

## LEI Nº 098/95

"DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE NOVAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".-

**PAULO ROBERTO FERNANDES SANDRIN**, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE NOVAIS, COMARCA DE CATANDUVA, ESTADO DE SÃO PAULO, USANDO DE SUAS ATRIBUIÇÕES REGIMENTAIS E COM BASE NO ART. 42 § 7º DA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL, **PROMULGA** A SEGUINTE LEI, FACE A REJEIÇÃO DO VETO TOTAL DO EXECUTIVO MUNICIPAL AO AUTÓGRAFO DE LEI Nº 09/95 DE 22.08.95, ORIUNDO DO PROJETO DE LEI Nº 003/95 DE 17.08.95, CONFORME A APROVAÇÃO POR UNANIMIDADE DO PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO Nº 01/95 DE 06 DE NOVEMBRO DE 1.995, OCORRIDA EM SESSÃO ORDINÁRIA REALIZADA NO DIA 06 DE NOVEMBRO DE 1.995.-

Artigo 1º - O parcelamento de solo, para fins urbanos, será regido por esta Lei.-

### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 2º O parcelamento do solo urbano no município de NOVAIS, poderá ser feito mediante LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO, FRACIONAMENTO E DESDOBRE, observadas as disposições desta Lei e as pertinentes à legislação Estadual e Federal nos casos omissos.-

§ 1º - Considera-se LOTEAMENTO a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias públicas de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes.-

§ 2º - Considera-se DESMEMBRAMENTO a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário já existentes, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.-

§ 3º - Considera-se FRACIONAMENTO a subdivisão de gleba com área inferior a 3.000 m<sup>2</sup> (treis mil metros quadrados), que já contenha todas as infra-estruturas, não cause modificação nas estruturas urbanísticas já existentes e que não ultrapasse a 06 (seis) lotes.-

§ 4º - Considera-se DESDOBRE o fracionamento de lote em duas partes, de forma que nenhuma das partes desdobradas possua área inferior a 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada inferior a 5 (cinco) metros lineares.-

Artigo 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas ou de expansão urbanas, nos termos da Lei de Zoneamento Urbano do Município.-

§ Único - Não será permitido o parcelamento de solo:

I) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV) em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V) áreas de preservação ecológica naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção e,

VI) às margens de rodovias, rios, córregos e erosões, numa distância de no mínimo 15 (quinze) metros de cada lado.-

#### DOS REQUISITOS PARA LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO DO SOLO

Artigo 4º - Os loteamentos a desmembramento deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I) As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo:

II) Os lotes terão área mínima de 10,00 metros de frente por 22,00 metros de cada lado da frente aos fundos e 10,00 metros de fundos, totalizando uma área superficial de 220,00 m<sup>2</sup>;

III) excepcionalmente será autorizado lotes com área inferior ao definido no inciso II e nunca inferior a 125,00 m<sup>2</sup> e 5 (cinco) metros de testada, quando o loteamento destinar-se a urbanização específica ou edificação de CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, previamente aprovados pelos demais órgãos públicos (CETESB ou GRAPHOHAB);

IV) As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com topografia local.-

§ 1º - A porcentagem de áreas públicas previamente previstas no Inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 15.000 m<sup>2</sup>, caso em que a porcentagem poderá ser reduzida.-

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.-

Artigo 5º - A municipalidade poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos, inclusive fixar a localização dessas áreas nos loteamentos.-

§ Único - Consideram-se urbanos os

equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica e coletas de águas pluviais.-

#### DO LOTEAMENTO

Artigo 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal local, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando para tanto, requerimento e planta do imóvel que conste, pelo mesmos:

- I) As divisas da gleba a ser loteada;
- II) As curvas de níveis à distância adequada e de modo a ser possível avaliar a declividade do terreno;
- III) A localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV) A indicação dos arruamentos contíguos a todo 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;
- V) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI) As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.-

Artigo 7º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativas ao imóvel.-

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

- I) A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II) O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III) As dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V) A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI) A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.-

§ 2º - O memorial descritivo deverá constar, obrigatoriamente, pelo menos;

- I) A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação zona ou zona de uso predominante;
- II) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre as suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento (com memorial

descritivo de cada área) nos termos do que dispõe o artigo 22 da Lei nº 6.766/79;

IV) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento ou adjacências.-

#### DO DESDOBRAMENTO

Artigo 8º - Para a aprovação do projeto de desmembramento o interessado deverá apresentar requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade e planta de imóvel a ser desmembrado, contendo:

I) A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II) A indicação do tipo de uso predominante no local;

III) A indicação da divisão de lotes pretendida na área, com planta e memorial descritivo.-

Artigo 9º - Aplicam-se ao desdobramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o Inciso II, do artigo 4º desta Lei.-

#### DO FRACIONAMENTO

Artigo 10º - Para aprovação do projeto de fracionamento o interessado deverá apresentar requerimento dirigido à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade e planta do imóvel a ser fracionado, contendo:

I) A indicação da área na quadra em que esta situada;

II) A indicação da divisão de lotes que se pretende fracionar, com mapa e memorial descritivo;

III) Comprovação através de documento, de existência de todas as obras de infra-estrutura como: guias de sarjetas, calçada, água, esgoto, energia elétrica etc...

§ Único - Aplicam-se ao fracionamento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o Inciso II, do artigo 4º desta Lei.-

#### DO DESDOBRE

Artigo 11º - Para aprovação do projeto de desdobre o interessado deverá apresentar requerimento dirigido à Prefeitura Municipal local, acompanhado de título de propriedade e planta do lote a ser desdobrado, contendo:

I) A situação atual do imóvel, com memorial descritivo;

II) Situação como ficará o imóvel após o desdobre, com memorial descritivo;

III) Comprovação de que o imóvel que está sendo desdobrado não é originário de loteamento registrado nos termos do artigo 18 da Lei nº 6.766/79, tendo em vista o disposto no artigo 11 desta Lei.-

§ Único - Excepcionalmente será autorizado o desdobre de lote com a área inferior à constante do

§ 4º, do artigo 2º desta Lei, para fins de anexação em imóvel vizinho, desde que a parte remanescente do desdobre não fique com área inferior a 125,00 metros quadrados.-

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 12º - Fica proibido o desdobre de lotes originários de loteamento ou desmembramento registrado e legalizado de acordo com o artigo 18 da Lei de Parcelamento de Solo ( Lei nº 6.766/79).-

Artigo 13º - O município fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento, cuja a destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º, do artigo 4º desta Lei.-

§ Único - Estes requisitos serão apresentados aos interessados, por ocasião da análise de cada caso concreto apresentado para aprovação pela municipalidade.-

Artigo 14º - Protocolado o requerimento com todos os documentos exigidos nesta Lei, a Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para fornecer a autorização e aprovação do projeto apresentado.-

Artigo 15º - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e de memorial descritivo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação de projeto, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, quando então serão observadas as exigências do artigo 23 da Lei nº 6.766/79.-

Artigo 16º - Os casos omissos serão regidos pela Lei nº 6.766/79 de 19 de dezembro de 1.979, que dispõe sobre o parcelamento do SOLO URBANO e dá outras providências.-

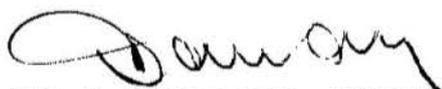
§ 17º - Fica a Prefeitura Municipal autorizada a regularizar a situação de lotes com área superficial inferior a 125,00 m<sup>2</sup>, desde que esses lotes já estejam cadastrados no setor competente para efeito de lançamento de impostos.-

Artigo 18º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.-

PAÇO MUNICIPAL, aos 13 dias do mês de novembro de 1.995.-

Publique-se.-

Cumpra-se.-



PAULO ROBERTO SANDRIN  
Presidente da Câmara