

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE EMBAÚBA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

EDGARD ALEXANDRE – Prefeito do Município de Embaúba, Comarca de Olímpia, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER: que a Câmara Municipal de Embaúba, SP, aprovou e ele promulga a presente Lei.

**CAPÍTULO I
DEFINIÇÕES**

Art. 1º O parcelamento do solo, para fins urbanos no município de Embaúba, será regido por esta Lei.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano do município de Embaúba poderá ser feito mediante Loteamento, Desmembramento ou Desdobro, observadas as disposições desta Lei e as da Legislação Federal e Estadual pertinentes.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I – Gleba é a área de terra que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularizado e registrado em cartório;

II – Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

III – Desmembramento e a subdivisão, total ou parcial, de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, ressalvadas a modificação, a ampliação e o prolongamento das já existentes ou a abertura de uma única via pública ou particular de acesso exclusivo aos novos lotes;

IV – Desdobro é o parcelamento do lote, resultante de loteamento ou desmembramento aprovado;

V – Lote é o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei Municipal para a zona em que se situe, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação;

VI – Quadra é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites, as divisas desse mesmo loteamento;

VII – 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 aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

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

VIII – Alinhamento é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

IX – Eixo de via, é a linha que passa equidistante nos alinhamentos;

X – Frente do lote, é a divisa lindeira à via de circulação;

XI – Fundo do lote é a divisa oposta à frente;

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

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

b) Os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos.

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

XIV – Infra-estrutura básica são os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, redes de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;

XV – Infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por Lei como de interesse social, consistirá no mínimo de:

a) Vias de circulação;

b) Escoamento de águas pluviais;

- c) Rede para abastecimento de água potável;
 - d) Solução para esgotamento sanitário e para energia elétrica domiciliar.
- XVI** – Equipamentos Comunitários são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XVII** – Consideram-se Áreas Institucionais, as destinadas à instalação dos equipamentos comunitários;
- XVIII** – As áreas verdes serão localizadas pela Prefeitura em um só perímetro e em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30%;
- XIX** – A localização da Área Institucional deverá atender as seguintes exigências:
- a) Estar situada junto a uma via oficial de circulação de veículos e contida em um único perímetro;
 - b) Ocupar até 50% da extensão da testada da quadra, lindeira à citada via oficial;
 - c) Estar situada em área com declividade até 15%;
- XX** – As vias do projeto de loteamento deverão articular-se com vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outra solução;
- XXI** – Quando as diretrizes fixadas pela Prefeitura excederem o índices previstos no inciso I do artigo 5º, as áreas excedentes serão declaradas de utilidade pública para efeito de desapropriação;
- XXII** – Quando o espaço destinado às vias de circulação não atingirem o índice estabelecido na alínea “a” do inciso I, do artigo 5º, a área necessária para completar este índice será adicionada às áreas verdes;

CAPÍTULO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 4º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de urbanização específica, aprovadas por Lei Municipal.

Inciso – Os loteamentos, bem como os espaços públicos, assim compreendidos as áreas pertencentes ao Poder Público e as áreas de uso comum do povo, deverão, obrigatoriamente, prever a instalação de “espaços árvore”, obedecidos os seguintes critérios e cronograma: [\(redação alterada pela Lei Municipal nº 1077 de 04 de julho de 2017\)](#)

- A)** A aprovação de loteamentos novos deverá incorporar o “espaço árvore” que compreenderá na implantação nas calçadas de espaços destinados ao plantio de árvores medindo 1 (um) metro de largura, por 2 (dois) metros de comprimento;
- B)** No sistema viário, defronte aos prédios públicos deverá ser instalado “espaços árvores” medindo, no mínimo, 80 (oitenta) centímetros de largura, por 1,60 (um metro e sessenta centímetros) de comprimento;
- C)** Nas praças e ou áreas de uso comum do povo, serão demarcados os “espaços árvore”, medindo, no mínimo, 80 (oitenta) centímetros de largura, por 1,60 (um metro e sessenta centímetros) de comprimento;
- D)** A instalação dos espaços árvore nas áreas descritas nas letras B e C deste artigo, deverá ser concluída em, no máximo, 3 (três) anos, sendo 30% no primeiro ano, 30% no segundo, e 40% no último;
- E)** Os “espaços árvore” deverão ser demarcados e identificados pelo Poder Público, com coordenadas gravadas em placas de cimento;
- F)** A danificação dos “espaços árvores” ensejará a aplicação de multa ao infrator na ordem de 70 (setenta) UFIME – Unidade Fiscal de Referência do Município de Embaúba, aplicada em dobro em caso de reincidência. [\(redação alterada pela Lei Municipal nº 1077 de 04 de julho de 2017\)](#)

Parágrafo Único- Não será permitido o parcelamento do solo:

- I** – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providencias para assegurar o escoamento das águas;
- II** – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde publica, sem que sejam previamente saneados;
- III** – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo quando a legislação permitir (artigo 20, § 1.º; artigo 22 alínea a), depois de atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, em especial, o inciso VI do artigo 11, para composição das obras que devam ser executadas;
- IV** – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V** – Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, ate a sua correção;

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

Art. 5º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos:

I – Áreas destinadas ao plantio de árvores (áreas verdes); áreas destinadas a espaços livres de uso comum (sistema de lazer); áreas destinadas às vias públicas, para circulação de veículos; áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, (áreas institucionais), sendo obrigatório:
(redação alterada pela Lei Municipal nº 1169 de 05 de fevereiro de 2020)

- a) 10% (dez por cento) para as vias verdes;
- b) 5 % (cinco por cento) para sistema de lazer;
- c) 20% (vinte por cento) para vias de circulação de veículos.
- d) 5% (cinco por cento) para áreas institucionais, exceto em relação aos loteamentos do tipo L3 (loteamentos residenciais populares), mencionados no inciso III, do artigo 19 desta Lei, para os quais exigir-se-á, apenas, 1,5% (um e meio por cento) para as áreas institucionais”.
(as letras a) b) c) e d), redação alterada pela Lei Municipal nº 1169 de 05 de fevereiro de 2020)

II – Os lotes terão área de 200,00 m2 e frente mínima de 10,00 metros, salvo quando a legislação determinar maiores exigências (artigo 20, § 2º; artigo 22, § 1º desta Lei), ou ainda quando o loteamento destinar-se à urbanização específica, ou edificação e conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos competentes. Também não poderão distar mais de 500m de uma via principal, medida essa distância ao longo do eixo da via que lhe dá acesso;

III – Ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, das dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos, e dos fundos de Distrito Industrial, será obrigatória a reserva de uma faixa **non aedificandi** de 15 (quinze) metros de cada lado das suas margens, dos limites da faixa de domínio e das cercas divisas, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV – A faixa “non aedificandi” referida no inciso III, deste artigo, quando ao longo das águas correntes ou dormentes, e dos fundos do Distrito Industrial, deverá ser utilizada pelo sistema viário ou áreas verdes;

V – As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º - A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000,00 m2, caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

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

Art. 6º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva da faixa **non aedificandi** destinada a equipamentos urbanos.

§ Único – Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de águas, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III REQUISITOS TÉCNICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I LOTEAMENTO

Art.7º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim:

I – Requerimento assinado pelo proprietário do terreno assinalando a denominação pretendida para o loteamento;

II – Título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, com indicação de servidões existentes ou restrições especiais que eventualmente gravem a gleba a parcelar;

III – Certidão negativa de débitos municipais, que incidam sobre a área,

IV – Duas vias de cópias de levantamento planialtimétrico – cadastral da área, objeto do pedido, na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos (divisas); a localização dos cursos d’água e suas denominações, bosques, construções existentes, tipo de vegetação arruamentos contíguos a todo o perímetro, 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; situação da área, na escala 1:10.000, para o seu perfeito reconhecimento e localização, devidamente assinadas pelo proprietário e profissional habilitado a registrado no CREA;

V – Tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 8.º A prefeitura municipal, indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

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

II – O traçado básico do sistema viário principal;

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

IV – As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V – A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 9.º O prazo para expedição de diretrizes é de 30 (trinta) dias a contar da data de protocolamento do pedido. Findo o prazo, o requerente poderá apresentar o projeto de loteamento, independentemente da fixação da diretrizes, desde que atendidas as exigências legais.

§ **Único** – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 04 (quatro) anos, a partir da data de expedição da respectiva Certidão Municipal.

Art.10 Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de Certidão atualizada da Matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado quando o parcelamento for popular, destinado as classes de menor renda.

§ **Único** – Poderá ser dispensada pela autoridade competente, a apresentação da certidão da matrícula do imóvel, de que trata o “caput” deste artigo, nos casos de parcelamento popular, destinados à população de baixa renda.

Art. 11 O projeto submetido à aprovação, deverá constar de:

I – Plano geral do loteamento, na escala 1:1000, em 4 (quatro) vias de cópias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, constando de:

- a) Curvas de nível de metro em metro;
- b) Vias de circulação, quadras, lotes e áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas;
- c) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- d) Indicação do tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- e) Indicação, em planta, da área dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
- f) Indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade;
- g) Indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas institucionais e do número total de lotes;

II – Perfis longitudinais e secções transversais de toda as vias de circulação, em escalas horizontal de 1:1000, e vertical de 1:100;

III – Projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade dos coletores, quando as diretrizes exigirem a retificação ou canalização de águas correntes obedecidas as normas e padrões regulamentados em Lei;

IV – Projetos completos das redes coletoras de esgotos sanitários e do sistema de alimentação e distribuição de água potável, obedecidas as normas e padrões fixados pelo órgão estadual competente, que nela dará sua aprovação;

V – Projeto de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica das vias, obedecendo as normas e padrões exigidos pela Prefeitura;

VI – Projeto de proteção de áreas sujeitas à erosão, com sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente, obedecendo as normas legais vigentes;

VII – Memorial descritivo correspondente a cada projeto contendo:

- a) Descrição do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- d) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente no loteamento;

VIII – Cronograma acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução dos projetos que constam nos incisos II, III, IV, V e VI, deste artigo e das obras de extensão da rede de energia elétrica.

§ Único- São consideradas como obras de execução obrigatória, para qualquer tipo de loteamento:

– Abertura de vias de circulação;

II- Rede coletora de esgotos sanitários;

III – Sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede;

IV – Guias, sarjetas e pavimentação asfáltica da vias;

V – Rede de extensão de Energia Elétrica.

Art. 12 A aprovação e a execução do projeto de loteamento obedecerá a uma das sistemáticas definidas pelos incisos I e II deste artigo:

I – Com previa execução das obras:

- a) – Atendidas pelo projeto todas as disposições legais, será expedida uma autorização para a execução das obras;
- b) – A autorização para execução das obras é válida por 2 (dois) anos, contados a partir da data de expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano;
- c) – Após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura, através do órgão competente, expedirá termo de verificação das obras executadas e, mediante Decreto, publicará o ato de aprovação do loteamento, liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

II – Com Cronograma e Instrumento de garantia:

- a) – Atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedido, pelo órgão competente da Prefeitura, o ato de aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar;
- b) – Para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:
 - b-1)** - Efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública ou fiança bancária, no valor a ser estipulado pela Prefeitura, por ato Executivo;
 - b-2)** – Caução à Prefeitura de 30 % (trinta por cento) da área total dos lotes, mediante instrumento público;
- c) – Executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura expedirá documento liberando o loteador da modalidade da garantia prestada;
- d) – De posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o loteador poderá submeter o loteamento ao Registro Imobiliário;
- e) – O prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 2 (dois) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente;
- f) – Após o decurso do prazo a que se refere a alínea anterior, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada.
- g) – Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbação cartorárias do tempo de sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

Art. 13 Qualquer modificação no projeto, ou na execução de loteamento, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- a) – Requerimento solicitando a modificação;
- b) – Memorial descritivo das modificações;
- c) – 4 (quatro) vias de cópias dos projetos referentes às modificações;
- d) – 1 (uma) via de cópia do projeto aprovado.

§ Único – Os pedidos de modificação em loteamentos registrados deverão ser instruídos por documentos que comprovem a anuência de todos os adquirentes dos lotes, a menos que haja regra explícita no título aquisitivo do imóvel.

SEÇÃO II DESMEMBRAMENTO

Art. 14 Aplicam-se aos desmembramentos as seguintes disposições urbanísticas, que deverão ser atendidas:

I - As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais a densidade para a zona em que situem;

II - Cada lote terá área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (cinco metros), salvo nos casos de desmembramentos onde constata-se que a situação fática carece de regularização há mais de 10 (dez) anos, hipótese em que cada lote poderá ter área mínima de 100,00 m² (cem metros quadrados), e frente mínima não inferior a 1,50 m (um metro e meio);

a) - A comprovação de que o lote a ser desmembrado carece de regularização a pelo menos a 10 (dez) anos, contados até a data da entrada em vigor da Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, poderá ser feita mediante documentos, testemunhas, ou ainda mediante declaração firmada pelo requerente, reconhecida por Tabelião;

III - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória uma faixa reservada **non aedificandi** de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo exigências da legislação específica;

IV - As vias dos lotes desmembrados deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizarem-se com a topografia local.

§ **Único**- Aplica-se aos desmembramentos as demais cominações previstas para os loteamentos, constantes na presente Lei.

Art. 15 O projeto de desmembramento, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes expedidas e a regulamentação própria constará de:

I - Requerimento assinado pelo proprietário

II - Título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III - Certidão Negativa de Débitos municipais que incidam sobre a área

IV - 4 (quatro) vias de cópias em escala 1:500 ou 1:1000 do projeto, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, contendo:

- a)** - Indicação dos lotes resultantes do desmembramento e das dimensões de todas as suas linhas divisórias;
- b)** - Planta de situação em escala 1:1000 ou 1:500, que permita o reconhecimento e localização da área;
- c)** - Quadro indicativo da área da gleba, das áreas dos lotes, das áreas verdes, das áreas institucionais e do número dos lotes.

Art. 16 Aplicam-se aos desmembramentos os prazos fixados pelo artigo 9.º e seu Parágrafo único, quanto a expedição e validade das diretrizes.

SEÇÃO III DESDOBRO

Art. 17 O desdobro do lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura a pedido do interessado instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário solicitando o desdobro;

II - Certidão Negativa de Débitos Municipais, que incidam sobre o lote objeto do pedido;

III - Título de propriedade do lote, registrado em Cartório de Registro de Imóveis;

IV - 2 (duas) vias de cópias do projeto de desdobro em escala 1:100, contendo:

- a)** - As eventuais construções existentes no lote com a indicação da área construída e ocupada;
- b)** - O lote a ser desdobrado e seu dimensionamento;
- c)** - Os lotes resultantes do desdobro, indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do desdobro;
- d)** - A situação do lote, indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo.

Art. 18 O desdobro de lote, quando vinculado a projeto de edificação, será aprovado simultaneamente com este, desde que os lotes resultantes atendam as dimensões mínimas fixadas nesta lei.

CAPÍTULO IV TIPOS DE LOTEAMENTOS

Art. 19 Os loteamentos, atendidas as demais disposições desta Lei, poderão ser implantados segundo um dos tipos a seguir discriminados:

I - Loteamento L1 - residencial - nobre;

II - Loteamento L2 - residencial - médio;

III - Loteamento L3 - residencial - popular;

IV - Loteamento L4 - industrial.

§ **Único** - O mesmo projeto de loteamento poderá conter mais de um dos tipos permitidos, respeitadas as características próprias a cada tipo.

Art. 20 Nos loteamentos do tipo L1 deverão ser atendidas, integralmente, as exigências previstas nesta Lei, com inclusão, em especial, da constante do inciso VI, do artigo 11, para composição das obras que devam ser executadas.

§ 1.º - Admite-se nos loteamentos L1, que a declividade dos lotes sejam superior a 45% (quarenta e cinco por cento).

§ 2.º - Nenhum lote poderá ter área inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e largura inferior a 12,00 m (doze metros).

§ 3.º - As edificações terão recuos mínimos obrigatórios de:

I – 4,00 m (quatro metros) em relação ao alinhamento do passeio público;

II – 1,50 m (um metro e meio) para residências térreas, e 2,00m (dois metros) para residências assobradadas em relação as divisas laterais, respeitando as normas Gerais de Edificações quanto a insolação , ventilação e iluminação.

III – A exigência do inciso anterior não será aplicada nos casos em que a construção não possua em seu projeto original aberturas de portas ou janelas nas laterais.

Art. 21 Os loteamentos L1 são destinados, exclusivamente, ao uso residencial nobre, podendo, o loteador, prever a existência de núcleo comercial, desde que sua área não ultrapasse a 5% (cinco por cento) da área loteada.

§ 1.º - No núcleo comercial, a que se refere este artigo, será admitida, também, a atividade “supermercado”, com recuos de fundo e frente de 6,00 m (seis metros) e recuos laterais de 2,00m (dois metros), respeitando as Normas Gerais de Edificações quanto a insolação, ventilação e iluminação.

§ 2.º - É admitida a localização de escritórios e consultórios de profissionais liberais nos loteamentos L1, quando anexos as respectivas residências, desde que:

- a) – O escritório ou consultório seja utilizado pelo próprio profissional residente na edificação contando no máximo com 1 (um) empregado.
- b) – A área da edificação, ocupada pelo escritório ou consultório, não ultrapasse a 20% (vinte por cento) da área total edificada da residência.

Art. 22 Nos loteamentos L2 , deverão ser Atendidas, além das exigências previstas nesta Lei, as seguintes disposições:

- a) – Os lotes poderão ter declividade de até 45% (quarenta e cinco por cento);
- b) – O loteador deverá apresentar o projeto exigido no inciso VI do artigo 11, desta Lei, podendo executar apenas a parte relativa ao escoamento de águas pluviais, nos pontos baixos do loteamento.

§ 1.º - Os lotes, no loteamento L2, terão área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e largura de 10,00 m (dez metros);

§ 2.º - As edificações, no loteamento L2, terão recuos mínimos de:

- a) – 3,00 m (três metros) em relação ao alinhamento do passeio público;
- b) – 1,50 m (um metro e meio) em relação às divisas laterais, respeitando as Normas Gerais de Edificações quanto a ventilação, iluminação e insolação.
- c) – As exigências do inciso anterior não será aplicada nos casos em que a construção não possua em seu projeto original, aberturas de portas ou janelas nas laterais.

Art. 23 Nos loteamentos do tipo L3, deverão ser atendidas as exigências desta Lei, acrescidas das seguintes disposições:

a) – Na área loteada os lotes deverão ter área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), e largura mínima de 5,00 m (cinco metros);

b) – Pelo menos 70% (setenta por cento) da área loteada deverá ser destinada, exclusivamente, ao uso residencial unifamiliar.

§ 1.º - os lotes pertencentes à área referida na alínea “a” deste artigo, não será permitida superior a 30% (trinta por cento).

§ 2.º - Entende-se, por residência unifamiliar, as edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma por lote.

§ 3.º - As edificações nos loteamentos L3, terão recuos mínimos obrigatórios de:

a) – 2,00 m (dois metros) em relação ao alinhamento do passeio público;

b) – 1,50 m (um metro e meio), em relação às divisas laterais, respeitando as Normas Gerais de Edificações quanto a insolação, ventilação e iluminação.

Art. 24 Nos loteamentos do tipo L4, deverão ser atendidas as exigências desta Lei, acrescidas das seguintes disposições:

- a) – Licenciamento junto a CETESB (COMPANHIA DE TECNOLOGIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL);
- b) – Licenciamento junto ao DEPRN (DEPARTAMENTO ESTADUAL DE PROTÊÇÃO DE RECURSOS NATURAIS).

Art. 25 A taxa de ocupação máxima dos loteamentos definidos no artigo 19 desta Lei, é de:

I – 0,75 (setenta e cinco centésimos), para os loteamentos L1, L2 e L3;

II – 0,70 (setenta centésimos), para os loteamentos L4.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 26 Os projetos de loteamento e desmembramento deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, salvo nos seguintes casos, quando deverão ser examinados previamente pelo Estado:

I – Quando localizados em áreas de interesse especial, tais como de proteção de mananciais ou ao Patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação Estadual ou Federal;

II – Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em áreas limítrofes do município, ou que pertença a mais de um município;

III - Quando o loteamento ou desmembramento, uma vez apresentados com todos os seus elementos, deverão ser aprovados ou rejeitados pela prefeitura Municipal no prazo de 30 (trinta) dias e, os projetos de desdobro, também apresentados para análise, deverão ser aprovados ou rejeitados pela Prefeitura Municipal no prazo de 20 (vinte) dias.

§ Único – Todos os prazos fixados nesta Lei serão contados em dias corridos.

Art. 28 Os projetos habitacionais, depois de anuência previa da Prefeitura Municipal, deverão ser submetidos à análise do GRAPROHAB (GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS).

Art. 29 Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário num prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 30 É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento não registrado.

Art. 31 Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, e da aprovação da Prefeitura Municipal, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 32 Para aprovação dos projetos de loteamentos urbanos pela Prefeitura Municipal, cobrar-se-á o preço público correspondente, de acordo com as tabelas fixadas por Decreto do Executivo, no ato de protocolamento do pedido.

Art. 33 As despesas decorrentes com a execução da presente Lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 34 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

Dado e Passado no Gabinete do Prefeito Municipal de Embaúba, SP, em 21 de fevereiro de 2001.

Arquivada, Registrada e Publicada na Secretaria da Prefeitura do Município de Embaúba, SP, em 21 de fevereiro de 2001.