Câmara Municipal de Piedade
Sistema de Apoio ao Processo Legislativo

Lei nº 3.944, de 10 de julho de 2008

Dispõe sobre a instituição das normas de parcelamento do solo no Município de Piedade e dá outras providências.

José Tadeu de Resende, Prefeito do Município de Piedade, do estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º Para os efeitos desta lei, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I – Área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pela lei municipal específica;

II – Área ou faixa não edificante ou "non aedificandi": a área de terreno onde não é permitida qualquer edificação;

III – Áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos públicos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

IV – Assentamentos informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem registro no Cartório de Registro de Imóveis;

V – Autoridade licenciadora: o Poder Executivo municipal responsável pela concessão da licença do parcelamento do solo para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária, observadas as disposições desta lei;

VI – Calçada ou Passeio Público: a parte do logradouro público, destinada ao pedestre e equipada de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade;

VII – Caução: a garantia dada ao Município com o objetivo de assegurar a execução de alguns serviços ou obra, podendo ser em dinheiro, títulos da dívida pública, hipotecas, imóveis, seguro-fiança ou outros que possam vir a garantir essa execução;

VIII – Certidão de Diretrizes: o documento que estabelece diretrizes urbanísticas básicas para elaboração do projeto de parcelamento do solo;

IX – Demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

X – Desmembramento: a divisão de gleba urbana em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XI – Desmembramento integrado à edificação: a variante de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XII – Desdobro: a divisão em dois de um lote edificável para fins urbanos;

XIII – Equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XIV – Empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento.

XV – Fracionamento: a divisão de gleba urbana em novas glebas, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XVI – Fusão, unificação ou remembramento: a junção de duas ou mais áreas urbanas, ou de lotes, para formarem uma única unidade fundiária;

XVII – Gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVIII – Infra-estrutura básica: os equipamentos de: abastecimento de: água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica domiciliar, iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais,

pavimentação e arborização das vias de circulação;

XIX – Infraestrutura complementar: rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XX – Justificativa Técnica: documento elaborado com habilidade especial, que comprova a realidade de um fato ou veracidade de uma proposição;

XXI – Legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e da natureza da posse;

XXII – Licença: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXIII – Logradouro Público: o espaço de propriedade pública e de uso comum do povo, destinado exclusiva ou prevalentemente a circulação de veículos, pedestres ou ambos;

XXIV – Lote edificável para fins urbanos: porção de terra com localização e configuração definidas, com área, acesso e infraestrutura básica atendendo ao disposto na legislação pertinente e que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXV – Loteamento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

XXVI – Loteamento integrado à edificação – Conjunto Habitacional: a variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XXVII – Parcelamento do solo para fins urbanos: a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desmembramento ou desdobro;

XXVIII – Regularização fundiária sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais pré-existentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

XXIX – Regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos ou, por ação discricionária do Poder Público, quando se tratar de zona especial de interesse social (ZEIS);

XXX – Regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

XXXI – Testada ou frente de lote: a divisa do lote lindeira ao logradouro público que lhe dá acesso;

XXXII – Urbanização específica: o parcelamento do solo associado à construção de edificações agrupadas horizontal ou verticalmente, com elementos construtivos em comum e acessos autônomos, tais como casas geminadas, vilas e conjuntos de edifícios;

XXXIII – Urbanização de interesse social: compreende parcelamentos do solo, urbanizações específicas e conjuntos de edificações destinados a habitação para população de baixa renda, podendo ser executado por órgão da administração direta ou indireta do Poder Executivo Municipal, instituto de previdência oficial, cooperativa habitacional ou empresa capaz de comprovar o interesse social do empreendimento, segundo critérios definidos em legislação específica pela Prefeitura de Piedade;

XXXIV – Usos urbanos: são atividades como habitação, indústria, comércio, serviços e outras que não a exploração agropecuária ou extrativista;

XXXV – Via oficial de circulação: a via declarada ou reconhecida pelo Poder Executivo municipal como integrante do sistema viário de domínio público.

XXXVI – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): área urbana, delimitada por lei municipal especifica, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

Parágrafo único. Além do proprietário do imóvel, admite-se como empreendedor:

I – o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

II – o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

III – a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária,

devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis;

IV – as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

CAPÍTULO II
DOS PARCELAMENTOS DO SOLO

Art. 2º Todo parcelamento do solo para fins urbanos, residenciais ou não, na zona urbana, caracterizado por plano de loteamento, desmembramento, ou desdobro de lote, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura, precedida de aprovação do órgão estadual competente, e às disposições desta lei.

Art. 3º Nenhum parcelamento do solo será permitido, em imóveis:

I – alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas todas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III – sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV – onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

V – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VI – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

VII – seja coberto em sua totalidade por vegetação protegida pelo disposto na legislação federal, estadual ou municipal;

VIII – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

Parágrafo único. Qualquer gleba, para que seja objeto de parcelamento para fins urbanos, deverá ter acesso por via oficial de circulação.

Art. 4º Na zona rural o parcelamento do solo somente será permitido mediante autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Parágrafo único. Nas áreas transformadas em área de expansão urbana, através de legislação específica, serão admitidos loteamentos e desmembramentos para fins residenciais, com as dimensões de seus lotes definidas na lei de zoneamento do Município.

Art. 5º A elaboração de Plano de Loteamento será precedida pela fixação de diretrizes por parte da Prefeitura, a pedido do interessado em requerimento assinado pelo proprietário do terreno com os seguintes documentos:

I – 6 (seis) vias da planta do imóvel, na escala 1:1000 com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites de áreas com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações e vias oficiais, com suas larguras atuais;

II – certidão de registro atualizada do imóvel;

III – certidão negativa de impostos municipais que incidem sobre o imóvel, devidamente atualizada.

§ 1º O interessado poderá apresentar um anteprojeto contendo além dos elementos do inciso I deste artigo:

a) as vias de circulação, devidamente numeradas, com suas larguras propostas cotadas;

b) as quadras destinadas aos lotes, devidamente identificadas por letras;

c) as áreas de uso público, destinadas ao sistema de lazer, área verde e áreas de preservação permanente - APP, e uso institucional.

§ 2º Quando se tratar de imóveis situadas em área rural, antes da expedição das diretrizes e após a analise da viabilidade técnica de implantação do parcelamento, a Prefeitura deverá enviar projeto de lei à Câmara Municipal para a transformação do imóvel em área de expansão urbana, nos termos estabelecidos pela Lei de Zoneamento.

§ 3º Somente após a promulgação da lei, transformando a área em área de expansão urbana, é que será permitida a expedição das diretrizes pela Prefeitura.

Art. 6º A fixação de diretrizes pela Prefeitura, constará de:

I – características, dimensionamento e localização de zona ou zonas de uso;

II – características, dimensionamento e traçado de vias oficiais de circulação, adequados aos planos e projetos viários do Município e as condições locais;

III – características, dimensionamento e localização das áreas destinadas a uso público;

IV – características, dimensionamento e localização de áreas institucionais, até o total exigido por lei;

V – características, dimensionamento e localização de áreas públicas, caso seja necessário execução de dispositivos de retenção de águas pluviais para o sistema de drenagem do loteamento, que poderão estar localizados nas faixas de preservação permanente de corpos d'água; e deverão obter devidos licenciamentos juntos aos órgãos ambientais específicos.

Parágrafo único. As diretrizes serão compostas de certidão e plantas devidamente autenticadas pelo Poder Público municipal e terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data de sua expedição.

Art. 7º Após a obtenção das diretrizes cabe ao interessado submeter à aprovação da Prefeitura o plano definitivo de loteamento.

Art. 8º O plano de loteamento será submetido à aprovação da Prefeitura, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – requerimento assinado pelo proprietário da área, solicitando a aprovação do loteamento;

II – certidão de registro atualizada do imóvel;

III – certidão negativa de impostos municipais que incidem sobre o imóvel, devidamente atualizada.

IV – 5 (cinco) vias da cópia do plano de loteamento em escala de 1:1000, obedecendo as diretrizes expedidas, contendo as vias de circulação, os espaços livres de uso público - sistema de lazer, áreas verdes e áreas de preservação permanente -, as áreas institucionais, o parcelamento das quadras em lotes, com as cotas de todas as linhas divisórias e as indicações da área de cada um dos lotes, curvas de nível do terreno de metro em metro, amarradas à referência de nível oficial (RN) do Município.

V – 5 (cinco) vias dos perfis longitudinais de todas as vias de circulação, em escalas horizontais/verticais de 1:1.000/1:100;

VI – 5 (cinco) vias do projeto completo do sistema de captação de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos dos condutores, das bocas de lobo e demais equipamentos, bem como as guias e sarjetas nas medidas, normas e padrões fixados pela Prefeitura;

VII – 5 (cinco) vias do projeto de pavimentação das vias, obedecendo às medidas, normas e padrões da ABNT;

VIII – 5 (cinco) vias do projeto de arborização das vias;

IX – 5 (cinco) vias do projeto de proteção das áreas contra a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente;

X – cópia do projeto do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede, aprovado pela concessionária local;

XI – cópia do projeto do sistema de coleta, tratamento e despejo de esgoto doméstico e suas respectivas redes, aprovado pela concessionária local;

XII – memoriais descritivos e justificativos, correspondentes a cada projeto;

XIII – 5 (cinco) vias dos memoriais descritivos dos espaços livres de uso público (sistema de lazer, áreas verdes e áreas de preservação permanente; e áreas institucionais), que serão transmitidas à Municipalidade;

XIV – cronograma de execução das obras;

XV – cópia do plano urbanístico devidamente aprovado pelo órgão estadual competente.

Parágrafo único. Todas as plantas, memoriais e cronogramas deverão ser assinados pelo proprietário e por responsáveis técnicos habilitados no CREA e licenciados no Município, e acompanhadas de suas respectivas ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

Art. 9º Da área total, objeto do plano de loteamento, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, serão destinadas:

I – para o sistema viário, a área resultante do traçado e dimensões das vias projetadas, atendendo às diretrizes expedidas pela Prefeitura de Piedade;

II – 10 % (dez por cento), no mínimo, para espaços livres de uso público, destinados ao sistema de lazer, área verde e áreas de preservação permanente;

III – 5 % (cinco por cento), no mínimo, para uso institucional, destinada a equipamentos públicos comunitários, exceto nos loteamentos industriais.

Parágrafo único. Os espaços livres de uso público e os terrenos destinados a equipamentos públicos comunitários devem ter frente para via oficial de circulação em extensão compatível com sua dimensão e condições topográficas que garantam pleno acesso aos mesmos.

Art. 10. Ao longo de corpos d'água correntes ou dormentes, desde o seu nível mais alto em faixa marginal, deverão ser previstas faixas de preservação permanente, que poderão ser computadas como espaços livres de uso público, com largura mínima de cada lado de:

a) 30,00 metros do Rio Pirapora e dos demais córregos;

b) 30,00 metros no entorno das várzeas, banhados, lagos e lagoas;

c) 50,00 metros no entorno das nascentes.

Art. 11. São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio de:

I – demarcação das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, dos lotes e das áreas não edificáveis;

II – abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;

III – implantação da rede de captação de águas pluviais com guias e sarjetas, e suas conexões com o sistema público existente junto ao terreno a parcelar;

IV – implantação de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia existente junto ao terreno a parcelar;

V – pavimentação do leito carroçável das vias;

VI – implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada;

VII – arborização de calçadas.

Parágrafo único. Nos loteamentos residenciais localizados em área de expansão urbana não serão necessários a execução de redes coletoras de esgoto doméstico, devendo cada lote possuir sistema próprio de coleta e destinação final, com fossa séptica com poço absorvente; enquanto não houver viabilidade técnica para implantação de rede coletora de esgoto doméstico.

Art. 12. Todas as obras e melhoramentos previstos no plano de loteamento, relacionadas no artigo 11, deverão ser executados pelo interessado, para posterior aceitação das mesmas por parte da Prefeitura.

§ 1º O prazo máximo para início de obras é de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da expedição da licença para a respectiva execução, caracterizando-se esse início pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 2º O prazo máximo para término de obras é de 4 (quatro) anos, a contar da expedição da licença.

§ 3º Antes da solicitação do termo de verificação de obras, deverão ser apresentadas:

a) cópia dos projetos de distribuição de energia domiciliar e de iluminação pública, aprovados pela concessionária local, bem como ofício dessa concessionária informando a conclusão da execução das redes, nos termos dos projetos apresentados;

b) cópia da liberação de utilização das redes de água e esgoto, expedido pela concessionária local.

§ 4º Após o término das obras, cabe ao interessado requerer à Prefeitura a competente vistoria, para aceitação das mesmas e a oficialização dos logradouros públicos, com expedição do termo de verificação das referidas obras de infraestrutura.

Art. 13. Aprovado o plano de loteamento e expedido pela Prefeitura o termo de verificação das obras de infraestrutura, o interessado deverá, obedecidas as disposições da legislação federal, proceder a sua inscrição no Cartório de Registro de Imóveis competente e encaminhar, à Prefeitura, cópia da certidão de registro, sem o que não serão expedidos alvarás para edificação nos lotes.

Art. 14. O arruamento ou loteamento poderá ser executado por partes da área total e assim aceito pela Prefeitura, desde que constem do cronograma de execução.

Art. 15. Como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação do plano de loteamento, será também admitido o seguinte procedimento:

I – o plano de loteamento será submetido à aprovação da Prefeitura em seu conjunto;

II – aprovado o plano de arruamento e loteamento, a Prefeitura expedirá licença de implantação das obras de infraestrutura e para a inscrição do plano no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Parágrafo único. Para garantia da perfeita execução técnica do plano, antes da expedição do alvará de execução, caberá aos interessados:

I – assinar Termo de Compromisso, no qual se obrigam a executar, às próprias custas e de acordo com as normas e especificações fornecidas pela Prefeitura, dentro do prazo estabelecido no artigo. 12, as obras de infraestrutura, mencionadas no artigo. 11, incisos I a VII;

II – apresentar caução que deverá atingir o valor total das obras exigidas e poderá ser constituída de:

a) lotes oriundos do próprio empreendimento imobiliário;

b) moeda corrente nacional;

c) títulos da dívida pública;

d) garantia hipotecária sobre quaisquer bens imóveis de sua propriedade ou de terceiros, livres e desembaraçados;

e) fiança bancária;

f) seguro garantia;

g) ou qualquer outra garantia real, que dependerá do aceite da Prefeitura.

Art. 16. Fica permitida ao loteador a venda de lotes do empreendimento imobiliário, antes do término das obras de infraestrutura, desde que o mesmo apresente à Prefeitura a caução em garantia à execução das obras de infraestrutura mencionadas artigo. 11, incisos I a VII, bem como registre o referido empreendimento nos termos da legislação federal pertinente, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 17. A aprovação pelos órgãos estaduais competentes será necessária, conforme determinado pela Lei Federal 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, modificada pela Lei Federal 9.785, de 29 de Janeiro de 1999, em seus artigos 13, 14 e 15.

Parágrafo único. As alterações no plano urbanístico deverão ser previamente aprovadas pela Municipalidade, para que, após aprovação pelo órgão estadual competente, receba a aprovação definitiva, para sua inscrição junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO III
DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I
NORMAS GERAIS

Art. 18. A denominação dos loteamentos e arruamentos deverá obedecer às seguintes normas para sua identificação:

I – Jardim: quando a área parcelada for inferior a 500.000 m^2;

II – Parque: quando a área parcelada for superior a 500.000 m^2.

Parágrafo único. Os novos loteamentos e arruamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros loteamentos ou setores da cidade já existentes.

Seção II
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 19. As vias de circulação de qualquer loteamento devem:

I – garantir a continuidade de vias locais, coletoras e de categoria superior, existentes ou projetadas, conforme diretrizes expedidas pela Prefeitura;

II – adotar seções–tipo estabelecidas pela legislação vigente ou pelas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

Art. 20. As servidões de passagem que porventura gravem glebas a lotear devem ser garantidas pela malha viária do loteamento.

Art. 21. As vias de circulação, com as respectivas faixas de domínio, deverão se enquadrar em uma das categorias:

I – Avenidas: largura mínima de 30,00 metros, com passeio de 3,00 metros de largura, duas pistas com 9,00 metros de leito carroçável e canteiro central de 6,00 metros de largura;

II – Ruas Primárias: largura mínima de 14,00 metros, com passeio de 2,50m de largura e leito carroçável de 9,00 metros;

III – Ruas Secundárias: largura mínima de 12,00 metros, com passeio de 2,00 metros de largura e leito carroçável de 8,00 metros.

Art. 22. O acesso a qualquer ponto do loteamento deverá ser feito por uma avenida, no mínimo.

Parágrafo único. A critério da Prefeitura, os loteamentos poderão ser dispensados dessa exigência, desde que a distância máxima do lote mais afastado a uma via pública existente, não seja superior a 500,00 metros; nesta hipótese a exigência será de uma avenida lenta.

Art. 23. As ruas secundárias não poderão cruzar com via da mesma categoria, devendo iniciar ou terminar em avenidas ou ruas primárias.

Art. 24. As avenidas deverão iniciar ou terminar em rua primária ou de maior largura.

Art. 25. As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a arruar, quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, interessar ao sistema viário urbano.

§ 1º As vias locais sem saída serão permitidas, desde que providas de praças de retorno na extremidade e seu comprimento, inclusive a praça de retorno, não exceda de 15 (quinze) vezes a sua largura.

§ 2º A conformação e dimensões das praças de retorno, a que se refere o parágrafo anterior, deverão permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 20,00 metros.

Art. 26. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10 % (dez por cento) e a declividade mínima de 0,5 % (meio por cento).

§ 1º Em áreas excessivamente acidentadas a rampa máxima poderá atingir até 15 % (quinze por cento) nas vias das categorias III e IV do art. 21.

§ 2º Em casos excepcionais, a critério da Prefeitura, serão admitidas declividades superiores, em trechos de pequena extensão.

Art. 27. Junto às rodovias será obrigatória a abertura de vias de circulação, que não poderão ter largura inferior a 15,00 metros.

Art. 28. A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 29. A divisão das vias de circulação em parte carroçável e passeios ou calçadas deverá acompanhar os perfis típicos padronizados pela Prefeitura, obedecendo aos seguintes critérios:

I – a parte carroçável será composta de faixas de 3,50 metros;

II – da largura total das vias, excluída a parte carroçável, o canteiro central, quando for o caso, será destinado, em partes iguais, aos passeios ou calçadas, que não poderão ter largura inferior a 1,50 metros e terão declive de 3% (três por cento) no sentido transversal.

Art. 30. Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 9,00 metros.

Parágrafo único. Nos cruzamentos esconsos, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério da Prefeitura.

Art. 31. Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 3,00 metros.

Parágrafo único. Os taludes poderão ser substituídos por muro de arrimo ou proteção, executados às expensas dos interessados.

Art. 32. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números.

Seção III
DAS QUADRAS E LOTES

Art. 33. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00 metros.

Art. 34. Não será permitida a abertura de passagens de pedestres – vielas – nas quadras.

Art. 35. A declividade máxima permitida para os lotes será de 25% (vinte e cinco por cento), sendo obrigatórios os movimentos de terra necessários para atingir a esse valor, nas áreas excessivamente acidentadas.

Art. 36. A área mínima dos lotes, e sua frente mínima, serão definidas pela Lei de Zoneamento do Município.

Parágrafo único. Todo e qualquer lote de um loteamento deverá ter sua testada principal voltada para uma via pública oficial do Município.

Seção IV
DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 37. Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Art. 38. A Prefeitura poderá exigir, em cada arruamento ou loteamento, quando conveniente, a reserva de faixa não edificante na frente, no fundo ou na lateral do lote, para redes de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.

Art. 39. Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatória a reserva de faixas de preservação permanente – FPP, para escoamento de águas pluviais e redes de esgoto

Art. 40. Quando se tratar de córregos cuja retificação esteja planejada pela Prefeitura, a faixa longitudinal não edificante obedecerá ao traçado adotado no plano de retificação.

Art. 41. Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tubulados sem prévia anuência da Prefeitura e a autorização dos órgãos ambientais pertinentes.

Art. 42. A Prefeitura poderá baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidas por esta lei.

Seção V
DOS SETORES FECHADOS

Art. 43. Os loteamentos, residenciais, comerciais e industriais poderão constituir setores fechados ao tráfego geral, com controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que:

I – tenham a malha viária interna ao setor com acesso controlado composta exclusivamente por vias locais;

II – mantenham todos os terrenos destinados a uso institucional, fora do fechamento, com acesso por via oficial de circulação sem qualquer tipo de controle;

III – seja constituída pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias e dos equipamentos e serviços coletivos no interior do setor com acesso controlado;

IV – atendam às diretrizes emitidas pela Prefeitura, as quais deverão:

a) limitar as dimensões da área controlada, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana;

b) exigir, quando considerado necessário, a manutenção de lotes externos ao setor com acesso controlado, de modo a viabilizar a instalação de comércio, serviços e outros equipamentos.

Art. 44. Para loteamentos residenciais, comerciais e industriais já implantados e não constituídos como setores fechados, o pedido de implantação de controle de entrada e saída de veículos e pessoas deverá ser apresentado à Prefeitura acompanhado de projeto técnico, estando sua aprovação condicionada ao atendimento de todos os requisitos previstos nesta lei.

CAPÍTULO IV
DO DESMEMBRAMENTO E DESDOBRO

Art. 45. O projeto de desmembramento de área, de desdobro de lote ou de modificação de plano de loteamento, desde que não implique em arruamento, será submetido à aprovação da Prefeitura, instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento assinado pelo proprietário;

II – 4 (quatro) vias de cópia em escala mínima de 1:1.000 do projeto, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado no CREA/SP e devidamente registrado na Prefeitura, com indicação dos lotes resultantes do projeto, cotados em todas as suas linhas divisórias, bem como a definição de suas áreas;

III – 1 (uma) via de cópia de planta em escala mínima de 1:1.000, com indicação da situação anterior da área, contendo curvas de nível de metro em metro, vias lindeiras, dimensões, confrontações e superfícies;

IV – 4 (quatro) vias de cópias de planta de situação na escala 1:5.000, que permita o perfeito reconhecimento e localização das áreas;

V – certidão de registro atualizada do imóvel.

Parágrafo único. As dimensões dos lotes do desmembramento deverão respeitar as disposições mínimas previstas na Lei de Zoneamento municipal.

Art. 46. Para os desmembramentos de glebas em lotes, onde a área resultante dos lotes for superior a 7.000,00 m² (sete mil metros quadrados), deve ser transferida ao patrimônio público do Município uma área correspondente a 10% (dez por cento), no mínimo, da respectiva área desmembrada, a qual será destinada a espaços livres de uso público ou uso institucional.

Parágrafo único. Essa exigência não se aplica à divisão de glebas em glebas e nem glebas em lotes industriais, na Zona Industrial e Atacadista – ZIA, definida na Lei de Zoneamento municipal.

Art. 47. A área transferida ao patrimônio público do Município deve ter frente para logradouro público e as exigências, quanto à sua conformação e dimensões de sua testada serão estabelecidas pela Prefeitura quando do pedido de aprovação do desmembramento.

Art. 48. O desdobro de lote, vinculado a projeto de edificação, será automático, quando do pedido de habite-se das duas unidades construídas.

§ 1º As dimensões dos lotes do desdobro deverão respeitar as seguintes disposições:

I – testada mínima 5,00 m;

II – área mínima 125,00 m².

§ 2º O desdobro de lote nos termos do “caput” de artigo serão permitidos nas ZRM, definida na lei do zoneamento municipal.

Art. 49. Aprovado o projeto de desmembramento de área e expedido o respectivo alvará de aprovação, o interessado deverá proceder a sua averbação no Registro de Imóveis competente e encaminhar à Prefeitura cópia da certidão

respectiva, sem o que não serão expedidos alvarás para edificações nos lotes resultantes do projeto.

TÍTULO IV
DISPOSIÇÕES PENAIS, COMPLEMENTARES E FINAIS

CAPÍTULO I
Da Fiscalização e Penalidades

Art. 50. Verificada infração de qualquer dispositivo desta lei, a Prefeitura expedirá uma intimação ao proprietário e ao profissional responsável, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da emissão da intimação.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º No caso de não cumprimento das exigências constantes da intimação, dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto de infração e embargo das obras, se no curso destas, e aplicada a multa ao interessado e ao profissional responsável.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 51. Do auto de infração ou embargo deverão constar, além da assinatura do funcionário autuante, as seguintes indicações: nome do proprietário, seu domicílio ou residência, local e descrição da infração, dia e hora da constatação da infração, dispositivo legal violado, assinatura do infrator ou seu preposto, ou de duas testemunhas se aquele não quiser assiná-lo, ou a certidão negativa do agente de fiscalização municipal.

Art. 52. Da intimação a que alude o artigo 50, o interessado poderá recorrer, dentro de um prazo idêntico ao concedido pela própria intimação.

Art. 53. As intimações e os autos de multa e de embargo serão lavrados em 4 (quatro) vias, destinando-se a primeira via ao infrator, a segunda para ser juntada ao processo, a terceira para ser enviada ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA/SP, e a quarta para ser conservada no respectivo talão.

Parágrafo único. No caso de recusa dos interessados em assinar a intimação ou o auto de infração ou embargo, serão os mesmos cientificados por meio de edital publicado na imprensa oficial, correndo por conta do infrator as despesas de publicação.

Art. 54. Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo, à Prefeitura, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, corridos, contados da data do recebimento da notificação desde que prove haver depositado a multa.

Art. 55. As multas deverão ser recolhidas à Tesouraria Municipal, dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos de sua imposição, sob pena de embargo da obra e comunicação da ausência do técnico ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA/SP.

Art. 56. O responsável técnico indicará à Prefeitura, por meio de procuração pública, o nome de seu representante no local das obras, o qual receberá na sua ausência as intimações, autos de multa e embargos.

Art. 57. Pelas infrações às disposições da presente lei, sem prejuízo das outras providências cabíveis, serão aplicadas ao proprietário e ao profissional responsável pela obra, na proporção de suas responsabilidades, após a apuração da infração, as seguintes multa:

I – por iniciar a execução da obra sem a autorização da Prefeitura, ou depois de esgotados os prazos de execução: R$ 2.000,00 (dois mil reais);

II – pelo prosseguimento da obra embargada, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa (inciso I): R$ 50,00 (cinquenta reais);

III – por falta de precauções para a segurança das pessoas e propriedades de terceiros, ou por falta de limpeza ou irrigação de logradouro ou trecho prejudicado pela obra: R$ 2.000,00 (dois mil reais);

IV – por falta de providências para sanar as falhas de que trata o inciso anterior , por dia, excluídos os anteriores à aplicação da primeira multa: R$ 50,00 (cinquenta reais);

V – por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água , sem licença do Poder Público, ou fazê-lo sem precauções técnicas de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos: R$ 500,00 (quinhentos reais);

VI – por falta de providências para sanar as falhas de que trata o inciso anterior, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa: R$ 50,00 (cinquenta reais);

VII – por assumir responsabilidade da execução da obra e não dirigi-la efetivamente: R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais).

Art. 58. Pelas infrações das disposições da presente lei, sem prejuízo das outras providências cabíveis, serão aplicadas ao profissional responsável as seguintes multas:

I – por apresentar errada a planta de locação : R$ 50,00 (cinquenta reais);

II – por deixar de indicar a função ou o título profissional nos projetos, cálculos ou memoriais: R$ 25,00 (vinte e cinco reais);

III – por deixar de colocar tabuleta na obra ou colocá–la em ponto não visível ou com dizeres incompletos: R$ 50,00 (cinquenta reais);

IV – por apresentar projeto em desacordo com o local ou falsear medidas, cotas ou outras indicações: R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais);

V – por viciar projeto já autorizado pela Prefeitura, introduzindo-se lhe qualquer alteração: R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais);

VI – por falsear cálculos ou memoriais , justificativos de projetos ou apresentá-los em desacordo com estes: R$ 500,00 (quinhentos reais).

Art. 59. Por execução de loteamento clandestino, ao proprietário:

I – por lote vendido: R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais);

II – por rua aberta: R$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Parágrafo único. Uma vez constatada a pratica das infrações previstas no presente artigo, será oficiado ao Ministério Público, fazendo-se as necessárias comunicações.

Art. 60. Por infração a qualquer dispositivo desta lei, não discriminados no artigo anterior, será aplicada a multa de R$ 50,00 (cinquenta reais); por dia, quando passível de regularização, ou de R$ 100,00 (cem reais), em outros casos.

Art. 61. Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo.

Parágrafo único. Os valores das multas constantes desta lei deverão ser atualizados anualmente por índice oficial pertinente.

Art. 62. O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 63. A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta lei.

Parágrafo único. Enquanto as vias e logradouros públicos não forem aceitos pela Prefeitura, o seu proprietário será lançado para pagamento do imposto territorial com relação aos lotes, não sendo lançadas as taxas originadas da manutenção dessas vias.

Art. 64. Nos contratos de compromisso de compra e venda de lotes e respectivas escrituras definitivas, deverá o responsável pelo loteamento fazer constar, obrigatoriamente, as restrições a que o mesmo estiver sujeito pelos dispositivos desta lei, que deverão ser instruídas no memorial descritivo do loteamento.

Art. 65. Nenhum serviço ou obra pública poderá ser prestada ou executada em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença da Prefeitura.

Art. 66. A denominação das vias de comunicação e demais logradouros públicos será estabelecida por decreto pelo Poder Público Municipal.

Art. 67. Os parcelamentos do solo, clandestinos ou irregulares, existentes na data de publicação desta lei, poderão ser regularizados dentro de 12 (doze) meses, conforme padrões urbanísticos da legislação por ela revogada e, após este prazo, estarão sujeitos aos dispositivos desta lei:

Parágrafo único. A regularização dos parcelamentos clandestinos ou irregulares existentes na data da publicação desta lei que, por suas condições de ocupação, não possam ser enquadrados neste artigo, obedecerá aos padrões estabelecidos pelos órgãos competentes, quando da proposição dos respectivos projetos pelos interessados, mediante aprovação da Câmara Municipal.

Art. 68. Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida de lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art. 69. Os casos omissos na presente lei serão resolvidos pelo Poder Executivo, mediante justificativa técnica de seu órgão técnico ou parecer de órgãos estaduais e federais competentes, na forma da legislação municipal pertinente.

Art. 70. As despesas com a execução desta lei correrão à conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 71. Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Piedade - SP, 10 de julho de 2008.

José Tadeu de Resende
Prefeito Municipal

Autoria do projeto: Prefeito Municipal com emendas do vereador Daniel Dias de Moraes