



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 443 , DE 15 DE JULHO DE 2019

Autoria: Prefeito Municipal

Altera a Lei Complementar nº 412, de 12 de julho de 2017, o Plano Diretor Físico do Município de Taubaté.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TAUBATÉ

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Altera o caput do art. 14 da Lei Complementar nº 412, de 12 de julho de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 14. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU é um órgão colegiado de natureza deliberativa, propositiva e consultiva, integrante da estrutura do Gabinete do Prefeito Municipal de Taubaté devendo seguir os seguintes objetivos:”

Art. 2º Altera os incisos I, II, III, IV, V, VI e VII do art. 20 da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. ...

I - implantação e investimentos em equipamentos urbanos e comunitários;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - criação de espaços públicos de lazer, praças, áreas verdes e parques lineares;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo investimentos destinados à infraestrutura, ao saneamento e à realização de melhorias em vias estruturais ou de transporte público coletivo de passageiros;

V - proteção, conservação e recuperação de áreas e imóveis de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VII - regularização fundiária, incluindo desapropriação e aquisição de áreas de interesse social, histórico, cultural, ambiental ou paisagístico.”

Art. 3º Altera o inciso VII e acrescenta as alíneas “a” e “b” no mesmo inciso, ambos do art. 56 da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

“Art. 56. ...

...

VII - regulamentar em legislação ou norma municipal específica, as Compensações Socioambientais relativas à supressão de espécies arbóreas, nativas e exóticas, as quais dependerão de autorização do órgão municipal competente.

a) na ausência de legislação municipal específica, as Compensações Socioambientais por supressão de espécies arbóreas nativas e exóticas deverão seguir as exigências do Estado e da União.

b) o descumprimento ao inciso VII deste artigo, será aplicada multa de 1 a 10 UFMT 's por exemplar arbóreo danificado, cortado ou removido sem autorização municipal, com compensação ambiental definida em regulamento, e os recursos oriundos da multa aplicada serão destinados ao Fundo Municipal de Meio Ambiente – FUMDEMAT.”

Art. 4º Altera o inciso IX do art. 63 da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 63. ...

...

IX - as áreas reservadas para as Áreas de Proteção de Várzea deverão ser identificadas e delimitadas com base no relatório técnico: “O mapeamento de riscos associados a escorregamentos, inundações, erosão, solapamento, colapso e subsidência” elaborado pelo Instituto Geológico do Estado de São Paulo, e demarcadas como não edificáveis, em projetos de urbanização elaborados sob a responsabilidade dos empreendedores, observando o Plano Diretor Ambiental Municipal, como requisito para urbanização das glebas no seu entorno, para garantir a efetiva funcionalidade como sistema de amortecimento de cheias;”

Art. 5º O inciso IV do art. 155 da Lei Complementar nº 412, de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 155. ...

...

IV - cumprir o Decreto Municipal nº 9.344/2001, que dispõe sobre o tombamento da várzea, e proibir na área de várzea localizada na Rua Sebastião Costa Manso, Estrada Aberta Sobre Antigo Leito da E.F.C.B., Estrada Municipal João Gadioli, e no prolongamento da



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

Avenida do Pinhão as edificações de construções, bem como a instalação e implantação de equipamentos que prejudiquem a visibilidade e a paisagem desta área privilegiada.”

Art. 6º Acrescenta ao art. 157 da Lei Complementar nº 412, de 2017, os §§ 1º e 2º, com a seguinte redação:

“Art. 157. ...

§ 1º Excetuam-se dessas disposições as áreas lindeiras à Rodovia Floriano Rodrigues Pinheiro, em uma faixa de cem metros a partir do eixo da rodovia, podendo ser admitidas atividades com Nível de Incomodidade até N3.

§ 2º Nos casos que excederem a metragem estabelecida no § 1º, as atividades ficarão condicionadas à análise e aprovação do Conselho Municipal de Meio Ambiente de Taubaté - CONDEMAT e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.”

Art. 7º Altera o inciso II do art. 168 da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 168. ...

...

II - monitorar as atividades exercidas na região da várzea e no seu entorno.”

Art. 8º Altera os incisos III e IV do art. 219 da Lei Complementar nº 412, de 2017, e acrescenta o inciso V, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 219. ...

...

III - Área Especial de Proteção da Paisagem Urbana – Conjunto Urupês: não se aplicam os parâmetros de adensamento (coeficiente de aproveitamento) da zona em questão, devido à insuficiência de infraestrutura urbana já consolidada no local. Os projetos a serem implantados nessa área deverão se submeter à análise especial da Secretaria de Planejamento, que poderá envolver o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a fim de que seja preservada a paisagem existente;

IV - Área Especial de Proteção de Paisagem Urbana – Residencial Chácaras Cataguá: não se aplicam os parâmetros de adensamento (coeficiente de aproveitamento), uma vez que deve se preservar sua característica de ocupação e adensamento, devido a insuficiência de infraestrutura e determinantes ambientais, ficando estabelecido o lote mínimo de 2.000 m²



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

(dois mil metros quadrados), a fim de assegurar a proteção da paisagem e evitar impactos ambientais;

V - Área Especial de Proteção de Paisagem Urbana – Rio Una e Itaim: Fica considerada como área de preservação permanente a faixa de 100m (cem metros) de largura às margens do Ribeirão Itaim, no trecho compreendido entre a Rodovia Oswaldo Cruz-SP 125 e a Estrada Municipal dos Remédios, após a largura especificada, no trecho em questão, em sua margem esquerda e direita, os usos permitidos e admitidos, bem como o parcelamento do solo, serão aqueles compatíveis com o zoneamento estabelecido para o local.”

Art. 9º Altera o inciso III do art. 280 da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 280. ...

...

III - Uso Misto: Caracterizado pelas atividades residenciais em conjunto com outras atividades - como comércio, serviço ou institucional – na mesma edificação ou lote. É proibida a coexistência, em mesmo lote, dos usos residencial e industrial.”

Art. 10. Altera o inciso V do art. 299 da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 299. ...

...

V - Gabarito de altura das edificações (H): dimensão vertical máxima entre o nível do piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, definida em metros, não incluída casa de máquinas derivada de elevadores e reservatório de água. Os gabaritos de altura definidos nesta Lei Complementar não se aplicam para a instalação exclusiva de equipamentos de telecomunicações e de infraestrutura, como torres de telefonia, estações de rádio, linhas de alta-tensão e similares;”

Art. 11. Altera o caput do art. 310 da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 310. Como alternativa ao processo de parcelamento do solo, há a aprovação concomitante dos projetos de parcelamento e de edificações, tais como portaria, guarita e salão de festas e demais construções complementares ao loteamento, que deve ser realizada de



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

forma integrada, hipótese em que as licenças urbanísticas expedidas serão vinculadas ao recebimento das obras, ainda que em etapas.”

Art. 12. Altera o § 2º do art. 310 da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 310. ...

...

§ 2º Quando da aprovação concomitante do parcelamento e de edificações, o Habite-se, ou Certificado de Conclusão das Obras será emitido de acordo com os procedimentos previstos no Código de Obras, posteriormente ao recebimento total e a realização da respectiva vistoria.”

Art. 13. Acrescenta ao art. 312 da Lei Complementar nº 412, de 2017, o inciso IX, com a seguinte redação:

“Art. 312. ...

...

IX - o pedido de fechamento de loteamentos já consolidados deverá ser formulado por pelo menos 80% (oitenta por cento) dos proprietários dos imóveis, existentes na área, através de requerimento, acompanhado obrigatoriamente de:

- a) declaração expressa de anuência ao fechamento;
- b) prova de constituição de pessoa jurídica representativa dos proprietários de imóveis localizados dentro do perímetro abrangido pelo pedido de fechamento;
- c) cópia do título de propriedade de cada imóvel envolvido na solicitação de fechamento, ou outro documento que o substitua;
- d) quadro indicativo, com as seguintes informações: Lote, Quadra, Inscrição Imobiliária (BC), e Matrícula Atualizada em nome do proprietário.”

Art. 14. Altera o inciso III do art. 312 da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 312. ...

...

III - incluir no projeto urbanístico de fechamento, alternativas para solucionar o sistema viário, de modo que não prejudique ou dificulte o fluxo existente do entorno,



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

indicando os elementos de controle de acessos de veículos e pedestres com indicação dos respectivos fluxos;”

Art. 15. Altera o art. 335 da Lei Complementar nº 412, de 2017, e seu parágrafo único que passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 335. A responsabilidade da realização, registro e providência da fiscalização das cláusulas restritivas dos contratos particulares de loteamento é dos proprietários e suas associações, não cabendo participação da Prefeitura Municipal de Taubaté no processo, uma vez que a mesma é responsável unicamente pela fiscalização quanto ao cumprimento das condições estabelecidas pelo Plano Diretor, para uso e ocupação do solo nas respectivas zonas.

Parágrafo único. Para loteamentos com autorização de fechamento fornecida pela Municipalidade, anterior à aprovação desta Lei Complementar, ficam mantidas as restrições urbanísticas constantes nas cláusulas restritivas, no que tange ao uso não residencial e parâmetros de adensamento e verticalização (coeficiente de aproveitamento), devendo apresentar para aprovação de projetos de legalização e construção o carimbo de aprovação das respectivas associações, quando houver.”

Art. 16. Altera o inciso V do art. 339 da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 339. ...

...

V - se o imóvel for cadastrado no INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, na forma da legislação federal pertinente e posteriormente apresentar solicitação de exclusão no cadastro das propriedades rurais e o pagamento da outorga onerosa pela alteração de uso, esta última condição será válida se o empreendimento for localizado na Macrozona Urbana e de Expansão Urbana;”

Art. 17. Altera o parágrafo único do art. 343 da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 343. ...



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

Parágrafo único. O desdobro nos lotes de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00 m (dez metros), e lotes de esquina de no mínimo 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área, conforme estabelecido no caput, será permitido em todo o município, com exceção das seguintes zonas: Zona Especial Urbana (Macrozona Urbana), Zona de Expansão Urbana e Zona Especial de Expansão Urbana (Macrozona de Expansão Urbana). Fica, portanto, estabelecido que as disposições desta Lei Complementar se sobrepõem às cláusulas restritivas referentes a desmembramento e unificação de áreas dos loteamentos abertos, sendo que para os casos dos loteamentos com autorização de fechamento fornecida pela municipalidade anterior à aprovação desta Lei Complementar, deverá ser apresentado o carimbo de aprovação das respectivas associações, quando houver.”

Art. 18. O caput do art. 346 da Lei Complementar nº 412, de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 346. As disposições dos artigos 344 e 345 não se aplicam nas seguintes hipóteses de parcelamento:”

Art. 19. Substitui o Anexo III – Zoneamento – 1:125000 e o Anexo IV – Zoneamento 1:70000, da Lei Complementar nº 412, de 2017, pelos Anexos I e II, respectivamente.

Art. 20. Substitui o Anexo V – Áreas Especiais da Lei Complementar nº 412, de 2017, pelo Anexo III desta Lei Complementar.

Art. 21. Fica revogado o Anexo VII – Mapa de Instrumentos Urbanísticos I da Lei Complementar nº 412, de 2017.

Art. 22. Fica revogado o Anexo IX – Mapa de Instrumentos Urbanísticos III da Lei Complementar nº 412, de 2017.

Art. 23. Substitui o Anexo XII – Quadro de Parâmetros Urbanísticos da Lei Complementar nº 412, de 2017, pelo Anexo IV desta Lei Complementar.

Art. 24. Altera o § 3º do art. 7º do Anexo XIV – Regulamentação de Condomínios Verticalizados da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

“Anexo XIV ...

...

Art. 7º ...

...

§ 3º Para unidades habitacionais com área até 27 m² (vinte e sete metros quadrados) deverá ser prevista 01 (uma) vaga a cada 02 (duas) unidades.”

Art. 25. Altera os itens I, V e X do art. 2º do Anexo XV – Condomínios Horizontais – Residenciais, Comerciais, Industriais e de Serviços da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Anexo XV ...

...

Art. 2º ...

I - para o uso residencial: quota mínima de terreno destinada a cada unidade habitacional, igual a 100 m² (cem metros quadrados), que deve ser obtida pela somatória das áreas de terreno de uso exclusivo da unidade com as áreas de terreno de uso comum, porém atribuídas à unidade, conforme disposto na Lei Federal nº 10.406/02, Código Civil e NBR 12.721/05. Podendo ser permitidas residências em bloco de 06 (seis) unidades habitacionais;

...

V - os espaços de uso comum, vias internas e/ou de pedestres, áreas de estacionamento para visitantes, serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio, sendo sua manutenção de responsabilidade dos condôminos, devendo perfazer 15% (quinze por cento) no mínimo, da área do terreno;

...

X - as edificações do condomínio deverão respeitar o recuo mínimo de 4,00 m (quatro metros) de frente com relação aos logradouros públicos oficiais;”

Art. 26. Acrescenta o inciso VIII ao art. 11 do Anexo XV – Condomínios Horizontais – Residenciais, Comerciais, Industriais e de Serviços da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Anexo XV ...

...

Art. 11. ...

...



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

VIII - Quadro IV – B-1 da NBR 12.721/2005.”

Art. 27. Substitui o Anexo XVI – Seções Transversais de Vias para Loteamentos da Lei Complementar nº 412, de 2017, pelo Anexo V desta Lei Complementar.

Art. 28. Altera o art. 3º do Anexo XIX – Vagas de estacionamento para empreendimentos não classificados como empreendimentos Polo Gerador de Tráfego da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Anexo XIX ...

...

Art. 3º Considera-se Área de Acúmulo de Veículo a área livre reservada dentro do imóvel para o acúmulo da entrada de veículos, com inclinação máxima de 5% (cinco por cento), de forma a não interferir na via de acesso ao empreendimento, sendo aceita como área de acúmulo a rampa de acesso de veículos, quando o controle de acesso estiver localizado em outro pavimento. Deverão ser projetadas áreas de acúmulo em função do número de vagas ofertadas:

...”

Art. 29. Altera o art. 2º e acrescenta o parágrafo único ao Art. 7º, ambos do Anexo XX – Regulamentação na Forma da Legislação Federal Pertinente de Parcelamento do Solo na Macrozona Rural da Lei Complementar nº 412, de 2017, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Anexo XX – Regulamentação na Forma da Legislação Federal Pertinente do Parcelamento do Solo na Macrozona Rural

...

Art. 2º As construções deverão manter recuo frontal mínimo e lateral de 5,00 m (cinco metros). O recuo frontal mínimo das construções deverá ser de 15,00 (quinze metros) quando os lotes tiverem divisa frontal para estradas rurais. O gabarito máximo de altura para a construção de edificações será de no máximo 8,00 m (oito metros).

...

Art. 7º. ...

Parágrafo único. Para parcelamento do solo ou condomínios com características de sítios de recreio deverão ser observadas e cumpridas as disposições constantes da aprovação



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

dos loteamentos quanto às garantias para execução de obras de fiscalização e penalidades e recebimento.”

Art. 30. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogados os arts. 320, 399 e 404 da Lei Complementar nº 412, de 2017.

Prefeitura Municipal de Taubaté, 15 de julho de 2019, 380º da Fundação do Povoador e 374º da elevação de Taubaté à categoria de Vila.

JOSÉ BERNARDO ORTIZ MONTEIRO JUNIOR
Prefeito Municipal

EDSON APARECIDO DE OLIVEIRA
Secretário de Planejamento

CLAUDIA REGINA RIBEIRO PASSARELLI
Resp. pelo Exp. do Departamento de Desenvolvimento Urbanístico

Publicada na Secretaria de Governo e Relações Institucionais, 15 de julho de 2019.

EDUARDO CURSINO
Secretário de Governo e Relações Institucionais

HELOISA MÁRCIA VALENTE GOMES
Diretora do Departamento Técnico Legislativo