



Prefeitura Municipal de Nova Guataporanga

Paço Municipal "Prefeito João Rosa"

Rua Pedro Zanetti, 50 – Fone (18) 3856-1222 – Fax (18) 3856-1229 – CEP 17950-000

NOVA GUATAPORANGA – SP.

CNPJ: 44.882.223/0001-03

E-Mail: secretaria@pmnguata.com.br

Site: www.novaguataporanga.sp.gov.br

LEI MUNICIPAL Nº 1266/10 – DE 10 DE NOVEMBRO DE 2010 LEI COMPLEMENTAR

*“Dispõe sobre o CÓDIGO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO”
e dá outras providências.”*

POLICARPO SANTOS FREIRE, Prefeito Municipal de Nova Guataporanga, Estado de São Paulo, no uso legal de suas atribuições, etc...

**FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU;
E, ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:**

Artigo 1º - O parcelamento do solo urbano do Município de Nova Guataporanga obedecerá ao disposto na Legislação Federal, Estadual e na presente Lei.

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Artigo 2º - Para fins deste Projeto de Lei, considera-se:

I – Área Urbana, a destinada à edificação de prédios urbanos, especificadas em Lei Complementar;

II – Área de Extensão Urbana, a destinada a atender as necessidades de ampliação da zona urbana da cidade.

§ 1º - A inclusão de determinado perímetro na zona urbana depende de lei municipal e prévio e fundamentado parecer da Secretária Municipal de Administração, Obras, Viação, Serviços, Municipais e Finanças.

§ 2º - O Órgão competente para emitir o parecer prévio deverá levar em consideração à tendência natural da cidade, a real necessidade da ampliação da zona urbana, as características da área a ser atingida na ampliação, compreendendo topografia e proximidade dos equipamentos urbanos existentes, dentre outros.

§ 3º - A inclusão de determinada faixa de terras na zona de expansão urbana depende de lei municipal e prévio e fundamentado parecer da Secretaria de Administração, Obras, Viação, Serviços Municipais e Finanças.

§ 4º - A Administração Municipal, no interesse da coletividade, poderá criar restrições de uso dos imóveis na zona de expansão urbana e também poderá adequar o seu uso ao crescimento da cidade.

Artigo 3º - O parcelamento dos imóveis situados nas zonas definidas no artigo anterior somente poderá ocorrer por meio de loteamento ou desmembramento.

§ 1º - Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.



Prefeitura Municipal de Nova Guataporanga

Paço Municipal "Prefeito João Rosa"

Rua Pedro Zanetti, 50 – Fone (18) 3856-1222 – Fax (18) 3856-1229 – CEP 17950-000

NOVA GUATAPORANGA – SP.

CNPJ: 44.882.223/0001-03

E-Mail: secretaria@pmnguata.com.br

Site: www.novaguataporanga.sp.gov.br

§ 2º - Desmembramento é 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, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES URBANÍSTICAS

Artigo 4º - Para os efeitos deste Projeto de Lei, considera-se:

I – Sistema de Circulação, o conjunto de logradouros públicos, como ruas, praças e parques públicos, que possibilitam a interligação dos diversos pontos da cidade e também das atividades nela desenvolvidas;

II – Equipamentos Urbanos, os serviços de abastecimentos de água, luz, coleta de águas pluviais, esgoto e rede telefônica;

III – Equipamentos Comunitários, os de natureza cultural, educacional, de saúde, lazer e similares, tais como escolas, teatros, bibliotecas, museus, postos de saúde, etc.;

IV – Espaços Livres de Uso Público, os reservados a praças, parques, jardins e similares;

V – Passeio Público, a fração de terras compreendida entre o alinhamento do lote e o início do leito da via pública.

VI – Quarteirão, a área de terras, subdividida ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de comunicação ou entre essas e outros pontos de identificação.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Artigo 5º - Nos projetos de loteamento, a área destinada ao sistema de circulação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior, no seu total, a 5,0% (cinco por cento) da gleba a ser parcelada.

§ 1º - Caberá à Administração Municipal estabelecer, na respectiva planta, ao lhe ser encaminhado o projeto de loteamento, os locais a serem reservados para os equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, de sorte que haja proporção entre essas áreas e o número total de lotes.

§ 2º - Em qualquer hipótese, a porcentagem mínima destinada às áreas enumeradas no parágrafo anterior, não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área a ser loteada.

§ 3º - Nos termos do Art. 22 da lei 6.766/79, os espaços reservados a que se refere o presente artigo, passam a integrar o domínio do Município, a partir do registro do loteamento no Registro de Imóveis.



Prefeitura Municipal de Nova Guataporanga

Paço Municipal "Prefeito João Rosa"

Rua Pedro Zanetti, 50 – Fone (18) 3856-1222 – Fax (18) 3856-1229 – CEP 17950-000

NOVA GUATAPORANGA – SP.

CNPJ: 44.882.223/0001-03

E-Mail: secretaria@pmnguata.com.br

Site: www.novaguataporanga.sp.gov.br

Artigo 6º - Os loteamentos, para serem aprovados nos termos desta Lei Complementar, deverão ser dotados dos seguintes requisitos, a serem satisfeitos pelo loteador:

I – denominação dos lotes, quadras e logradouros públicos;

II – abertura de todas as ruas, com guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;

III – projeto e execução da rede de distribuição de energia elétrica para todos os lotes e logradouros públicos, de acordo com as normas da empresa concessionária de energia elétrica;

IV – projeto e execução de toda a rede de água para todos os lotes e rede coletora de esgoto;

V – projeto e execução de escoamento das águas pluviais.

Artigo 7º - O interessado em efetuar o loteamento deverá comunicar essa intenção ao Município, mediante requerimento, juntando planta da gleba a ser parcelada na qual deverão constar as exigências do Art. 6º da Lei 6.766/79.

Parágrafo Único – As curvas de nível deverão ser apresentadas a uma distância de, no mínimo 05 (cinco) metros.

Artigo 8º - O setor de Engenharia do Município, ou órgão equivalente, por meio de seu responsável técnico, definirá, nas respectivas plantas, as diretrizes para o uso do solo, o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários, indicará os requisitos constantes do art. 7º da Lei 6.766/79, definirá o recuo da faixa de edificação proibida em cada lote, o valor das garantias a serem dadas pelo loteador ao Município.

Artigo 9º - As diretrizes oficiais do loteamento, antes da respectiva entrega ao interessado, deverão ter aprovação expressa do Prefeito Municipal.

Artigo 10 – A partir da data da entrega das plantas ao interessado, contendo as diretrizes e demais requisitos técnicos previstos nos artigos anteriores, o loteador terá um prazo de 90 (noventa) dias para requerer a aprovação final do projeto de loteamento, sob pena de se considerar caduca a fixação das diretrizes oficiais.

Parágrafo Único - Decorrido o prazo fixado neste artigo, o interessado deverá se submeter o novo processo de fixação das diretrizes e a novo pagamento das taxas de serviços.

Artigo 11 – O Projeto Final de Loteamento, contendo desenhos, memorial e projeto das obras, devidamente aprovados pelos órgãos competentes do Município e respectivos cronogramas para execução dessas obras, deverá ser Protocolado na Prefeitura, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel.



Prefeitura Municipal de Nova Guataporanga

Paço Municipal "Prefeito João Rosa"

Rua Pedro Zanetti, 50 – Fone (18) 3856-1222 – Fax (18) 3856-1229 – CEP 17950-000

NOVA GUATAPORANGA – SP.

CNPJ: 44.882.223/0001-03

E-Mail: secretaria@pmnguata.com.br

Site: www.novaguataporanga.sp.gov.br

Parágrafo Único – Os desenhos e memoriais descritivos conterão, pelo menos, os requisitos constantes nos §§ 1º e 2º do art. 9º da Lei 6.766/79 e as exigências fixadas na legislação estadual.

Artigo 12 - A aprovação final do projeto de loteamento se dará por despacho expresso do Prefeito, com fundamento no parecer técnico e escrito do Setor de Engenharia.

Parágrafo Único – O prazo para aprovação final do projeto é de 30 (trinta) dias, contados da data de entrada no protocolo da Prefeitura.

Artigo 13 – Antes da aprovação final pelo Prefeito, caberá ao interessado providenciar a aprovação do projeto junto ao GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de projetos Habitacionais), órgão competente para a aprovação de loteamentos do Estado de São Paulo.

Artigo 14 – Nos termos do Art. 17 da Lei 6.766/79, os espaços reservados pelo Município, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo a caducidade da licença ou desistência do loteador.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Artigo 15 – O interessado no desmembramento de imóvel urbano deverá protocolar requerimento dirigido ao Prefeito, acompanhado do título de propriedade do imóvel, da respectiva planta, contendo os requisitos exigidos no Art. 10 da Lei 6.766/79.

Artigo 16 – No desmembramento, nenhum lote poderá ter área e testada inferior ao lote exigido para loteamento.

Artigo 17 – Aplicam-se, ainda, ao projeto de desmembramento, os demais requisitos urbanísticos exigidos para loteamento, especialmente o disposto no Art. 4º, III, da Lei 6.766/79.

Artigo 18 – Caberá ao Prefeito, por despacho expresso, aprovar o projeto de desmembramento, baseado em parecer fundamentado e por escrito do Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal.

Artigo 19 – O interessado, para retirar o projeto de desmembramento aprovado pelo Município, deverá pagar previamente a taxa correspondente.

Artigo 20 – Ocorrendo a caducidade da aprovação do projeto, o interessado deverá requerer nova aprovação, submetendo-se novamente a todas as exigências legais.



Prefeitura Municipal de Nova Guataporanga

Paço Municipal "Prefeito João Rosa"

Rua Pedro Zanetti, 50 – Fone (18) 3856-1222 – Fax (18) 3856-1229 – CEP 17950-000

NOVA GUATAPORANGA – SP.

CNPJ: 44.882.223/0001-03

E-Mail: secretaria@pmnguata.com.br

Site: www.novaguataporanga.sp.gov.br

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Artigo 21 – Os projetos de loteamento e desmembramento aprovados pelo Município deverão ser submetidos ao registro Imobiliário, nos termos do Capítulo VI da Lei 6.766/79.

Parágrafo Único – Por despacho do Prefeito Municipal, fundado em certidão do Oficial do registro de Imóveis, serão declaradas caducas as aprovações dos projetos de loteamentos e desmembramentos não submetidos a registro no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da aprovação.

Artigo 22 – Os projetos submetidos a registro deverão estar instruídos com os documentos especificados no Art. 18 da lei 6.766/79.

Artigo 23 – O Município, ao receber a comunicação do Oficial do Registro de Imóveis de que o loteamento foi registrado, providenciará o tombamento das áreas referidas no Art. 22 da Lei 6.766/79.

Artigo 24 – O prazo para a execução dos projetos integrantes do loteamento aprovado será estabelecido caso a caso, no ato da aprovação pelo Prefeito, em decorrência do cronograma das obras apresentado pelo interessado. Em qualquer projeto, o prazo máximo para a execução das obras e comunicação ao Município para aceitação é de até 04 (quatro) anos a partir do registro do loteamento conforme exigência da própria lei federal.

CAPÍTULO VI

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Artigo 25 – O sistema viário do loteamento deverá atender às seguintes especificações:

I – ruas com larguras mínimas de 12(doze) metros;

II – passagens para pedestres (calçadas) com larguras de 2,5 (dois vírgula cinco) metros.

Artigo 26 – A declividade das vias públicas não poderá ultrapassar à 6% (seis por cento).

Artigo 27 – A denominação das vias e logradouros públicos é de competência do Município.

CAPÍTULO VII

DOS QUARTEIRÕES

Artigo 28 – O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros e a largura permitida será de 100 (cem) metros.



Prefeitura Municipal de Nova Guataporanga

Paço Municipal "Prefeito João Rosa"

Rua Pedro Zanetti, 50 – Fone (18) 3856-1222 – Fax (18) 3856-1229 – CEP 17950-000

NOVA GUATAPORANGA – SP.

CNPJ: 44.882.223/0001-03

E-Mail: secretaria@pmnguata.com.br

Site: www.novaguataporanga.sp.gov.br

CAPÍTULO VIII DOS LOTES

Artigo 29 – Os lotes terão uma testada mínima de 10 (dez) metros e área mínima de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados.

Artigo 30 – Nos desmembramentos, a área remanescente não poderá resultar inferior à área e testada mínima exigida para cada lote.

Artigo 31 – É permitido o fracionamento ou desdobre de lote urbano em duas ou mais partes, com quaisquer dimensões, sempre que essas frações desdobradas, na mesma oportunidade, sejam anexadas, por fusão de uma só parte, desde que a área remanescente continue com dimensões iguais ou superiores às mínimas estabelecidas nesta lei para os lotes.

Parágrafo Único – O desdobramento deverá ser aprovado pelo Prefeito, observadas as exigências desta lei.

CAPÍTULO IX DAS GARANTIAS

Artigo 32 – Por ocasião do pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá especificar as garantias que pretende dar ao Município para fiel execução dos projetos.

Artigo 33 – As garantias poderão se consistir em hipoteca de parte dos lotes, hipoteca de outros imóveis que o loteador apresentar e as demais elencadas na legislação federal,

Parágrafo Único – O loteador poderá se valer, simultaneamente, de mais de uma dessas garantias.

Artigo 34 – O loteador deverá formalizar a garantia ao Município no encaminhamento do respectivo projeto de loteamento ao Registro de Imóveis.

Artigo 35 – À medida que forem sendo executados os projetos de acordo com o cronograma das obras oferecido pelo loteador, o Prefeito poderá ir liberando as garantias, na mesma proporção.

Artigo 36 – A não execução das obras projetadas no prazo fixado nos cronogramas ensejará ao Município executar as garantias, e, com o produto dessa execução, realizar as obras remanescentes.



Prefeitura Municipal de Nova Guataporanga

Paço Municipal "Prefeito João Rosa"

Rua Pedro Zanetti, 50 – Fone (18) 3856-1222 – Fax (18) 3856-1229 – CEP 17950-000

NOVA GUATAPORANGA – SP.

CNPJ: 44.882.223/0001-03

E-Mail: secretaria@pmnguata.com.br

Site: www.novaguataporanga.sp.gov.br

Artigo 37 – As garantias dadas ao Município serão liberadas imediatamente após a conclusão de todos os projetos e da aceitação das obras pela Administração Municipal.

CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 38 – Fica instituída a taxa de análise e aprovação de loteamento e desmembramento.

Artigo 39 – A taxa deverá ser paga pelo loteador e corresponde ao ressarcimento dos trabalhos técnicos de fixação das diretrizes do loteamento e do projeto de desmembramento.

Artigo 40 – A taxa será cobrada em função da análise dos projetos do empreendimento imobiliário, sendo fixado em 0,8 (zero virgula oito) UFIMs.

Artigo 41 – O loteador deverá comunicar ao Município as vendas efetuadas, as transferências de contratos, bem como as rescisões procedidas, para o efeito tributário e também para fins de liberação progressiva das garantias.

Parágrafo Único – A não comunicação, no prazo de 30 (trinta) dias, dessas ocorrências, sujeitará o loteador ao pagamento de Multa de 0,1 (zero virgula um) UFIMs para cada lote compreendido nesses atos.

Artigo 42 – Havendo relevante interesse social, poderão ser instituídos loteamentos populares para atender a necessidades da população de baixa renda, podendo ser editada lei com procedimentos específicos.

Artigo 43º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal

Em 10 de Novembro de 2010.

POLICARPO SANTOS FREIRE

-Prefeito Municipal-

Registrado no livro próprio e, publicado por afixação no local de costume da Prefeitura Municipal, na data supra.

ANTONIO APARECIDO DÁRIO

-Secretário-