo de 30 (trinta) unidades residenciais e apresentarão uma extensão máxima de 100,00 m (cento metros) distante de outra via.

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal 



# Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

**Parágrafo 3º** - Os bolsões de retorno (em “cul-de-sac”) deverão ser executados com raio mínimo de 15,00 m (quinze metros) de diâmetro ou conforme planta e detalhes fornecidos pelo órgão municipal competente.

## Seção II

### Dos Parâmetros dos Lotes

**Artigo 31** – Ficam estabelecidas as seguintes metragens mínimas para os lotes pertencentes à área urbana, ressalvados os casos de empreendimentos de interesse social e de outras leis específicas:

I – testada de 9 (nove) metros voltada para a via ou logradouro público;

II – área mínima de 180 metros quadrados.

**Artigo 32** - Os lotes de esquina ou fechamento de quadra poderão ter restada inferior a 9 (nove) metros, desde que obedçam parâmetros que possibilitem a visibilidade nas duas ruas.

**Artigo 33** – Ficam vedadas:

I – a construção de mais de uma habitação sobre o lote, ressalvada a edificação de prédios com mais de um pavimento;

II – a construção de imóvel com área inferior a 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

**Parágrafo único** – Do contrato padrão do loteamento, bem como das matrículas dos respectivos lotes, devem constar as restrições urbanísticas impostas por este artigo.

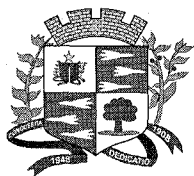
## CAPÍTULO X

### Disposições Finais

**Artigo 34** – Todo loteamento deverá prever obrigatoriamente, além das vias e logradouros públicos, áreas específicas para usos institucionais e áreas verdes, necessárias aos equipamentos urbanos do Município, e que a este serão transferidas no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização.

  
Mauro Vicente Bersi  
Prefeito Municipal





# Prefeitura Municipal de Taiuva<sup>227</sup>

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

**Artigo 35** - Em relação a área total do loteamento, dentro do percentual de 45% (quarenta e cinco por cento) de áreas públicas, serão reservadas para os usos referidos no “caput” deste artigo, áreas no mínimo de:

I – 20% (vinte por cento) para vias de circulação;

II - 5% (cinco por cento) para usos institucionais ou comunitários.

II - 20% (vinte por cento) para áreas verdes.

**Artigo 36** - A Prefeitura não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas no artigo anterior, nem outorgar concessão de direito real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado, tais como: praça, parque, estabelecimento educacional, posto de saúde, ou ainda, de puericultura, posto policial ou de bombeiro, agência telefônica, mercado, abrigo para passageiro de transportes coletivos, instalações esportivas, ou outras que visem atender necessidades da população residente ou visitante.

**Parágrafo único** - Excluem-se da obrigatoriedade deste artigo as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

**Artigo 37** - A Prefeitura Municipal somente receberá, para incorporação ao domínio público e respectiva denominação, as vias e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta lei.

**Artigo 38** - As taxas de ocupação, os coeficientes de aproveitamento e as exigências referentes a afastamentos, recuos e áreas livres internas ao lote destinado a edificação de um, dois ou mais pavimentos, estarão sujeitas às normas regulamentares específicas.

**Artigo 39** – Independentemente do tipo de loteamento, poderá ser permitida pela Prefeitura a projeção de ruas comerciais destinadas a abrigar atividades de comércio e de prestação de serviços.

**Artigo 40** - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal





ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

**Artigo 41** - A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados nos respectivos projetos apresentados para aprovação.

**Artigo 42** - Infrações às disposições desta lei darão ensejo à multa, embargo administrativo e à demolição da obra, quando for o caso, bem como à anulação do ato de aprovação de loteamento ou arruamento.

**Parágrafo único** - O Executivo regulamentará por decreto os valores das multas a serem aplicadas compatibilizadas com o tipo da infração cometida.

## CAPITULO XI

### *Empreendimentos de Interesse Social*

**Artigo 43** - Os empreendimentos de interesse social passam a ser regidos pelas normas específicas deste capítulo, aplicando-se em caráter supletivo as demais disposições desta lei.

**Artigo 44** - Ficam definidos como de interesse social o parcelamento do solo, a edificação e o conjunto de edificações quando comprovadamente destinados a famílias de baixa renda, objetivando viabilizar o acesso à moradia adequada aos segmentos populacionais de renda familiar mensal de até três salários mínimos, ou quando no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos lotes forem destinados a programas habitacionais para famílias com renda familiar de 3 (três) a 6 (seis) salários mínimos, em localidades urbanas e rurais.

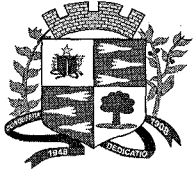
**Artigo 45** - Enquadram-se na categoria dos empreendimentos de interesse social as ações destinadas a proporcionar a solução de moradia adequada aos beneficiários do programa habitacional previsto neste capítulo.

**Parágrafo único** - As ações de que trata este artigo abrangem o melhor aproveitamento do espaço urbano, a modificação de uso e ocupação de imóveis e a disponibilidade de lotes urbanizados e de unidades habitacionais.

**Artigo 46** - Os lotes urbanos, quando enquadrados nos empreendimentos e nas ações de interesse social, poderão ter as seguintes metragens mínimas: 8 (oito) metros de testada para a via ou logradouro público e área de 160m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados).

  
**Mauro Vicente Bersi**  
Prefeito Municipal





# Prefeitura Municipal de Taiuva

229

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

## CAPITULO XII

### *Disposições Transitórias*

**Artigo 47** – Poderão ser considerados como de interesse social, em caráter excepcional e independentemente da renda familiar, os desmembramentos e desdobros de áreas urbanas, edificadas ou não, executados em desacordo com a Lei Complementar nº 57, de 25 de agosto de 2009, desde que:

I – a área quadrada do lote não seja inferior a 100m<sup>2</sup>;

II – a medida da testada não seja inferior a 5m;

III – o interessado ou interessados na regularização venham a requerer à Prefeitura nesse sentido.

**Parágrafo único** - É fixado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para o pedido de regularização de que tratam os incisos I e II deste artigo.

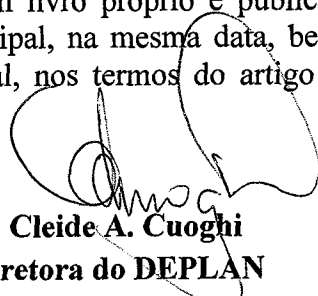
**Artigo 48** - Os responsáveis por loteamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal, ainda que implantados ou em fase de implantação terão o prazo de 1 (um) ano a partir da data de publicação da presente lei, para sua legalização, adaptando-as às suas exigências, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

**Artigo 49** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1.608, de 05 de dezembro de 1995 e a Lei Complementar nº 57, de 25 de agosto de 2009.

Taiuva, 27 de junho de 2013.

  
**Mauro Vicente Bersi**  
**Prefeito Municipal**

Registrada em livro próprio e publicada nos locais de costume, nas sedes da Prefeitura e Câmara Municipal, na mesma data, bem como em órgão de imprensa escrita regional, com circulação local, nos termos do artigo 95, caput, da Lei Orgânica do Município.

  
**Cleide A. Cuoghi**  
**Diretora do DEPLAN**