ARTIGO 3º : - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

ADOLPHO ALVAREZ NETO
=Presidente da Câmara Municipal=

-.

= LEI = Nº = 175 = DE = 03 = DE = OUTUBRO = 1980 =

" Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de São João da Boa Vista ".

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, D E C R E T A a seguinte . . .

L E I : -

ARTIGO 1º : - O Parcelamento do solo para fins urbanos no Município de São João da Boa Vista será regido por esta Lei.

CAPÍTULO 1 - Disposições Preliminares

ARTIGO 2º : - O Parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento o desmembramento, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º : - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados á edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º : - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados á edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º : - VETADO.

ARTIGO 3º : - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

§ 1º : - Considera-se zona urbana e definida por Lei Municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construidos ou mantidos pelo Poder Público.

I - meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros de linha perimétrica.

§ 2º :- Considera-se zona de expansão urbana a que for prevista no plano de desenvolvimento urbano para atender ao crescimento das áreas urbanas.

ARTIGO 4º :- Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terreno alagadiço e sujeito a inundações antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo se atendidas as exigências das autoridades competentes;

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 supretáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para o Loteamento.

ARTIGO 5º:- Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como espaço livre de uso público, proporcionais á densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste Artigo.

II - os lotes terão área mínima de 250 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) metros salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos competentes. Uma vez aprovado o loteamento os lotes serão indivisíveis.

III - ao longo das águas correntes, será obrigatória a reserva de uma faixa de 15 metros de cada um dos dos lados, os quais serão considerados áreas " non edificandi ".

IV - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º : - A percentagem de área pública prevista no inciso I deste Artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo 5% o mínimo para áreas institucionais e 10% para sistema de lazer, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de que 15.000 m2 (quinze mil metros quadrados) caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

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

ARTIGO 6º : - Os equipamentos urbanos construidos no loteamento ou desmembramento pelo loteador, após recebido, passarão a integrar o patrimônio da entidade pública ou concessionárias de serviços públicos responsável pelos serviços, obedecido quanto á sua manutenção o que a respeito dispuser as entidades respectivas.

§ ÚNICO : - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica pavimentação, guias e sarjetas.

CAPÍTULO III

Do Projeto do Loteamento.

ARTIGO 7º :- Antes da elaboração do Projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar á Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, sistema viário, espaço livre e áreas reservadas para equipamentos comunitários, apresentando, para esse fim, requerimento e duas vias da planta do imóvel, em escala de 1:1000, em papel e desenho que deverão obedecer as normas e especificações brasileiras contendo pelo menos:

I - divisa da gleba e ser loteada;

II - curva de nível de metro em metro (RN oficial);

III - a localização dos cursos d'água, bosques, construções existentes, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

IV - a indicação do arruamento contígue a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunutários existentes no local ou em suas adjacencias, e com as respectivas distancias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as caracteristicas, dimensões e localização das zonas de uso contiguas.

VII - declaração da CESP, bem como da SABESP, garantindo a viabilidade técnica do abastecimento com referência, respectivamente, á rede de energia elétrica e rede de distribuição de água potável e de esgotos sanitários, no traçe previsto no § 1º do Artigo 15 desta Lei;.

ARTIGO 8º : - A Prefeitura Municipal em prazo não superior a 30 dias, indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento de acordo com as diretrizes do planejamento municipal:

I - as ruas ou estradas exostentes ou projetadas que compoe o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçdo básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento comunitário como áreas livres de uso público, áreas de uso institucional, de recreação, observados os requisitos de topografia não acidentada e equidistantes dos extremos e viabilidade de aproveitamento conjugado com as áreas próximas;

IV - As faixas sanitárias do do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviáis e as faixas não edificáveis.

ARTIGO 9º : - As diretrizes expedidas de acordo com o artigo anterior vigorarão pelo prazo mínimo de 1 (um) ano.

§ ÚNICO : - Decorrido o prazo estabelecido neste artigo sem que o interessado apresente um projeto, as diretrizes serão canceladas, devendo o interessado formular novo pedido.

ARTIGO 10º: - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais o projeto em 5 vias, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado á Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, contendo os seguintes elementos:

I - planta geral, escala de 1:1000, com curva de nível de metro em metro e indicação de todos os logradouros públicos e da divisão da gleba em quadras e lotes, identificadas aquelas por letras e estes por números;

II - sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangencia e angulos centrais de vias;

IV - perfis longitudinais e transversais de tordas as vias de circulação e praças, em escalas horizontais, de 1:1000 e 1:2000 e verticais de 1:100 e 1.200.

V - indicação dos marcos de alinhamento de nivelamento localizado nos angulos de curvas vias projetadas;

Vl - planta, tendo como referência o Plano de arruamento, ou, quando for o caso, o Plano de arruamento do loteamento, denominado " Plano de Galerias ", indicativa dos sistemas de drenagem pluvial contendo o sentido se escoamento superficial das águas pluviais, tipo e localização das bocas de lobo , extensões, diâmetros e declividades das tubulações, tipo e localização dos poços de visita, caixas de encontros, muros de ancoragem e bueiros, contas altimétricas de interesse desenhados em papel copiativo, acompanhada do respectivo memorial descritivo.

Vll- projeto de sistema de esgotos sanitários e de distribuição de água potável, devidamente aprovado pela empresa concessionária de tais serviços;

Vlll - projeto de iluminação pública, com lampadas de igual padrão das utilizadas pela Prefeitura e CESP na ocasião da execução do projeto devidamente aprovado;

lX - indicação das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

X - projeto das guias e sargetas, de conformidade com os padrões mínimos definidos pelo Executivo;

Xl - projeto de pavimentação das vias de circulação e praças de acordo com os padrões mínimos exigidos pela Prefeitura;

Xll - projeto de arborização das vias públicas;

Xlll - projeto paisagístico e arquitetônico das praças públicas.

§ 1º : - O memorial descritivo deverá conter, obrigatóriamente, pelo menos:

1 - descrição do loteamento, quadras e lotes, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

11 - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que indicam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

111 - as indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

1V - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacência.

CAPÍTULO 1V

Do Projeto de Desmembramento

ARTIGO 11º : - Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento á Prefeitura Municipal acompanhado de título de propriedade e e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

1 - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

11 - VETADO.

111 - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

ARTIGO 12º : - Aplicam-se ao desmembramento, nº que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o disposto nos incisos 11 e 111 do Artigo 5º desta Lei.

§ ÚNICO : - O desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação de área pública tenha sido inferior á mínima prevista no § 1º do Artigo 5º, por tratar-se de loteamento aprovado para uso industrial, deverá atender o disposto no presente capítulo, devendo as áreas de uso público guardarem proporção á capacidade de ocupação dos lotes.

CAPÍTULO V

Da aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento.

ARTIGO 13º : - Organizado o Projeto de acordo com as exigências desta Lei, será ele encaminhado ás autoridades Militares e Sanitárias, para exame, manifestação e aprovação.

§ 1º : - Somente após a aprovação pelas autoridades indicadas no " caput " deste Artigo será o plano submetido ás autoridades municipais.

§ 2º : - Apresentado o projeto terão as autoridades municipais o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias para sua aprovação ou rejeição.

ARTIGO 14º : - A aprovação pela Prefeitura está sujeita a exame e anuencia prévia dos órgãos do Governo do Estado dos loteamentos e desmembramentos que apresentarem as seguintes condições:

1 - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou patrimônio cultural, histórico, paisagístico, assim definido por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localiza-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, ou em aglomerações urbanas definidas em Lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m2 (um milhão de metros quadrados)-

§ ÚNICO : - Entende-se como área de interesse especial a que for definida em Decreto do Governo do Estado.

ARTIGO 15º : - Atendido todos os requisitos exigidos por esta Lei, o responsável pelo loteamento deverá executar, de acordo com os projetos e as especificações municipais, e no prazo constante dos parágrafos 1º e 2º deste Artigo, a infra-estrutura constante dos incisos nº I e VII, inclusive, e para tanto ser-lhe-á outorgado um Alvará de natureza precária.

I- da abertura das vias de comunicações e praças;

II- demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III- das galerias de escoamento de águas pluviáis e respecyivos sistemas de captação;

IV- das guias e sarjetas;

V- da rede de asgotos sanitários;

VI- da rede de distribuição de água potável;

VII- da rede de distribuição de energia elétrica.

§ 1º : - O prazo para execução das infra-estruturas citadas nos incisos I, II, III e IV serão no máximo de um ano, a partir da data da expedição do Alvaré de natureza precária.

§ 2º : - O prazo para execução dos incisos V, VI e VII, referente a infra-estrutura serão no máximo de 2 anos, a partir da data de expedição do Alvará de natureza precária.

§ 3º : -- A Prefeitura fiscalizará a execução de todos os serviços e obras nos desmembramentos e/ou loteamentos vistoriando-os com frequência.

§ 4º : - Todos os atos da fiscalização e ocorrências de obras serão registrados no processo de plano,- debendo ser comunicado aos interessados os embargos de materiais e de serviços empregados - ou executados, em desacordo com as normas, - especificações ou projetos aprovados.

§ 5º : - Não serão aceitos serviços ou obras cujas execuções tenham, como pré-requisitos, outras não aceitas pela fiscalização.

§ 6º : - Os materiais de construção ou equipamentos de obras rejeitadas pela fiscalização deverão ser removidos do canteiro de obras em prazo não superios a 40 horas.

§ 7º : - Durante o prazo da execução da infra-estrutura o plano de loteamento ficará sobrestado aguardando sua conclusão.

ARTIGO 16º :- VETADO .

§ 1º : - Do Decreto da aprovação contará:

a) a caracterização da gleba, propriedade, denominação, número de protocolo do processo de aprovação do plano e identificação do requerente;

b) a classificação do loteamento;

c) a destinação de uso das quadras e lotes, incluindo as de uso institucional.

§ 2º : -O Decreto de aprovação caducará no prazo de 180 dias a contar de sua expedição, caso o loteamento não seja submetido ao registro imobiliário dentro daquele prazo.

§ 3º :- VETADO.

ARTIGO 17º : - Após aprovado o loteamento ou desmembramento, os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alteradas pelo loteador, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, devendo neste caso serem observadas as exigências do Artigo 23 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

ARTIGO 18º : - Qualquer alteração ou cancelamemto parcial ou total do loteamento aprovado e registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como aprovação pela Prefeitura Municipa.

CAPÍTULO VI

Das Vias e Logradouros Públicos.

ARTIGO 19º : - As ruas não poderão ter largura total ou infrrior-14,00 metros, nem leito carroçável infrrior a 6.00 metros. Tota a rua que terminar em divisas,- podendo sofrer prolongamento, terá obrigatoriamente 14,00 metros de largura, no mínimo.

§ ÚNICO : - Em casos especiais, quando se tratar de rua de tráfego interno, com cumprimento máximo de 200 metros e destinada a servir apenas a um núcleo residencial a sua largura poderá ser reduzida a 9,00 metros sendo obrigatórias as praças de retorno.

ARTIGO 20º : - Nos cruzamentos das vias públicas ea deis alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9,00 metros.

§ ÚNICO : - Nos cruzamentos irregulares, as disposições deste Artigo poderão sofrer alterações, a critério dos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal.

ARTIGO 21º : - A rampa máxima admitida é de 10% (dez por cento)

ARTIGO 22º : - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300 metros.

§ ÚNICO : - Nas quadras com mais de 150 metros será tolerada passagem de 3,00 metros de largura, para uso de pedestres e obras de saneamento.

ARTIGO 23º : - É vedada, expressamente, a construção de edifícios públicos, de entidades privadas ou de particulares, nas áreas destinadas a sistema de lazer.

ARTIGO 24º : - Se o loteador se dispuser a realizar os serviços de pavimentação em vias do loteamento, deverá requerer autorização para tal e anexar ao documento indicação das ruas ou trechos de ruas a serem pavimentadas de acordo com o projeto e programa físico das obras.

§ 1º : - A autorização somente será concedida após a aprovação pela Prefeitura.

§ 2º : - As obras deverão ser executadas de acordo com as especificações municipais, ou, na ausencia destas, das normas e especificações brasileiras e a melhor técnica.

CAPÍTULO VII

Disposições Gerais.

ARTIGO 25º : - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não aprovado e não registrado.

ARTIGO 26º : - V E T A D O .

ARTIGO 27º : - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado a Prefeitura Municipal poderá notificar o loteador para promover a sua regularização.

§ 1º : - A notificação será feita pessoalmente ao notificado, que assinará o comprovante do recebimento, ou promovida por intermédio de Cartório de Rehistro de Títulos e Documentos da Comarca ou domicílio de quem deva recebe-la.

§ 2º : - A notificação será feita por edital com prazo de 10 dias, começando a correr o prazo após á última publicação, quando o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento pu for desconhecido o seu paradeito.

ARTIGO 28º : - A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância do ato administrativo de licença para evitar lesão aos seua padrões de desemvolvimento urbano e na defesa dos direito das adquirentes de lotes.

§ 1º : - Caso a Prefeitura Municipal promova a regularização obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas em Cartório pelos adquirentes de lotes com juros, nos termos do § 1º do Artigo 38 da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a título de ressarcimento das importâncias dispendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º : - As importâncias dispendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não seja integralemente ressarcida conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no Artigo 47 da Lei nº 6.766, de 19/12/1979.

§ 3º : - No caso do loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal poderá receber as prestações dos adquirentes de lotes, até o valor devido.

§ 4º : - A Prefeitura Municipal para asegurar a regularização do loteamento ou desmembramento , bem como ressarcimento integral de importâncias dispendidas ou a dispender, poderá promover judicialmente os procedimentos necessários aos fins colimados.

CAPÍTULO VIII

Das Disposições Finais.

ARTIGO 29º : - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anência do Institute Nacional de Colonização e Reforma Agrária "INCRA" e da aprovação da Prefeitura as exigências da Legislação pertinente, inclusive quanto á dimensão de quadras e lotes.

ARTIGO 30º : - As estrsdas municipais deverão ter largura não inferior a 10,00 ,etros, devendo assegurar o escoamento das águas pluviais.

ARTIGO 31º : - Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida de lotes ou quadras que o adquirente venha a encontrar, em relação ás medidas do loteamento.

ARTIGO 32º : - As infrações da presente Leina esfera administrativa darão ensejo á cassação do Alvará, e embargo administrativo, além da notificação para regularização do loteamento nos termos do Artigo 28 desta Lei.

ARTIGO 33º : - A critério da Prefeitura Municipal e diante de justificável necessidade técnica e relevante interesse público, soluções de nível técnico poderão ser exigidas do loteador em vista das peculiaridades - específicas de cada área, visando a harmonia do - loteamento e segurança dos futuros adquirentes.

ARTIGO 34º : - O Executivo baixará Decreto definindo as espicificações e padrões dos serviços a serem executados - pelos loteadores.

ARTIGO 35º : - Esta Lei e suas disposições transitórias entrarão em vigor na data de sua publicação, revogadas as - disposições em contrário e em especial as Leis nºs 112, de 20/12/1951 e 02, de 09/12/1966.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

ARTIGO 1º : - Os planos de loteamento ou desmembramento, em tramitação na Prefeitura Municipal e ou já aprovados,- antes da vigência da presente Lei e portanto sobre o regime da Lei 02/66, deverão ser acrescidos de um cronograma físico de execução das obras de infra-estrutura, com duração máxima de dois anos acompanhado de instrumento de garantia para sua execução.

§ 1º : - O cronograma devreá ser apresentado no prazo de - 45 dias a contar da vigência desta Lei.

§ 2º : - V E T A D O .

ADOLPHO ALVAREZ NETO

=Presidente da Câmara Municipal=

.

.

.

-.-.-.*

.

.

.

-.-.*