



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (ME) Nº 45.735.552/0001-86
Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

Dispõe sobre o **PARCELAMENTO E USO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA.**

NELSON STEIN, Prefeito Municipal de Artur Nogueira, Estado de São Paulo etc., no uso de suas atribuições e prerrogativas legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou e promulga a seguinte Lei:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, N° 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) N° 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR N° 104

PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA

Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Artur Nogueira e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Artur Nogueira, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I - OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

Artigo 1º - Esta lei dispõe sobre a divisão do território do Município de Artur Nogueira em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo, tendo em vista os seguintes objetivos:

I - promover e assegurar a reserva dos espaços necessários em localizações adequadas, destinadas ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas;

II - promover e assegurar a concentração equilibrada de atividades e de pessoas no território do Município, mediante controle do uso e aproveitamento do solo;

III - promover, estimular, ordenar e orientar o desenvolvimento urbano.

Artigo 2º - Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - VIA DE CIRCULAÇÃO é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:

a) via oficial de circulação de veículos ou pedestres é a via de uso público 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.

II - GLEBA é a porção de terras que não foi objeto de loteamento ou desmembramento de caráter urbano;

III - DESMEMBRAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação dos já existentes;

IV - ANEXAÇÃO é a unificação das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;

V - LOTEAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias e logradouros existentes;

VI - DESDOBRO é o parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado;

VII - QUADRA é a área resultante de loteamento, delimitado por vias de circulação de veículos ou logradouros públicos, podendo, quando provenientes de loteamento aprovado, ter como limites as divisas deste mesmo loteamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) Nº 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

VIII - LOTE é a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação e destinada à edificação;

IX - ALINHAMENTO é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

X - EIXO DA VIA é a linha que passa equidistante aos alinhamentos;

XI - FRENTE DO LOTE é a sua divisa lindeira à via oficial de circulação sendo que:

a) no caso de lotes de esquina a frente do lote será determinada pelo proprietário;

b) no caso de lotes de forma irregular ou com mais de uma frente, sua definição será de acordo com as condições estabelecidas no quadro nº 43 anexo, que passa a fazer parte integrante desta lei.

XII - FUNDO DO LOTE é a divisa oposta à sua frente;

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 aproveitamentos do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;

b) os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos do lote.

XIV - PROFUNDIDADE DO LOTE é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais externo do lote em relação ao alinhamento;

XV - ACESSO é a interligação para veículos ou pedestres entre:

a) logradouro público e propriedade privada;

b) propriedade privada e as áreas de uso comum em condomínio;

c) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.

XVI - EQUIPAMENTOS URBANOS são as instalações públicas de infra-estrutura urbana como estação de tratamento de água e esgoto, subestação de energia elétrica e instalações comunitárias destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XVII - ÁREAS INSTITUCIONAIS são as áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos;

XVIII - ÁREAS VERDES são os espaços livres de propriedade pública, destinadas à implantação de sistema de lazer;

XIX - USO MISTO é a utilização do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso;

XX - PAVIMENTO TÉRREO ou PRIMEIRO PAVIMENTO é aquele definido pelo projeto e cujo piso está compreendido entre as cotas de 1,00 m (um metro) acima ou abaixo do nível mediano da guia do logradouro público lindeiro.

a) quando o desnível no logradouro público lindeiro, entre a cota mais elevada e a mais baixa for maior do que 2,00 m (dois metros), o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre a cota mais baixa e a mais elevada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, N° 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) N° 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR N° 104

b) o disposto na alínea anterior se aplica também quando for o lote lindeiro a mais de um logradouro público, caso em que tomar-se-á como referência o ponto de cota mais elevada e o de cota mais baixa, mesmo quando situados em logradouros públicos diferentes.

XXI - SUBSOLOS são os pavimentos situados abaixo do pavimento térreo;

XXII - SEGUNDO PAVIMENTO é o pavimento imediatamente superior ao pavimento térreo;

XXIII - EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA é aquela isolada da edificação principal, sendo acessória e não podendo constituir domicílio independente;

XXIV - TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicado para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação;

XXV - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total de edificação máxima permitida nesse mesmo lote;

XXVI - GABARITO DE ALTURA é a altura máxima permitida para as edificações, contado a partir da cota mais baixa do pavimento térreo até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se as obras de caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado;

XXVII - TIPO DE USO é a atividade ou assentamento de construção permitido no imóvel pelo zoneamento do local onde se situa;

XXVIII - UNIDADE HABITACIONAL é a unidade formada pelo conjunto de compartimentos, destinados à moradia, de uso privativo de uma só família;

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos, no Município, caracterizado por arruamento, loteamento, desmembramento e desdobro, fica sujeito à prévia fixação de diretrizes e aprovação da Prefeitura Municipal, e às disposições desta lei.

Artigo 4º - O parcelamento do solo não será permitido em:

I - terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, antes de tomadas pelo interessado as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas. As obras necessárias para esse fim poderão ser projetadas, quando for o caso, juntamente com as das vias de circulação;

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

III - em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), considerada a cota natural, respeitada as disposições constantes da Seção VI deste capítulo;

IV - em áreas de preservação ecológica, assim declaradas por lei;

V - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, N° 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.E) N° 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR N° 104

VI - em áreas de preservação permanente, conforme estabelecido na Lei Federal n° 4771 (Código Florestal), alterada pela Lei Federal n° 7803/89, no que se refere aos itens "A", "B", "C" e "E".

Artigo 5° - Os planos de arruamento e loteamento poderão ser destinados às seguintes finalidades:

- a) residencial;
- b) recreio;
- c) industrial.

SEÇÃO II - REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Artigo 6° - O parcelamento do solo caracterizado por loteamento deverá atender às disposições desta seção, na forma dos artigos seguintes, ressalvadas as exigências próprias a cada tipo de loteamento constante das seções V e VI desde capítulo.

Artigo 7° Da área total do projeto de loteamento serão destinados:

I - no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) para as áreas públicas, sendo que, no caso da fração de arruamento não atingir percentual estabelecido, deverá ser acrescentado ao percentual de áreas verdes, caso contrário haverá compensação inversa;

II - 20% (vinte por cento) para vias de circulação de veículos;

III - 5 % (cinco por cento) para áreas institucionais;

IV - o saldo restante para complementação dos 35% (trinta e cinco por cento) será destinado às áreas verdes.

Artigo 8° - Os espaços reservados para áreas verdes e institucionais deverão atender às seguintes disposições:

I - para efeito de cálculo de áreas verdes e institucionais a serem doadas, somente serão computadas as áreas que possam conter um círculo com raio de 10,00 m (dez metros) para áreas verdes e um círculo com raio de 15,00 m (quinze metros) para áreas institucionais.

II - as áreas institucionais deverão situar-se em parcelas de terrenos de melhor configuração topográfica natural.

III - as áreas verdes serão preferencialmente destinadas à proteção contra a erosão de terras, proteção, restauração ou implantação de sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico.

§ 1° - As áreas institucionais deverão situar-se em parcelas de terrenos de melhor configuração topográfica natural.

§ 2° - É vedada, expressamente, a construção de edifícios públicos, de entidades privadas ou de particulares, em áreas verdes.

§ 3° - É expressamente vedada a doação ou transferência a qualquer título de áreas verdes incorporadas ao patrimônio público em razão de registro de loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) Nº 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

§ 4º - Excluem-se das disposições do inciso I deste artigo, as rotatórias e canalizações do sistema viário, as quais não poderão ser computadas como áreas verdes ou institucionais.

Artigo 9º - As vias do projeto de loteamento deverão se articular com vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo Único - Para viabilizar a utilização das vias de circulação, poderá ser projetada a hierarquização das mesmas, propondo sentido de fluxo de veículos.

Artigo 10 - As características técnicas, declividade, dimensões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação em projeto de loteamento, são as constantes do quadro nº 1 anexo, que passa a fazer parte integrante desta lei.

§ 1º - Na hipótese da exigência de via arterial ou expressa, de largura superior à prevista para a via coletora, ou seja, 21,00 m (vinte e um metros) de largura, ficará reservado o excedente como canteiro central para futura ampliação do leito carroçável, pela Prefeitura, quando esta achar necessário.

§ 2º - A pavimentação das vias nos loteamentos tipos A e B poderá ser asfáltica ou articulada, dependendo da capacidade de suporte do subleito, sendo que sua definição deverá constar no projeto referido no inciso X do Art. 22 desta lei.

§ 3º - Eventualmente as declividades máximas previstas no quadro nº 1 poderão ser alteradas em função das características geomorfológicas do solo, tendo em vista o controle da erosão.

Artigo 11 - O projeto do sistema de vias de circulação deverá ser elaborado de modo a não propiciar o trânsito de passagem para veículos através de vias locais, que se destinarão somente ao acesso dos respectivos lotes lindeiros.

Artigo 12 - As normas e especificações para projeto e execução de vias de circulação quando não previstas em legislação própria, deverão obedecer, no que couber, as normas e especificações do Departamento de Estradas e Rodagem (DER) do Estado de São Paulo ou da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Artigo 13 - Nenhum lote poderá distar mais de 500,00 m (quinhentos metros), medidos ao longo do eixo da via de circulação que lhe dá acesso de uma outra via com largura superior imediata à sua, constante do quadro nº 1, anexo a esta lei, respeitado o disposto no Art. 14 e seus Parágrafos, nem poderá ter frente para via de circulação de veículos de largura inferior às definidas no quadro nº 1, referente ao Art. 10 desta lei, para diferentes categorias de vias de circulação de veículos.

Artigo 14 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00 m (trezentos metros).

Parágrafo Único - As quadras com mais de 200,00 m (duzentos metros de comprimento) serão divididas, obrigatoriamente, por via de circulação de pedestres, com largura mínima de 5,00 m (cinco metros).

Artigo 15 - Ao longo dos cursos d'água correntes, intermitentes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa "non edificandi" de no mínimo 15,00 m (quinze metros) de cada lado de suas margens ou dos limites de faixa de domínio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) Nº 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

§ 1º - As faixas "non edificandi", mencionadas neste artigo poderão ser utilizadas para sistema viário.

§ 2º - As faixas "non edificandi", quando ao longo de águas correntes ou dormentes, poderão também ser destinadas para áreas verdes, dispensadas estas das disposições do inciso I do Art. 8º desta seção.

Artigo 16 - As ruas locais que terminam em "cul-de-sac" deverão ter comprimento máximo de 300,00 m (trezentos metros), considerados entre a via transversal que lhe dá acesso e o "cul-de-sac".

Parágrafo Único - Para efeito desta lei o "cul-de-sac" deverá observar raio mínimo de 10,00 m (dez metros).

Artigo 17 - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos da guia serão concordados por arco de círculo de raio mínimo na forma do disposto nos incisos abaixo:

- I - via local com via local 9,00 m
- II - via local com via subcoletora 9,00 m
- III - via local com via coletora 11,00 m
- IV - via subcoletora com via coletora 11,00 m
- V - via coletora com via coletora 11,00 m
- VI - via subcoletora com via arterial 14,00 m
- VII - via coletora com via arterial 14,00 m
- VIII - via arterial com via arterial 14,00 m

Artigo 18 - Quando o projeto de parcelamento exigir obra de terraplenagem em que a cota natural do terreno seja alterada deverão ser demonstrados e assegurados:

I - inexistência de prejuízo ao meio físico paisagístico da área externa à gleba, em especial no que se refere à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, quer durante a execução das obras relativas ao parcelamento do solo, quer após sua conclusão;

II - proteção contra erosão dos terrenos submetidos a obras de terraplenagem;

III - condições para implantação das edificações nas áreas terraplenadas.

§ 1º - A demonstração referida neste artigo será feita por meio de projeto de engenharia contendo:

a) relatórios de inspeção e sondagens que caracterizem perfeitamente as condições do terreno relacionados com a erosão do solo;

b) memorial descritivo e justificativa técnica;

c) especificações para execução das obras e serviços, indicando materiais e equipamentos a serem empregados;

d) plantas, cortes, perfis e elevações necessárias à perfeita compreensão e execução das obras;

e) cronograma de execução das obras e serviços.

§ 2º - As especificações de execução citadas na alínea "c" devem ser elaboradas considerando:

a) a implantação do sistema viário, ajustando a conformação do terreno, reduzindo-se ao máximo o movimento de terra e assegurando-se proteção adequada às áreas vulneráveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) Nº 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

b) a execução das obras relativas ao parcelamento em seqüência que impeça a instauração do processo erosivo e seu desenvolvimento;

c) o regime pluviométrico para a elaboração do cronograma dessas obras;

d) a valorização dos recursos naturais e paisagísticos existentes no local (árvores, bosques, cursos d'água), buscando a sua preservação;

e) quando possível deverá ser reposta a camada superficial do solo nos locais terraplenados, sujeitos ao plantio de vegetação rasteira.

§ 3º - As obras de terraplenagem que resultarem em taludes de corte e aterros com altura superior a 5,00 m (cinco metros) deverão ser previstas bermas com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), e a colocação de canaleta em sua extremidade interna até a sua base. A plataforma deverá possuir, na sua seção transversal, declividade de 1% (um por cento) a 2% (dois por cento) para o seu interior; e, na seção longitudinal, declividade de 1% (um por cento) a 5% (cinco por cento). O talude deverá possuir declividade máxima obedecendo a relação vertical e horizontal de 2/3 para aterro e 3/2 para corte.

SEÇÃO III - DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Artigo 19 - A fixação de diretrizes no projeto de parcelamento do solo será precedida de consulta à Prefeitura, a pedido do interessado, sobre a possibilidade de parcelamento do solo urbano no local pretendido, instruído com os seguintes documentos:

I - transcrição do registro imobiliário da área no cartório competente, ou memorial descritivo da área;

II - número da inscrição imobiliária urbana ou registro da área rural no órgão federal competente;

III - croquis de localização da área, com a situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel.

§ 1º - A consulta será submetida à apreciação simultânea do Departamento de Habitação e Urbanismo, do Departamento Jurídico e do Departamento de Água e Esgoto da Prefeitura Municipal, que a expedirá no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º - A consulta terá validade por 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Artigo 20 - Favorável a consulta, ingressará o interessado com o pedido de diretrizes instruído com os documentos a seguir enumerados:

I - mapa da cidade contendo a localização da área;

II - descrição perimétrica da área a ser loteada;

III - levantamento topográfico planialtimétrico da área, contendo:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d'água;

c) curvas de nível de metro em metro, baseadas na referência de nível do Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, N° 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.E) N° 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR N° 104

d) arruamento vizinhos, numa distância de 50,00 m (cinquenta metros), em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais;

e) bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores frondosas, construções existentes;

f) existência de linhas de energia elétrica, torres de comunicação ou outras, com respectivos trajetos e áreas "non edificandi";

g) existência no local de ferrovias e rodovias com seus respectivos trajetos;

h) amarração do levantamento topográfico nas bases de triangulação do levantamento topográfico do Município ou do Instituto Geográfico do Estado de São Paulo e na linha do Norte Verdadeiro (Sistema de Coordenadas Verdadeiras - UTM);

i) outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento;

IV - título de propriedade da área, registrado no competente cartório.

§ 1° - A Prefeitura indicará, nas plantas apresentadas no pedido de diretrizes, a localização das áreas institucionais, de acordo com o planejamento municipal.

§ 2° - A Prefeitura indicará, nas plantas apresentadas no pedido de diretrizes, o traçado básico do sistema viário principal, quando da necessidade de continuidade e integração das vias existentes ou da criação de novas vias.

§ 3° - No parcelamento do solo em áreas de Vazios Urbanos, o Departamento de Habitação e Urbanismo da Prefeitura Municipal indicará, no pedido de diretrizes, quais as categorias de uso a serem permitidas no local.

§ 4° - A Prefeitura Municipal expedirá diretrizes no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data do protocolo do pedido.

§ 5° - Findo o prazo a que se refere o parágrafo anterior, o loteador poderá apresentar o anteprojeto do loteamento, obedecidas as normas legais vigentes, independentemente da fixação de diretrizes, ficando a Prefeitura obrigada a aceitar a localização definida no anteprojeto para áreas verdes e institucionais, e traçado do sistema viário.

§ 6° - As diretrizes fixadas terão validade pelo prazo de 2 (dois) anos, contado da data de notificação ao interessado.

Artigo 21 - Após a fixação das diretrizes, apresentará o interessado o anteprojeto do plano de arruamento, elaborado na escala 1:1000, nos termos da seção II desta lei, contendo:

I - sistema viário com integração à malha viária existente;

II - classificação do arruamento;

III - quadro de áreas;

IV - divisão de lotes;

V - áreas verdes;

VI - áreas institucionais;

§ 1° - No anteprojeto de parcelamento em áreas de Vazios Urbanos, poderá ser apresentada proposta de plano diretor de ocupação específica da área parcelada, contendo a indicação das quadras e lotes destinados aos usos residencial, comercial, de serviços,



LEI COMPLEMENTAR Nº 104

institucional e industrial, segundo as diretrizes fixadas, propondo os respectivos parâmetros de ocupação.

§ 2º - O anteprojeto do plano de arruamento será analisado pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, com base nas diretrizes fixadas.

§ 3º - Findo o prazo a que se refere o parágrafo anterior, poderá o requerente apresentar o projeto de loteamento.

§ 4º - Após a conclusão da análise do anteprojeto será expedida carta-resposta, que terá validade por 180 (cento e oitenta) dias corridos, a contar de sua expedição.

Artigo 22 - O projeto de loteamento, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes fixadas e a carta-resposta mencionada no parágrafo quarto do artigo anterior, deverá constar de:

- I - cópia registrada do título de propriedade;
- II - certidão de ônus reais;
- III - certidão negativa de tributos municipais;
- IV - plano geral do loteamento na escala 1:1000, em nove cópias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, constando de:
 - a) curvas de nível de metro em metro;
 - b) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - c) quadras lotes, áreas verdes e institucionais com as respectivas dimensões, numeração e indicação dos elementos das curvas de concordância nos cruzamentos de vias (tangente, ângulo central, raio, desenvolvimento de curva e área de gola);
 - d) indicação em planta da área dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
 - e) indicação das dimensões das divisas da área de acordo com o título de propriedade;
 - f) indicação em quadro da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes e institucionais e do número de lotes;
 - g) indicação da destinação dos lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e industriais, respeitado o zoneamento local;
- V - projeto de engenharia para as obras que se enquadram nas disposições do Art. 18;
- VI - memorial de lotes em 4 (quatro) cópias;
- VII - projeto técnico de arruamento, em 4 (quatro) cópias, constando:
 - a) indicação dos pontos de concordância de alinhamentos (ponto de concordância, ponto de tangência, raios e ângulo central);
 - b) indicação do estaqueamento das vias, bem como nos cruzamentos entre eixos com outras vias (número de estacas e frações de estacas);
 - c) indicação da orientação cartográfica do alinhamento do eixo da via (ângulos e quadrantes);
- VIII - planta em 4 (quatro) cópias contendo: perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, das áreas institucionais e das áreas verdes, cálculo de terraplenagem com distribuição de volume, na escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) Nº 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

indicando estacas, cotas do terreno natural, cotas do grade projetado e declividade do grade, indicando também as especificações do tipo de controle tecnológico de solo que será executado durante as obras de abertura de vias;

IX - projeto de escoamento de águas pluviais e memorial de cálculo, em 4 (quatro) cópias;

X - projeto de guias e sarjetas, de pavimentação das vias e memorial, em 4 (quatro) cópias;

XI - projeto de ajardinamento e arborização das áreas verdes, bem como de arborização de vias de circulação e memorial, em 4 (quatro) cópias;

XII - projeto de abastecimento e distribuição de água potável e respectiva rede, em 4 (quatro) cópias;

XIII - projeto do sistema de coleta, tratamento, despejo de águas servidas e respectiva rede, em 4 (quatro) cópias;

XIV - projeto de distribuição de linha secundária de energia elétrica ou orçamento do órgão competente, devidamente aprovado, em 4 (quatro) cópias;

XV - projeto de instalação de iluminação pública, ou orçamento do órgão competente, devidamente aprovados;

XVI - projeto de proteção das áreas sujeitas à erosão;

XVII - cronograma físico-financeiro de execução das obras de infra-estrutura, quantitativo de cada item das obras, em 4 (quatro) cópias;

XVIII - licença de instalação da Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB, em duas cópias;

XIX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do autor do projeto e do responsável pela execução das obras;

XX - matrícula do IAPAS (Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social), na planta de arruamento;

XXI - uma cópia sépia do projeto de arruamento;

XXII - apresentação das cadernetas de campo (levantamento e nivelamento);

XXIII - memorial de cálculos de nivelamento da área loteada e do transporte de referência de nível com tolerância de erro altimétrico de acordo com as normas técnicas definidas pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 1º - O prazo para aprovação do projeto de loteamento será de 45 (quarenta e cinco) dias até a aprovação e assinatura do Prefeito Municipal, contados da apresentação dos projetos complementares, desde que dentro deste prazo sejam prestadas, pelo loteador, as garantias quanto à execução das obras projetadas.

§ 2º - Na hipótese da documentação estar incompleta, ou se fizer necessária qualquer diligência, justificada, será notificado o interessado de uma única vez, para apresentar a documentação complementar, sendo que, sanadas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, a mesma terá o prazo de 30 (trinta) dias para aprovação do projeto de loteamento, após entrega da documentação exigida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) Nº 45.735.552/0001-86
Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

§ 3º - Findo o prazo fixado nos parágrafos anteriores, fica o loteador, mediante comunicação escrita ao órgão competente da Prefeitura, autorizado a iniciar a execução das obras do loteamento, atendidas as exigências legais, sujeitando-se porém a proceder às adaptações necessárias ao completo atendimento da legislação em vigor, até a data do término do prazo fixado no Art. 62 desta lei.

Artigo 23 - Concluída a análise dos projetos e atendidas as exigências desta lei, será expedida, pelo órgão competente da Prefeitura, o ato de aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar, remetendo-se o processo ao Departamento Jurídico da Prefeitura, para análise da documentação apresentada e providências constantes da Seção IV deste capítulo.

Artigo 24 - Qualquer modificação em plano de loteamento deverá ser submetida à prévia aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando a modificação;
- II - memorial descritivo das modificações;
- III - 4 (quatro) vias de cópias do projeto referente às modificações;
- IV - uma via do projeto aprovado.

§ 1º - Qualquer alteração das características físicas do loteamento registrado dependerá de aprovação pela Prefeitura Municipal segundo diretrizes que deverão ser fornecidas pelo Departamento de Habitação e Urbanismo, e dependerá da anuência entre todos os adquirentes de lotes atingidos pela alteração e o loteador.

§ 2º - Aprovado o projeto de modificação e expedido o respectivo alvará de aprovação, o interessado deverá proceder a sua averbação no Registro Imobiliário e encaminhar ao órgão competente da Prefeitura cópia da certidão da referida averbação.

SEÇÃO IV - DO SISTEMA DE GARANTIA

Artigo 25 - Para garantia da perfeita execução das obras de infra-estrutura do loteamento, constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovado, o loteador deverá caucionar importância cujo valor, transformado em salário mínimo de referência ou eventual indicador que a legislação federal venha a dispor em sua substituição, corresponda ao orçamento aprovado pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 1º - A garantia a que se refere este artigo será oferecida pelo proprietário dentre as especificadas nos incisos adiante, sem ordem de preferência:

- I - dinheiro;
- II - título da dívida pública do Estado ou da União;
- III - fiança bancária;
- IV - seguro garantia;

V - bens imóveis no Município, devidamente registrados no cartório competente, e avaliados por técnicos da Prefeitura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) Nº 45.735.552/0001-86
Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

VI - vincular à Prefeitura lotes do empreendimento, mediante instrumento público de caução.

§ 2º - Se o valor da garantia prestada for insuficiente, o loteador deverá complementá-lo através das demais modalidades de garantia citadas neste artigo.

§ 3º - Se, durante a execução das obras, for constatado que o valor da garantia é insuficiente para a execução das obras e serviços restantes, a Prefeitura notificará o loteador para complementar a diferença apurada, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da notificação, sob pena de, se não recolhida, ser o valor lançado e inscrito em dívida ativa para cobrança judicial.

§ 4º - A caução depositada não vencerá juros de qualquer espécie.

§ 5º - O valor da caução de que trata o inciso II do parágrafo primeiro deste artigo será fixado de acordo com a cotação, pela Bolsa de Valores, do dia anterior ao seu depósito na Prefeitura.

§ 6º - Caso o loteador opte pela garantia prevista no inciso VI do Parágrafo 1º deste Artigo, a hipoteca não poderá incidir sobre mais de 40% (quarenta por cento) dos lotes do projeto de loteamento, e não se aplicará, neste caso, o previsto no Parágrafo segundo deste Artigo (não se aplica conforme parecer do Departamento Jurídico).

Artigo 26 - Decorrido o prazo fixado no Art. 62, o loteador perderá, em favor do Município, a importância total caucionada correspondente às obras não executadas constantes do cronograma físico-financeiro aprovado, na hipótese de não ter realizado as obras de infra-estrutura constantes daquele cronograma.

Parágrafo Único - Executadas as obras e serviços pela Prefeitura e constatado que houve excesso no valor da garantia prestada, o saldo será restituído ao loteador.

Artigo 27 - Constituído e formalizado o instrumento de caução, os projetos e demais documentos serão submetidos à aprovação do Prefeito Municipal, para seu posterior registro.

§ 1º - Do instrumento de caução constarão, obrigatoriamente, todas as exigências legais quanto à execução do projeto aprovado.

§ 2º - Constituem pressupostos para a aprovação do projeto de loteamento os pareceres do Departamento de Habitação e Urbanismo, do Departamento de Água e Esgoto e do Departamento Jurídico.

SEÇÃO V - DOS TIPOS DE LOTEAMENTOS

Artigo 28 - Os loteamentos, atendidas as demais disposições desta lei, poderão ser implantados segundo um dos tipos a seguir discriminados:

- I - loteamento tipo "A";
- II - loteamento tipo "B";
- III - loteamento tipo "C";
- IV - loteamento tipo "D";
- V - loteamentos para fins industriais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) Nº 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

Artigo 29 - Nos loteamentos do tipo "A" deverão ser atendidas as disposições constantes desta lei, e ainda fica obrigatório a execução dos projetos referente a infra estrutura de água, esgoto, águas pluviais, iluminação pública, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica das vias.

Parágrafo Único - O loteamento do tipo "A" será permitido em todas as zonas de uso onde o uso residencial seja permitido e a área mínima dos lotes será de 300 metros quadrados.

Artigo 30 - No loteamento tipo "A" deverá ser prevista a existência de núcleo comercial de âmbito local, com área superior a 2% (dois por cento) da área total loteada, a qual absorverá os usos previstos na zona comercial.

Artigo 31 - O loteador deverá apresentar o projeto exigido no inciso XI do Art. 22 desta lei, podendo fazer a doação de mudas e material de tutoramento à Prefeitura, que se incumbirá de efetuar o seu plantio, para os loteamentos tipo "A" e "B".

Artigo 32 - Nos loteamentos do tipo "B" deverão ser atendidas as disposições das seções I a IV e VII deste capítulo, obedecidas as disposições dos incisos abaixo:

I - a área mínima dos lotes destinados ao uso residencial unifamiliar será de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - os lotes lindeiros às vias coletoras e subcoletoras dos loteamentos serão preferencialmente destinados à implantação de usos comerciais e de serviços;

III - fica obrigatório a execução dos projetos referentes a infra estrutura de água, esgoto, águas pluviais, iluminação pública, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica das vias.

Artigo 33 - Nos loteamentos tipo "C", caracterizados como popular, deverão ser atendidas e obedecidas as disposições dos incisos abaixo:

I - 30% (trinta por cento) no mínimo, da área loteada poderá ser parcelada em lotes com área de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 200,00 m² (duzentos metros quadrados), destinados exclusivamente ao uso unifamiliar;

II - a galeria de águas pluviais prevista no inciso IX do Art. 22 desta lei deverá ser entregue com a execução das bocas-de-lobo;

III - fica dispensada a apresentação do projeto e execução do paisagismo das áreas verdes e arborização das vias de circulação prevista no Inciso IX do Art. 22 desta lei;

IV - fica obrigado a execução de guias, sarjetas e pavimentação previstos no inciso X do Art. 22.

V - os lotes lindeiros às vias coletoras e subcoletoras do loteamento serão preferencialmente destinadas à implantação de usos comerciais e de serviços;

VI - fica dispensado o projeto de iluminação pública, previsto no Inciso XV do Art. 22 desta lei;

Parágrafo Único - Os loteamentos tipo "C" poderão ser implantados nas zonas de uso onde o uso residencial seja permitido, respeitando as disposições do Art. 34 desta lei.

Artigo 34 - Nos loteamentos tipo "C", quando o parcelamento do solo exigir obra de terraplenagem em que a cota natural do terreno seja alterada, deverão ser atendidos todos os requisitos estabelecidos no Art. 18.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, N° 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) N° 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR N° 104

Artigo 35 - Os loteamentos tipo "C", em áreas superiores a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados), deverão apresentar plano diretor para sua aprovação e implantação.

Artigo 36 - Os loteamentos do tipo "D" caracterizam-se como de interesse especial em áreas de urbanização específica e atenderão a características urbanísticas e edilícias especiais a serem estabelecidas por ato do Executivo.

§ 1º - Os loteamentos tipo "D" serão destinados, exclusivamente, à implantação de programas habitacionais e governamentais, instituições congêneres e pela iniciativa privada desde que esta tenha área de sua propriedade para este fim.

§ 2º - As obras de infra-estrutura e de equipamentos comunitários poderão ser executados pelas entidades promotoras ou pela Prefeitura, mediante convênio autorizado pela Câmara Municipal.

§ 3º - Nos loteamentos tipo "D" será permitida a implantação de núcleos industriais integrados aos programas habitacionais de interesse social.

Artigo 37 - Competirá ao Executivo definir as áreas nas quais serão implantados os loteamentos tipo "D".

Artigo 38 - Considera-se loteamento industrial o parcelamento do solo destinado à concentração de atividades industriais e suas complementares, elaborado e executado por iniciativa privada.

Artigo 39 - O loteamento industrial somente poderá ser implantado em zonas de uso industrial e, admitido-se em Vazios Urbanos, mediante plano integrado de parcelamento.

Artigo 40 - São requisitos técnicos-urbanísticos para o parcelamento do solo para implantação de loteamento industrial:

I - da área total da gleba deverá ser destinado 35% (trinta e cinco por cento) para áreas livres de uso público, destinadas a sistema viário e áreas verdes;

II - as quadras deverão ter dimensão mínima de 300,00 m (trezentos metros);

Parágrafo Único - O percentual de áreas livres de uso público, a que se refere o Inciso I deste Artigo, poderá ser reduzido para 20% (vinte por cento) da área total da gleba, desde que os lotes resultantes sejam maiores do que 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), conforme a Lei Federal nº 6766/79, Art. 4º, Inciso I.

Artigo 41 - A Prefeitura Municipal, em parceria com o loteador, executará a implantação do loteamento industrial, onde a Prefeitura Municipal participará com a mão-de-obra e maquinários de seu uso regular e, o loteador, com o fornecimento de material, mão-de-obra e maquinários inexistentes na Municipalidade.

Parágrafo Único - O prazo para execução das obras e fornecimento dos materiais, para Prefeitura Municipal e o loteador, é o que consta do cronograma de obras aprovado (não se aplica conforme parecer do Departamento Jurídico).

Artigo 42 - As áreas verdes do loteamento industrial deverão estar localizadas, preferencialmente, no entorno do loteamento, em dimensões suficientes a proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais ou acidentais, permitindo assim um isolamento com as demais funções urbanas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, N° 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) N° 45.735.552/0001-86
Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR N° 104

Artigo 43 - As características técnicas, declividade, dimensões mínimas e máximas exigidas para vias de circulação em projeto de loteamento industrial serão aquelas constantes do quadro n° 2 anexo, que passa a fazer parte integrante desta lei.

Artigo 44 - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos da guia serão concordados por arco de círculo com raio mínimo de 14,00 m (quatorze metros).

Artigo 45 - Deverão ser reservados 5% (cinco por cento) do total da área parcelada destinados à implantação de Centro Empresarial para usos institucionais e comerciais, tais como escolas industriais, feiras restaurantes, ambulatórios, terminal de carga e descarga.

Parágrafo Único - A área descrita neste Artigo continuará a pertencer ao loteador, que somente poderá aliená-la para os fins previstos no "caput" deste Artigo.

SEÇÃO VI - DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE RECREIO

Artigo 46 - Para efeito desta lei considera-se Núcleo Residencial de Recreio as glebas parceladas em áreas não inferiores a 1.000 m² (um mil metros quadrados), destinados a fins recreacionais.

Artigo 47 - Nas zonas de uso, declaradas de expansão urbana para fins de implantação de núcleos residenciais de recreio, o parcelamento do solo somente será permitido em área que comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico seu aproveitamento rural.

Artigo 48 - As áreas destinadas à implantação de núcleos residenciais de recreio ficam dispensadas do requisito de declividade máxima, desde que respeitada sua cota natural salvo para abertura das vias de circulação nos termos do Art. 18 e as determinações do Art. 2º, alínea "e" da lei 4771/65 (Código Florestal).

Artigo 49 - A implantação de núcleos residenciais de recreio em glebas, com áreas superiores a 10 (deis) hectares, ficam sujeitas à prévia apresentação de plano diretor.

Artigo 50 - A fixação de diretrizes no projeto de parcelamento do solo para implantação de núcleos residenciais de recreio será precedida de consulta à Prefeitura, a pedido do interessado, sobre a possibilidade de parcelamento do solo, instruído com os seguintes documentos:

- I - título de propriedade da área, registrado no cartório competente;
- II - laudo de perda das características produtivas;
- III - mapa do Município na escala 1:10.000 contendo a localização da área, com a situação, limites e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel.

Artigo 51 - Após a consulta favorável deverá o interessado solicitar junto ao órgão federal competente prévia anuência sobre o parcelamento pretendido.

Artigo 52 - O pedido de diretrizes deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - manifestação favorável do órgão federal competente, sobre o parcelamento pretendido;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.E) Nº 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

II - levantamento topográfico planialtimétrico cadastral executado com as coordenadas e cotas verdadeiras no sistema UTM, contendo as divisas da propriedade perfeitamente delineadas e indicações dos cursos d'água, nascentes, matas naturais, ciliares, árvores frondosas e demais formas de vegetação expressiva, e as vias de circulação oficiais adjacentes;

III - descrição perimétrica da área a ser loteada.

Artigo 53 - O anteprojeto do plano de arruamento, elaborado na escala 1:1000, deverá conter:

I - sistema viário com a integração da malha viária oficial existente ou projetada;

II - especificação do arruamento;

III - quadro de áreas;

IV - divisão dos lotes;

V - demarcação das áreas verdes e institucionais.

Artigo 54 - O projeto de parcelamento do solo destinado à implantação de núcleo residencial de recreio, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes fixadas e a carta-resposta do anteprojeto de arruamento, deverá constar de:

I - cópia autenticada do título de propriedade, devidamente registrado no cartório competente;

II - certidão de ônus reais;

III - certidão negativa de tributos municipais;

IV - plano geral do loteamento, na escala 1:1000 em 4 (quatro) cópias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, constando de:

a) curvas de nível de metro em metro;

b) o sistema de vias;

c) quadras, lotes, áreas verdes e institucionais com as respectivas dimensões e numerações;

d) indicação em planta da área dos lotes e das áreas públicas com suas respectivas destinações;

e) indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com o título de propriedade;

f) indicação em quadro da área total da gleba, da área total de lotes, das áreas do sistema viário e das áreas verdes e institucionais e número total dos lotes;

V - memorial dos lotes em 4 (quatro) cópias;

VI - projeto técnico de arruamento em 4 (quatro) cópias;

VII - planta em 4 (quatro) cópias contendo perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, das áreas verdes e institucionais, obedecendo no mínimo as escalas horizontais de 1:1000 e vertical de 1:100, inclusive com especificação do tipo de controle tecnológico que será executado durante as obras de abertura das vias;

VIII - o projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

IX - projeto paisagístico compreendendo a criação, recuperação ou preservação das áreas verdes, em seis cópias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) Nº 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

X - projeto de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede ou sistema autônomo de abastecimento individual através de poços, quando as condições dos mananciais subterrâneos permitir;

XI - a critério do órgão competente, quando não houver rede de esgoto ou emissário, e devidamente comprovado por laudo de firma especializada que o solo é permeável e não saturado, poderá o adquirente executar sistema adequado e individualizado para coleta dos dejetos domésticos, vedado em qualquer hipótese o lançamento "in natura" nos mananciais;

XII - projeto do sistema de alimentação e distribuição de energia domiciliar e respectiva rede, em três cópias;

XIII - projeto de proteção das áreas sujeitas à erosão, em três cópias;

XIV - projeto de compactação, onde tecnicamente necessário e revestimento primário das vias de circulação em três cópias;

XV - cronograma físico-financeiro de execução das obras de infra-estrutura, com orçamento quantitativo de cada item das obras, em quatro cópias;

XVI - aprovação da CETESB;

XVII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do autor do projeto e do responsável pela execução das obras;

XVIII - matrícula do IAPAS (pessoa jurídica);

XIX - cópia sépia do projeto de arreamento;

XX - memorial de cálculos topográficos e relações de coordenadas dos levantamentos planialtimétricos dos arreamentos, das quadras, das áreas verdes e institucionais.

Artigo 55 - Aplicam-se ao parcelamento do solo destinado à implantação de núcleos residenciais de recreio as disposições contidas nas seções IV e VII, os parágrafos primeiro e segundo do Art. 19, parágrafos primeiro, segundo, quarto, quinto e sexto do Art. 20, parágrafos segundo, terceiro e quarto do Art. 21 e parágrafos primeiro, segundo e terceiro do Art. 23, todos da seção III deste capítulo.

Artigo 56 - São requisitos técnico-urbanísticos para o parcelamento do solo destinado à implantação de núcleo residencial de recreio:

I - as declividades das vias de circulação são as constantes do quadro nº 1, anexo a esta lei;

II - as vias de circulação de veículos não poderão ter largura inferior a 7,00 m (sete metros) de cada caixa viária, sendo que as vias que terminarem nas divisas que puderem sofrer prolongamento, terão obrigatoriamente 14,00 m (quatorze metros) de largura, dos quais 6,00 m (seis metros) destinados a passeio;

III - as vias do loteamento deverão ser devidamente compactadas, onde tecnicamente necessário, e cascalhadas na sua superfície;

IV - em taludes de cortes e aterros, com altura superior a 5,00 m (cinco metros) deverão ser previstas bermas com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), bem como a colocação de canaleta na extremidade interna da berma até sua base;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.E.) Nº 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

V - para o fim previsto no inciso anterior a plataforma deverá possuir na seção transversal declividade de 1% a 2% (um a dois por cento) para o seu interior, e na seção longitudinal declividade de 1% a 5% (um a cinco por cento);

VI - as vias de circulação que darão acesso aos lotes deverão manter o "grade" de forma a se obter uma transição confortável da via para os referidos acessos;

VII - os taludes resultantes de corte deverão atender a uma relação de declividade de 3/2 e os resultantes de aterro à relação de declividade de 2/3;

VIII - as faixas marginais de preservação permanente, determinadas pela lei federal competente, quando ao longo dos cursos d'água correntes, intermitentes ou dormentes, poderão ser utilizadas para áreas verdes;

IX - o loteamento deverá ser dotado de sistema de águas pluviais, cujo projeto será elaborado de acordo com as diretrizes fixadas pelo órgão competente da Prefeitura;

X - o coeficiente de impermeabilização total máximo será de 50% (cinquenta por cento) do total do lote, entendendo por coeficiente de impermeabilização a somatória de todas as áreas impermeabilizadas;

Artigo 57 - Da área total do projeto de parcelamento para fins residenciais de recreio serão destinados 35% (trinta e cinco por cento) no mínimo para espaços livres de uso público, compreendendo sistema viário, áreas verdes e institucionais, sendo no caso da fração de arruamento não atingir o percentual estabelecido, deverá ser acrescentado no percentual das áreas verdes, caso contrário haverá compensação inversa, respeitados os seguintes limites:

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

II - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais;

III - o saldo restante para complementação dos 35% (trinta e cinco por cento) será destinado para áreas verdes.

Artigo 58 - Exclusivamente para os loteamentos destinados à implantação de núcleos residenciais de recreio, poderão ser destinados para áreas verdes as florestas e demais formas de vegetação natural, declaradas de preservação permanente pela lei federal competente.

Artigo 59 - Os lotes originados de parcelamento destinados à implantação de núcleos residenciais de recreio não poderão ser desmembrados.

§ 1º - A indivisibilidade dos lotes deverá constar de cláusula expressa em todos os instrumentos de transferência de posse e propriedade das unidades oriundas do parcelamento.

§ 2º - O contrato padrão de transferência de posse e propriedade dos lotes deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos exigidos para a aprovação do loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) Nº 45.735.552/0001-86
Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

SEÇÃO VII - DISPOSIÇÕES GERAIS AOS LOTEAMENTOS

Artigo 60 - De posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o loteador terá 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao Registro Imobiliário, encaminhando à Prefeitura cópia da certidão de Registro.

Parágrafo Único - Somente após a aprovação do loteamento poderá o loteador dar início às obras e somente após o registro imobiliário dar início às vendas dos lotes.

Artigo 61 - O prazo máximo para início das obras de infra-estrutura é de um ano a contar da Licença para Execução das Obras, caracterizado o início pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

Artigo 62 - O prazo máximo para término das obras é de 2 (dois) anos a contar da expedição da licença para início das obras.

Parágrafo Único - A Prefeitura, ouvidos seus órgãos técnicos competentes, poderá prorrogar o prazo de que trata este artigo por igual período, mediante requerimento do interessado, devidamente justificado.

Artigo 63 - A Prefeitura autorizará a liberação parcelada da caução, na medida em que as obras forem sendo devidamente executadas.

§ 1º - A Prefeitura Municipal ou suas concessionárias deverão vistoriar as obras executadas no prazo de 15 (quinze) dias, a partir de sua solicitação pelo loteador;

§ 2º - Após ter vistoriado as obras executadas pelo loteador e as obras estando de conformidade com o projeto, a Prefeitura Municipal ou suas concessionárias deverão expedir, no prazo de 15 (quinze) dias, a carta de vistoria, aceite e recebimento das obras executadas;

§ 3º - Caso as obras vistoriadas não estejam de acordo com o projeto, a Prefeitura deverá expedir carta de exigências, de uma única vez, para adequação das obras ao projeto, no prazo de 15 (quinze) dias;

§ 4º - Sanadas as exigências do § 3º, quando houver, a Prefeitura deverá vistoriar e expedir a carta de vistoria, aceite e recebimento das obras no prazo de 15 (quinze) dias a partir de sua solicitação;

§ 5º - Expirados os prazos dos Parágrafos anteriores por parte da Prefeitura, subentende-se que as obras estão vistoriadas, aceitas e recebidas de conformidade com o projeto aprovado, ficando o loteador autorizado, por falta de resposta, a expedir um "comunique-se", comunicando que as obras solicitadas na vistoria estão aceitas e recebidas pelo órgão competente;

§ 6º - O loteador, de posse da carta de vistoria, aceite e recebimento das obras, numa das situações dos Parágrafos anteriores, entrará com o pedido de liberação da respectiva caução, na sua totalidade ou parcialmente, de acordo com a evolução das obras executadas;

§ 7º - As obras aceitas e recebidas pela Prefeitura ou por suas concessionárias implicam na responsabilidade da manutenção, eximindo-se o loteador, a partir do aceite e recebimento, de qualquer responsabilidade e manutenção das obras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, N° 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) N° 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR N° 104

§ 8º - O prazo de liberação da caução, por parte da Prefeitura, nos termos do Parágrafo 6º deste Artigo, é de 15 (quinze) dias, a contar de sua solicitação pelo loteador.

Artigo 64 - Enquanto não for resgatada a caução, são expressamente proibidas edificações nos lotes caucionados.

Artigo 65 - O loteador fica obrigado a efetuar conservação das obras que ainda não tenham sido recebidas pela Prefeitura.

Artigo 66 - Todo loteador, em caso de venda do lote, será obrigado a fazer constar no contrato padrão registrado em cartório, as seguintes informações:

I - data e número do processo de aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal;

II - data do registro e número da matrícula do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

III - número dos lotes caucionados e as quadras de sua localização.

IV - obras a serem executadas pelo loteador.

Parágrafo Único - Quando o lote a ser vendido estiver sob caução, além das exigências constantes no caput deste artigo, o loteador deverá fazer constar, na proposta de compra e venda, este ônus, esclarecendo que o comprador que enquanto não for resgatada a caução, fica expressamente proibida edificação no lote caucionado.

Artigo 67 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Artigo 68 - O número de cópias de plantas constantes da documentação exigida nesta lei poderá ser alterado por ato do Executivo.

Parágrafo Único - Os projetos exigidos nesta lei deverão ser apresentados em cópia heliográfica.

Artigo 69 - As disposições desta lei relativas a desmembramento de áreas ou modificação de loteamento são aplicadas também aos loteamentos já existentes anteriormente a esta lei.

Artigo 70 - O loteamento poderá ser executado por partes da área total a ser parcelada e assim aceito pela Prefeitura, desde que as partes constem do cronograma de execução, sem prejuízo das demais disposições contidas nesta lei.

§ 1º - Cada parte do loteamento atenderá obrigatoriamente ao disposto na seção II deste capítulo, em especial os percentuais mínimos fixados para as vias de circulação, áreas verdes e áreas institucionais.

§ 2º - Fica a aprovação do plano de loteamento de cada parte seguinte condicionada à execução pelo interessado, e aceitação pela Prefeitura, das obras e melhoramentos correspondentes à parte anterior.

Artigo 71 - Os loteamentos aprovados, registrados e dotados de sistema de abastecimento de água, obras de arruamento executadas e rede de coleta e afastamento de esgotos, quando a concessionária deste serviço assim o exigir, serão liberados para a construção dos usos conformes definidos para o local.

§ 1º - As obras do sistema de abastecimento de água e coleta e afastamento de esgotos deverão estar devidamente aceites pela concessionária dos respectivos serviços;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.E.) Nº 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

§ 2º - As demais obras de infra-estrutura previstas nos projetos deverão ser executadas dentro dos prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro aprovado pela Prefeitura.

§ 3º - O Executivo determinará mediante decreto, os loteamentos que poderão ser beneficiados com as disposições deste artigo.

Artigo 72 - Na análise dos projetos de loteamento pelos órgãos competentes deverão ser apresentadas todas as incorreções técnicas através de um único "comunique-se", e o atendimento por parte do interessado deverá ser feito de uma única vez.

Parágrafo Único - No caso do atendimento ainda apresentar incorreções, aplicar-se-á a sistemática prevista neste artigo, sob pena de indeferimento.

Artigo 73 - Todos os prazos fixados neste capítulo serão contados em dias corridos.

Artigo 74 - O cumprimento dos prazos fixados nesta lei, para expedição de consulta, diretrizes, análise de anteprojeto, aprovação de loteamentos, vistorias, aceite e recebimento de obras executadas, parcial ou totalmente, e liberação da caução, são de responsabilidade do Prefeito Municipal, dos Diretores Municipais e funcionários dos órgãos que diretamente participam deste processo, sob pena de responsabilidade funcional.

Artigo 75 - O detalhamento e as competências dos procedimentos administrativos para fixação de diretrizes, análise de anteprojeto e aprovação do projeto de loteamento serão estabelecidos por ato do Executivo.

SEÇÃO VIII - DO DESMEMBRAMENTO

Artigo 76 - Considera-se desmembramento, para os efeitos desta lei, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo Único - Nenhum desmembramento será permitido quando resultar em lotes com frente para via pública de largura inferior às definidas no quadro nº 1 do Art. 10 desta lei para as diferentes categorias de vias de circulação de veículos.

Artigo 77 - A elaboração de projeto de desmembramento será precedida pela fixação de diretrizes pela Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá o pedido com os seguintes documentos:

I - título de propriedade registrado no cartório competente;

II - certidão negativa de tributos municipais;

III - levantamento topográfico planialtimétrico cadastral da área objeto do pedido, em duas cópias, na escala 1:1000, executado com as coordenadas e cotas verdadeiras do sistema UTM, contendo os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e sua denominação, tipo de vegetação existente, vias oficiais existentes e loteamentos próximos;

IV - indicação do tipo de uso predominante no local;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.E.) Nº 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

V - planta de situação da área, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.

Parágrafo Único - Fica dispensada da fixação prévia de diretrizes o desmembramento de glebas com dimensão inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Artigo 78 - No desmembramento de glebas na zona urbana, com área igual ou superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), deverão ser destinados 5% (cinco por cento) da área total para área institucional, observado o disposto no Art. 8º, inciso II desta lei.

§ 1º - Fica dispensado da exigência deste artigo o desmembramento comprovadamente destinado à implantação de conjuntos residenciais.

§ 2º - Fica dispensado da exigência deste artigo o desmembramento de área remanescente de loteamento onde comprovadamente já foram atendidos os percentuais mínimos de destinação de áreas públicas.

Artigo 79 - O projeto de desmembramento será submetido à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes fixadas, quando for o caso, e instruído o pedido com os seguintes documentos:

I - título de propriedade da área, registrado no cartório competente;

II - certidão negativa de tributos municipais, dos últimos cinco (cinco) anos;

III - planta, em uma cópia, em escala 1:1000, com indicação de situação da área, vias de circulação lindeiras, dimensões e confrontações e indicação de loteamentos próximos;

IV - uma sépia e duas cópias em escala 1:1000 do projeto, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, devidamente registrado na Prefeitura, contendo:

a) indicação dos lotes resultantes do desmembramento e das dimensões de todas as linhas divisórias;

b) planta de situação que permita o reconhecimento e localização da área;

c) quadro indicativo da área total da gleba, das áreas dos lotes e da área institucional, quando for o caso, e do número de lotes resultantes do desmembramento.

Parágrafo Único - Fica dispensado da apresentação dos documentos constantes do incisos II, III e IV deste artigo, o desmembramento precedido de diretrizes.

Artigo 80 - As áreas resultantes de desmembramento deverão ter frente para via oficial de circulação de veículos e observar as dimensões mínimas de lotes previstas na legislação para as diferentes zonas de uso, requisitos estes que deverão ser obedecidos pela área remanescente.

Parágrafo Único - Para efeito de desmembramento quando existir edificações no lote, deverão ser respeitados o coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos previstos na legislação municipal em vigor, para cada parte resultante do desmembramento.

Artigo 81 - As diretrizes referentes a desmembramento terão validade de 180 (cento e oitenta) dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.F.) Nº 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

Artigo 82 - Aprovado o projeto de desmembramento o interessado deverá submetê-lo a registro no competente cartório, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do deferimento do pedido.

SEÇÃO IX - DO DESDOBRAMENTO (SUB-DIVISÃO) DE LOTES

Artigo 83 - Considera-se desdobro para o efeito desta lei, o parcelamento resultante de loteamento ou desmembramento aprovado.

Parágrafo Único - Nenhum desdobro será permitido, quando resultar em lotes com frente para via pública de largura inferior às definidas no quadro nº 1 do Art. 10 desta lei, para as diferentes categorias de vias de circulação de veículos.

Artigo 84 - O desdobro de lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I - título de propriedade da área, registrado no cartório competente;
- II - certidão negativa de tributos municipais;
- III - projeto de desdobro, contendo:
 - a) o lote a ser desdobrado e seu dimensionamento;
 - b) as construções existentes no lote;
 - c) a situação do lote, indicando sua localização em relação ao logradouro lindeiro, e logradouros próximos;
 - d) os lotes resultantes do desdobro e seu remanescente, contendo os respectivos dimensionamentos.
 - e) memoriais descritivos dos lotes oriundos do desdobro.

Artigo 85 - Os lotes resultantes do desdobro deverão observar as dimensões mínimas previstas na legislação para a zona de sua situação, requisitos que deverão ser observados pela área remanescente.

§ 1º - Fica vedado o desdobro de lote quando a linha divisória da parte a ser desdobrada recair sobre construção existente, excetuado o desdobro na categoria de uso residencial.

§ 2º - A parte do lote não vinculada à construção existente pode ser desdobrada, desde que por si só ou anexada a lote contíguo, venha a constituir lote autônomo.

§ 3º - Para efeito de desdobro, quando existir edificação no lote deverão ser respeitados o coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação máxima e recuos previstos na legislação municipal em vigor para a zona de uso de sua localização.

§ 4º - Fica vedado, nas zonas de uso residencial, o desdobro de lotes que resultem em testada e áreas inferiores ao estabelecido quando da aprovação de loteamento, em seu plano original.

Artigo 86 - Aprovado o projeto de desdobro, o interessado deverá submetê-lo a registro no cartório competente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do deferimento do pedido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(BERÇO DA AMIZADE)

RUA 10 DE ABRIL, Nº 629 - CEP 13.160-000 - FONE (019) 877-1011 - FAX 877-2012

C.G.C. (M.E) Nº 45.735.552/0001-86

Estado de São Paulo - Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 104

Parágrafo Único - Não será permitido desdobro em lotes onde resulte lotes com área inferior à 125,00 metros quadrados e testada mínima de 5,00 metros.

Artigo 87 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Artur Nogueira, 24 de junho de 1.997.

NELSON STEIN

Prefeito Municipal

Autor do Projeto de Lei Complementar nº:10/97: Senhor Nelson Stein, Prefeito Municipal
Publicada, por afixação, no quadro próprio de editais na sede da Prefeitura Municipal, na data supra.

JOSÉ AUGUSTO DE OLIVEIRA
Diretor de Secretaria