PROJETO DE LEI DO USO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE

PROJETO DE LEI N.º 08

DOCUMENTO N.º 154/84

Estabelece normas para ordenar e disciplinar a ocupação do território do Município de São Vicente.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Todo e qualquer parcelamento de terras, inclusive o efetuado a qualquer título ou em condomínio ; as construções, as reformas, as ampliações de edifícios; a ocupação de edifícios ou terrenos; os desmatamentos e o desmonte de morros , cortes e aterros são regulados pela presente lei, observadas, no que couber, as disposições de leis federais e estaduais pertinentes.

Art. 2º - Para fins do disposto nesta lei, considera-se:

I - alinhamento - a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público;

II - área construída - soma das áreas dos pisos utilizáveis de todos os pavimentos de uma edificação;

III - área de uso institucional - a área reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como: educação, saúde, cultura, administração e atividades comunitárias;

ARQUIVADO EM 09/03/84

ARQUIVISTA

IV - área livre de uso público - a área reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques;

V - área ocupada - área correspondente ao pavimento térreo da edificação;

VI - arruamento - o parcelamento de uma gleba mediante abertura de vias públicas de circulação;

VII - coeficiente de aproveitamento - a relação entre a área construída e a área do respectivo terreno;

VIII - desmembramento - forma de parcelamento em que é efetuada a subdivisão de área em lotes, para edificações, nas quais seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila, e sem abertura, prolongamento ou modificação de vias e logradouros públicos, de acordo com os dispositivos da presente lei;

IX - edificação em desacordo - aquela que apresenta áreas, recuos, coeficientes de aproveitamento ou taxa de ocupação em discordância com o estabelecido nesta lei;

X - faixa de rolamento - cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XI - frente de lote - divisa lindeira à via pública; no caso de mais de uma, a frente do lote será aquela de menor dimensão;

XII - fundo de lote - divisa oposta à frente;

XIII - gleba - a área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;

XIV - lote - a parcela de terreno com, pelo menos , uma divisa lindeira à via pública;

XV - loteamento - forma de parcelamento em que é efetuada a subdivisão de área em lotes destinados a edificações de qualquer natureza, com abertura de logradouros públicos;

XVI - loteamento em condomínio - o parcelamento de uma gleba em lotes, demarcados ou em fração - ideal, cujos acessos e vias de circulação internas podem ser controlados pelos condôminos;

XVII - planta retificada do loteamento - planta do loteamento expressando as características da área, após a implantação das obras a cargo do proprietário do imóvel e incorporando os ajustes que houverem sido necessários;

XVIII - profundidade do lote - distância entre sua frente e sua divisa de fundo;

XIX - recuo - a distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa' do lote; para o recuo de frente, a distância' será aquela entre o limite externo do pavimento térreo e o alinhamento;

XX - taxa de ocupação - a relação entre a área ocupada e a área total do terreno;

XXI - uso do edifício ou terreno - a atividade exercida no edifício, em parte dele ou no terreno;

XXII - uso em desacordo - aquele em discordância com o estabelecido nesta lei;

XXIII - uso misto - a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso;

XXIV - via pública de circulação - o espaço destinado à circulação de veículos e/ou pedestres, de uso público, aceito, declarado ou reconhecido oficialmente pela Prefeitura;

XXV - via pública de circulação interrompida - a via pública de circulação em que uma extremidade - não desemboque em outra via de circulação, e

XXVI - via pública de circulação de pedestres - o espaço de uso comum do povo e destinado, exclusivamente, à circulação de pedestres.

Art. 3º - A planta base (Anexo I), devidamente assinada pelo Prefeito e pelo Presidente da Câmara, fica fazendo parte integrante desta lei.

CAPÍTULO II

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO EM ZONAS

Art. 4º - Dentro do território do Município ficam definidas as seguintes zonas:

I - ZONA 1 - Começa no cruzamento do leito da Ferrovia FEPASA com o prolongamento da linha de fundos de lotes, com frente para a face ímpar - da Avenida Capitão-Mor Aguiar; segue por esta' linha até encontrar o eixo da Avenida Capitão' Luiz Antônio Pimenta, segue por este e pelo seu prolongamento até seu cruzamento com a linha da cota altimétrica 5m, em relação à via pública, no Morro dos Barbosas; deflete à esquerda e segue pela linha de cota altimétrica 5m até seu cruzamento com o prolongamento do eixo da Avenida Embaixador Pedro de Toledo; deflete à esquerda e segue por este até encontrar o prolongamento da linha de fundos de lotes que fazem frente para a Praça 22 de Janei-

ro; segue por esta linha até encontrar a linha de fundos de lotes da face par da Rua Padre Anchieta; segue por esta linha até o cruzamento com o leito da Ferrovia FEPASA; segue por este até o ponto de partida;

II - ZONA 2 - Começa no cruzamento da linha divisória entre os Municípios de São Vicente e Santos com o eixo da Avenida Dom João III; segue por este até seu cruzamento com o prolongamento do eixo da Avenida Presidente Wilson; deste ponto segue pelo eixo da Avenida Manoel da Nóbrega, até encontrar o pontilhão de acesso à Ilha Porchat; deflete à direita até encontrar a linha da orla marítima da Baía de São Vicente; segue por esta até o cruzamento dos eixos da Rua Frei Gaspar e Avenida Embaixador Pedro de Toledo; deste ponto segue pelo eixo da Avenida Embaixador Pedro de Toledo até o seu cruzamento com o prolongamento da linha de fundos de lotes voltados para a Praça 22 de Janeiro, onde deflete à direita até encontrar a linha de fundos de lotes da face par da Rua Padre Anchieta; segue por esta prolongando-se até o leito da Ferrovia FEPASA; segue por este até o cruzamento com o prolongamento da Rua Pero Corrêa; nesse ponto, deflete à esquerda e segue, pelo prolongamento da Rua Pero Corrêa, até a linha da cota altimétrica 5m, em relação à via pública, do Morro do Itararé; segue por esta até a linha divisória entre os Municípios de São Vicente e Santos; segue por esta até o ponto de partida;

III - ZONA 3 - É aquela que compreende as áreas do território do Município, na Ilha de São Vicente, excluídas as Zonas Z1, Z2, Z4, Z5, Z6 e - corredores;

IV - ZONA 4 - É aquela que se inicia no pontilhão - de acesso à Ilha Porchat, contornando-a em toda a sua extensão;

V - ZONA 5 - Começa na linha divisória entre os Municípios de São Vicente e Santos, no seu cruzamento com a linha da cota altimétrica 5m, em relação à via pública, do Morro do Itararé; segue no sentido Oeste, por esta linha, contornando os Morros do Itararé e do Voturuá, até encontrar a linha divisória entre os Municípios de São Vicente e Santos; nesse ponto deflete à direita, seguindo por essa linha divisória até encontrar o ponto de partida;

VI - ZONA 6 - Começa no cruzamento do prolongamento do eixo da Avenida Capitão Luiz Antônio Pimenta com a linha da cota altimétrica 5m, em relação à via pública, do Morro dos Barbosas; segue por esta, no sentido Norte, contornando o Morro até seu cruzamento com o prolongamento - do eixo da Avenida Embaixador Pedro de Toledo; segue por este até seu cruzamento com o prolongamento da linha de fundos de lotes que fazem frente para a Praça 22 de Janeiro; deflete à direita, seguindo pela linha da orla marítima' até seu cruzamento com o prolongamento do eixo da Avenida Capitão Luiz Antônio Pimenta;deflete à direita até encontrar o ponto de partida na linha de cota altimétrica 5m;

VII - ZONA 7 - Começa na extremidade Sul da Ponte Pênsil, seguindo pela orla marítima do Morro da Prainha até seu final na Praia de Paranapuã; segue pela orla marítima, até encontrar a linha divisória entre os Municípios de São Vicente e Praia Grande; segue por esta, transpondo o Morro do Japuí, até encontrar a linha da cota altimétrica 5m, em relação à via pública, do Morro do Japuí, no lado oposto; segue por esta até encontrar o prolongamento do eixo da Ponte Pênsil ; segue por este até o ponto de partida;

VIII - ZONA 8 - Começa na extremidade Sul da Ponte Pênsil, seguindo pelo prolongamento de seu eixo até encontrar a linha da cota altimétrica 5m, em relação à via pública, do Morro da Prainha; segue por esta, no sentido Sul, até a linha divisória entre os Municípios de São Vicente e Praia Grande; deflete à direita até a orla marítima do Mar Pequeno, seguindo por esta até o ponto de partida, na extremidade Sul da Ponte Pênsil;

IX - ZONA 9 - Começa no cruzamento da Rodovia Cubatão - Pedro Taques com a linha divisória entre os municípios de São Vicente e Praia Grande; segue pela Rodovia Cubatão - Pedro Taques, até encontrar o eixo da Rua 20 - do loteamento denominado Parque das Bandeiras, segue à esquerda, por este eixo, até encontrar o prolongamento da linha de fundos dos lotes pertencentes às Quadras 55, 56 e 77, que fazem frente para a Rua 25; neste ponto deflete à direita até encontrar o prolongamento da linha de fundos dos lotes pertencentes às Quadras 50; 51; 52; 53 e 54 que fazem frente para a Rua 14; deflete à direita e por esta linha até encontrar a Rodovia Cubatão - Pedro Taques; deflete à esquerda por esta Rodovia até encontrar a linha divisória entre os Municípios de São Vicente e Cubatão; segue por esta linha divisória até

encontrar o Rio Santana; segue pelo Rio Santana até encontrar o Canal dos Barreiros; segue pela margem do Canal dos Barreiros até encontrar a linha divisória entre os municípios de São Vicente e Praia Grande; segue por esta linha divisória até o ponto de partida;

X - ZONA 10 - ZONA INDUSTRIAL - Começa no cruzamento da Rodovia Pedro Taques com a linha divisória entre os municípios de São Vicente e Praia Grande; segue a Noroeste pela linha divisória alcançando o Rio Branco e seguindo por este até a ponte da Rodovia Cubatão - Pedro Taques ; segue à direita pela Rodovia Pedro Taques, até encontrar o prolongamento da linha de fundos dos lotes pertencentes às Quadras 50, 51, 52, 53 e 54 que fazem frente para a Rua 14 do loteamento denominado Parque das Bandeiras; deflete à esquerda por esta linha até encontrar o prolongamento da linha de fundos dos lotes pertencentes às Quadras 55, 56 e 77 que fazem frente à Rua 25; deflete à esquerda até encontrar o eixo da Rua 20; deflete à esquerda, seguindo-se por este eixo até encontrar a Rodovia Cubatão - Pedro Taques; deflete à direita pela Rodovia Pedro Taques até o ponto de partida;

XI - ZONA RURAL - É aquela que compreende todo o território do Município, excetuadas as demais zonas e corredores definidos neste artigo;

XII - Corredores Comerciais - tipo 1:

a) Rua Frei Gaspar;
b) Avenida Antônio Emmerich;

XIII - Corredores Comerciais - tipo 2:

a) Avenida Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco;

b) Rua Marechal Hermes da Fonseca;

c) Rua Marechal Mascarenhas de Morais;

d) Rua Lourival Moreira do Amaral, começando na Rua Augusto Severo, seguindo pela Rua Carlos Gomes até o seu final;

e) Avenida Dr. Alcides de Araújo, começando na Avenida Penedo até a Rua Dr. Magino Bastos, em direção à Avenida Martins Fontes;

f) Avenida Prefeito José Monteiro;

g) Avenida Senador Salgado Filho, entre a Rua Augusto Severo e a Avenida do Contorno;

h) Avenida Nações Unidas;

i) Rua Marquês de São Vicente, entre a Avenida-Nações Unidas e a Avenida Capitão-Mor Aguiar, e

j) Rua Guarani;

XIV - Corredores Comerciais - tipo 3:

Avenida Presidente Wilson e seu prolongamento, - até atingir o início da Rua Benjamin Constant ;

XV - Corredores Especiais:

a) Avenida Capitão Luiz Hourneaux;

b) Avenida Penedo;

c) Rua Augusto Severo, e

d) Rua Manoel de Abreu;

XVI - Corredores Turísticos:

a) Avenida Newton Prado, e

b) Avenida Tupiniquins.

SEÇÃO II

DA CLASSIFICAÇÃO DO USO

Art. 5º - Para os efeitos desta lei, ficam instituídas as seguintes classes de usos:

A - Residencial
1. Uni Residencial, e
2. Multi Residencial.

B - Comercial
1. Varejista,
2. Atacadista, e
3. Especial - garagens de ônibus e de transportadoras de cargas.

C - Industrial
1. Extrativa - pedreiras, mineração e congêneres,
2. Transformação Leve - serralherias ; marcenarias; artefatos de cimento , gesso e mármore; malharias; doce-rias; panificadoras etc, e
3. Transformação Pesada - siderúrgicas; cerâmicas; fundições; fábricas de - vidro etc.

D - Cultural
1. Geral,
2. Educativo, e
3. Religioso.

E - Recreativa
1. Cinemas, teatros,
2. Auditórios,
3. Discotecas,
4. Clubes noturnos - boates, "dancings", cassinos e bares com música,
5. Clubes sociais e esportivos,
6. Diversões eletrônicas, e
7. Motéis.

F - Assistencial
1. Hospitais e Prontos-Socorros,
2. Asilos e Creches, e
3. Ambulatórios e congêneres.

G - Financeira e Seguradora
1. Bancos e Similares, e
2. Seguro e Capitalização.

H - Alimentação e hospedagem
1. Restaurantes, lanchonetes e similares,
2. Hotéis, e
3. Pensões.

SEÇÃO III
DO USO E OCUPAÇÃO DAS ÁREAS E ZONAS

Art. 6º - Nas zonas a que se refere o artigo 4º da presente lei, os usos permitidos e as restrições a que se estão sujeitos, são os estabelecidos nos seguintes quadros:

ZONAS	USOS	RECUOS MÍNIMOS			TAXA Ocupação Máxima.	COEF. Aproveitado.	ALTURA Máxima
		frente	Lateral	Fundo			
ZONA 1 (CENTRO)	A-B-C2-D E1-E2-E3-E4-E5 F-G-H	5 m (Vide	§	3m 5º)	———	6	32 m
ZONA 2 Boa Vista - Praias	A-B1-B2-C2-D E1-E5-F-G-H1 H2	5 m (Vide	1,5 m §	3m 3º)	60% (Vide § 11)	6	32 m (Vide § 13)
ZONA 3 V.Valença-etc.	A-B1-B2-C2-D-E1-E2-E5-F-G-H	5 m (Vide	1,5 m §	3m 3º)	65% (Vide § 11)	2,6	13 m
ZONA 4 (Ilha Porchat)	A - D - E1 - E2 - E3 - E4 - E5 - E6 - H_1 - H_2	5 m	2 m	3m	50% (Vide § 11)	2,5	7 m (Vide § 8º)
ZONA 5 (M.Itararé-Voturuá)	A - D - E_2 - E_5 F_2 - H_1	5 m	2 m	3m	50% (Vide § 11)	0,7	7 m (Vide § 8º)
ZONA 6 (M. Barbosas)	A - D - E_2 - E_5 F - H_1	5 m	2 m	3m	40% (Vide § 11)	0,7	7 m (Vide § 8º)
ZONA 7 (M.Prainha - Japuí)	A - D - E_2 - E_5 F - H_1 - H_2	5 m	2 m	3m	40% (Vide § 11)	0,7	7 m (Vide § 8º)
ZONA 8 (J.Bechara)	A - B - C_2 - D - E1 - E_2 E_5 - F - G - H	5 m	1,5 m	3m	65% (Vide § 11)	2,6	13 m
ZONA 9 (Samaritá)	A - B - C_1 - C_2 - D - E_1 E2 - E5 - F-G-H -	5 m	1,5 m	3m	65% (Vide § 11	2,6	13 m
ZONA 10 (Industrial)	A - B - C - D - E- F - G - H	5 m	1,5 m	3m	65% (Vide § 11)	---	30 m

CORREDORES	USOS	RECUOS MÍNIMOS			TAXA Ocupação Máxima.	COEF. Aprovado.	ALTURA Máxima.
		Frente.	Lateral.	Fundo			
COMERCIAL 1 Frei Gaspar Antônio Emmerich	A_1 - A_2 B_1 - B_2-C_2 D E1-E2-E3 E4-E5-E6 F- G- H	Os	mesmos	das	Zonas	Atravessadas	
COMERCIAL 2 Humberto de Alencar Castelo Branco, Mascarenhas de Moraes, Lourival Moreira do Amaral, Alcides Araújo, - Prefeito José Monteiro, Salgado Filho, Nações - Unidas, Marquês de São Vicente e Rua Guarani.	A_1 - A_2 B_1 - B_2-C_2 D E_1 - E_2-E_5 F-G-H	Os	mesmos	das	Zonas	Atravessadas.	
COMERCIAL 3 Presidente Wilson	A_1 - A_2 D- E_1 - E_2 E_5- F - G H_1 - H_2	Os	mesmos	das	Zonas	Atravessadas.	
ESPECIAL Capitão Luiz Hourneaux Penedo Augusto Severo Manoel de Abreu	A_1 - A_2 B - C_2 - D E_1 - E_2 -E_5 F-G-H	Os	mesmos	das	Zonas	Atravessadas.	
TURÍSTICO Newton Prado Tupiniquins	A_1 - A_2- B_1 - C-E- F- G_1 - H	Os	mesmos	das	Zonas	Atravessadas.	

§ 1º - Na Zona 9, quando se tratar de projetos habitacionais de interesse social, serão permitidos lotes, com área mínima de 125m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros).

§ 2º - A frente mínima dos lotes será de 10,00m (dez metros); a área mínima será 250m2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados).

§ 3º - A unificação de lotes só será permitida para lotes pertencentes à mesma zona ou corredores

§ 4º - As construções terão o recuo frontal de 7,00m (sete metros), nas seguintes vias públicas: Avenida Presidente Wilson, Avenida Manoel da Nóbrega, Avenida Embaixador Pedro de Toledo, Avenida Antônio Rodrigues, Avenida Engenheiro Miguel Presgreave, Avenida Beira-Mar - (ou do Contorno) e Rua Japão.

§ 5º - Nas Zonas 3,5,6,7, 8 e 9, será permitida a construção de edificações conjugadas, até o máximo de 5 (cinco) unidades.

§ 6º - As construções na Praça 22 de janeiro e na Avenida Capitão-Mor Aguiar, deverão respeitar os recuos laterais fixados nesta lei, para as zonas de caráter residencial.

§ 7º - Nas Avenidas Manoel da Nóbrega, Embaixador Pedro de Toledo, Antônio Rodrigues, Engenheiro Miguel Presgreave e Rua Onze de Junho, será permitida a instalação de restaurantes, panificadoras, lanchonetes, sorveterias, docerias, cinemas, teatros, farmácias e salões de beleza.

§ 8º - Nas Zonas 3, 8 e 9, os lotes poderão ser desmembrados para testada mínima de 5m (cinco - metros) e área mínima de 125 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados), sendo permitida, para cada lote, construção sobre a divisa, das partes desmembradas.

§ 9º - Em lotes existentes com testada menor que 10 m (dez metros), será permitido encostar - sobre uma das divisas laterais, desde que haja autorização por escrito do proprietário - do lote vizinho ou já exista edificação sobre a divisa pretendida.

§ 10 - Nas Zonas 4,5,6 e 7, a altura máxima das edificações será medida em relação ao leito do logradouro público fronteiro ao lote, sendo' permitido o aproveitamento dos taludes em declive para maior número de pavimentos.

§ 11 - Nas fachadas recuadas obrigatoriamente do alinhamento, poderão ser construídos balanços até o máximo de 1,00m (um metro) de projeção horizontal.

§ 12 - Nos cruzamentos e interferências entre duas zonas, prevalecerão, sempre, as exigências - das zonas, na seqüência prevista nesta lei.

§ 13 - Nos lotes situados em esquinas, a taxa de ocupação máxima será acrescida de 10% (dez por cento), sem prejuízo, porém, dos afastamentos mínimos estabelecidos nesta lei, os quais deverão observar, em relação ao outro logradouro público, o recuo lateral mínimo de - 2,00m (dois metros).

§ 14 - Nos lotes vizinhos a lotes beneficiados pelo recuo lateral de 2,00m(dois metros), previsto no parágrafo anterior, os recuos de frente obedecerão à seguinte progressão: 3,00 m (três metros) no lote vizinho ao da esquina; 4,00m (quatro metros) no seguinte e assim por diante, até atingir o recuo de frente previsto nesta lei.

§ 15 - Nas avenidas que margeiam as praias lindeiras à zona 2, a altura máxima das edificações é de 35,00m (trinta e cinco metros).

§ 16 - A altura de uma edificação é a distância vertical entre o piso do pavimento térreo e o plano superior do forro do último pavimento, excluindo-se a zeladoria, casa de máquinas e caixa d'água.

§ 17 - Para não serem adicionadas à altura das edificações, as platibandas não podem ultrapassar a altura de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 7º - Quaisquer serviços de corte ou aterro, em encostas e sopés de morro, só poderão ser executados desde que:

I - Sejam construídas estruturas de arrimo,capazes de garantir a estabilidade do maciço remanescente, comprovada por projeto estrutural de profissional habilitado; e

II - Sejam executadas obras de drenagem e escoamento de águas superficiais, capazes de evitar erosões e deslizamentos, comprovadas por projeto técnico de profissional habilitado.

Art. 8º - Em toda edificação deverá ser prevista área para estacionamento de veículos assim disposto:

§ 1º - Os prédios de apartamentos exclusivamente residenciais, deverão ter, no mínimo, 12 m2 - (doze metros quadrados) de área coberta, para cada apartamento.

§ 2º - Para unidades residenciais autônomas de até 02 (dois) pavimentos, não será obrigatória área para estacionamento.

§ 3º - Para os prédios residenciais não será obrigatória área para estacionamento.

§ 4º - Nos prédios de utilização conjunta residencial e não residencial, será obrigatória - área de estacionamento coberta, na proporção de 12 m2 (doze metros quadrados), para cada unidade residencial.

Art. 9º - As indústrias, oficinas, depósitos ou estabelecimentos congêneres, que, pela atividade desenvolvida, ofereçam perigo à saúde, à vida, à integridade física ou ao patrimônio de terceiros, em decorrência da quantidade excessiva - de pó, fuligem, fumaça, mau cheiro, ruídos, trepidação, clarões e quaisquer outros incômodos, ficam sujeitos à suspensão do alvará de funcionamento e paralisação das atividades, uma vez aplicadas as sanções e penalidades previstas no artigo 35, no item próprio.

Parágrafo único - Sujeitar-se-ão igualmente às mesmas exigências e penalidades, os estabelecimentos não incluídos no "caput" deste artigo, que apresentem os mesmos inconvenientes.

MOD

Art. 10 - O uso misto, para efeito desta lei, será analisado do ponto de vista de cada atividade que o compõe e será proibido quando, na localização pretendida, ao menos uma delas corresponder a um uso não permitido.

CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I
DAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 11 - No parcelamento, a proporção mínima entre sua área total e as áreas de uso público transferidas ao patrimônio municipal é de:

I - área livre de uso público, definida no artigo 2º, inciso IV:

a) 10% (dez por cento), no caso geral, mais

b) a necessária para preservação ou aproveitamento de áreas de preservação ecológica e turística, definidas no artigo 25;

II - área institucional, definida no artigo 2º, inciso III: 5% (cinco por cento).

§ 1º - Somente serão aceitas como livres de uso público as áreas que tiverem, no máximo, 30% (trinta por cento) de seus limites confrontando com terrenos de propriedade privada.

§ 2º - Excetuam-se das exigências da alínea "a", do inciso I, e daquelas do inciso II deste artigo, os parcelamentos cuja área total seja inferior a 10.000m2 (dez mil metros quadrados).

Art. 12 - As dimensões mínimas de lotes permitidas nos parcelamentos, são aquelas constantes no § 1º do artigo 6º.

Art. 13 - Nenhum parcelamento será permitido em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas desta lei.

Art. 14 - Nenhum parcelamento será permitido em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações antes de tomadas, pelo interessado, as providências necessárias para assegurar ou regular seu saneamento e o escoamento das águas, sendo que as obras necessárias a esse fim deverão ser realizadas juntamente com as vias de circulação a serem abertas.

Art. 15 - O desmatamento e a terraplenagem são permitidos apenas para o atendimento ao artigo anterior ou para execução das obras de implantação das vias de circulação, devendo ser mantida a cobertura vegetal existente no restante da área.

Art. 16 - É vedada a interrupção de cursos d'água permanentes ou intermitentes, assim como talvegues e leitos secos, sem obras que permitam o afastamento das águas de drenagem, comprovadas por projeto técnico de profissional habilitado.

Art. 17 - As vias de circulação e as vias de circulação de pedestres, serão providas de sistema de drenagem de águas pluviais, capaz de protegê-las contra erosões e inundações, comprovado por projeto técnico de profissional habilitado.

Art. 18 - As servidões que, porventura, gravem as áreas a parcelar, deverão ser transformadas em vias de circulação.

Parágrafo único - A Prefeitura poderá optar por outro acesso, desde que esse ofereça melhores condições que a servidão referida neste artigo.

Art. 19 - As vias de circulação serão compostas - por uma parte destinada ao tráfego de veículos e por uma parte destinada ao tráfego de pedestres, obedecendo às seguintes características:

I - a parte destinada ao tráfego de veículos será composta por faixas de rolamento, com, no mínimo, 3,00m (três metros) de largura cada uma, e

II - a parte destinada ao tráfego de pedrestres, será composta por faixas de passeio, tendo, cada uma, largura tal que, somadas, correspondam a 60% (sessenta por cento) da parte referida no inciso anterior.

§1º - São permitidas vias de circulação, com 9m (nove metros) de largura, com 5,50m - (cinco metros e cinqüenta centímetros) de faixa destinada ao tráfego de veículos , desde que atendam o inciso IV do artigo 23, não apresentem cruzamento e tenham , no máximo 100m (cem metros) de comprimento.

§2º - No caso de vias de circulação interrompidas, mesmo que terminando nos limites da área, serão previstas praças de manobra , que possam conter um círculo de diâmetro mínimo de 20m (vinte metros).

§3º - Em áreas distantes mais de 1.000m (mil metros) das áreas já urbanizadas e sem prejuízo do sistema de drenagem de águas pluviais, a Prefeitura poderá determinar que, na(s) via(s) de circulação de maior largura, sejam implantadas apenas duas (2) faixas de rolamento, reservando o restante da faixa de uso público para futuros alargamentos.

Art. 20 - As declividades das faixas de rolamento são as seguintes:

I - declividade longitudinal: de 1% (um por cento) a 10% (dez por cento), e

II - declividade transversal: de 1% (um por cento)' a 4% (quatro por cento), no máximo, contados - do eixo às guias.

Parágrafo único - Em vias de duas (02) faixas de rolamento ou menor largura, podem ser realizadas declividades longitudinais de até 15% (quinze - por cento), em trechos de comprimento inferior a 100m (cem metros

Art. 21 - As vias de circulação de pedestres serão compostas somente por faixas de passeio e deverão obedecer às seguintes características:

I - terem, no mínimo, 40m (quarenta metros) de comprimento e, no mínimo, 4m (quatro metros) de largura;

II - serem construídas com materiais padronizados - pela Prefeitura;

III - terem seus extremos em vias de circulação;

IV - não serem interrompidas; e

V - terem escadarias para vencer os trechos de declividade superior a 12% (doze por cento).

Art. 22 - O acesso às áreas livres de uso público' e às áreas institucionais deve ser provido por:

I - áreas institucionais com até 1.000 m2 (mil metros quadrados): acesso por via de duas (02) - faixas de rolamento;

II - áreas institucionais com mais de 1.000 m2 (mil metros quadrados): acesso por via de três (03) ou mais faixas de rolamento; e

III - áreas livres de uso público, definidas no inciso IV do artigo 2º - : acesso por via de circulação, com pelo menos três (03) faixas de rolamento e perpendiculares ao perímetro da área , a cada 200m (duzentos metros), no máximo.

§ 1º - As vias definidas no inciso III, deste artigo, serão interrompidas no perímetro da área, por praças de manobras.

§ 2º - A soma das áreas das praças de manobras referidas no parágrafo anterior, deve - corresponder a 10% (dez por cento) do - total da área de preservação ecológica e turística.

§ 3º - Os acessos referidos neste artigo, devem ser oferecidos independentemente de outras vias que sejam necessárias à proteção e ao acesso à área de uso público.

Art. 23 - O parcelamento deve:

I - garantir a continuidade das vias públicas de circulação com três (03) ou mais faixas de rolamento de áreas adjacentes, quando as mesmas terminarem em suas divisas, mesmo que sejam ali providas de praças de manobras;

II - prover de praças de manobras, as vias com duas - (02) e menos faixas de rolamento de áreas adjacentes, quando as mesmas terminem em suas divisas e para as quais não haja interesse de continuidade;

III - ter vias de circulação dispostas de tal forma que a maior distância a percorrer, desde qualquer ponto do eixo de uma via considerada até uma via de maior largura, seja:

a) 60 (sessenta) metros nas vias interrompidas , de acordo com o § 2º, do art. 19;

b) 125 (cento e vinte e cinco) metros, nas vias de duás (02) faixas de rolamento, e

c) 150 (cento e cinqüenta) metros, nas vias de três (03) faixas de rolamento, e

IV - garantir que, entre as frentes de dois lotes - quaisquer considerados, a distância a percorrer pelas vias de circulação ou vias de circulação de pedestres seja de, no máximo, 4 (quatro) ve - zes aquela a percorrer em linha reta.

§ 1º - O (s) acesso (s) ao parcelamento, a par - tir do Sistema Viário Básico do Município, ou a partir de estrada municipal, estadu - al ou federal existente, deve (m) ser rea- lizado (s) através de sua (s) via (s) de maior largura.

§ 2º - As vias públicas de circulação, com menos de três (03) faixas de rolamento, devem - convergir para vias de maior largura.

§ 3º - No caso do parágrafo anterior, os eixos das vias com menos de três (03) faixas de ro - lamento, distarão entre si de, no mínimo , 40m (quarenta metros), contados sobre o eixo da via de maior largura.

§ 4º - Nas mudanças de direção das vias de circu- lação, os dois trechos devem ser concorda- dos com um raio de 30m (trinta metros), no mínimo.

Art. 24 - As vias e faixas de reserva que compõem o Sistema Viário do Município são as seguintes:

I - as vias mencionadas no § 4º do artigo 6º;

II - as faixas marginais ao mar e aos cursos d'agua, com 100m (cem metros) de largura, a contar dos pontos que estejam, no mínimo, a 1m (um metro) de altura em relação ao nível da água na prea - mar média;

III - as faixas marginais com 50m (cinqüenta metros) de largura, medidos a partir e de cada lado do eixo da atual Ferrovia FEPASA;

IV - as faixas marginais com 64m (sessenta e quatro' metros) de largura, medidos a partir e de cada lado do eixo da Rodovia SP-55 (Rodovia Prestes Maia);

V - a faixa com 40m (quarenta metros) de largura, ligando o Km 114 (quilômetro cento e quatorze) da Ferrovia FEPASA ao Km 65 (quilômetro sessenta e cinco) da Rodovia SP-55 (Rodovia Prestes Maia), e

VI - as vias existentes com mais de 9m (nove metros) do leito carroçável.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO ECOLÓGICA E TURÍSTICA

Art. 25 - Para os efeitos da presente lei, consideram-se áreas de preservação ecológica e turística:

I - as faixas de terra ao longo da linha preamar máxima ou jundu no oceano ou braço de mar, com - largura tal que permita a preservação e recuperação da vegetação natural, obedecido o mínimo de 40m (quarenta metros);

II - as áreas com limites tais que contenham círculo com , no mínimo, 50m (cinqüenta metros) de rai e centro nos limites de pontos de interesse, tais como:

a) desembocaduras e confluências de rios e córr gos;

b) pedras que possam ser visitadas pela popula ção;

c) nascentes e bicas de água doce, e

d) elevações;

III - as áreas ao redor de quedas d'água, desde 60m (sessenta metros) à montante, até 60m (sessenta metros) à jusante da queda d'água, numa faix de 60m (sessenta metros), a contar de cada ma gem do curso d'água;

IV - as áreas ao longo dos rios ou de qualquer curs d'água, em faixa marginal, com largura:

a) de 5m (cinco metros) para os rios de menos de 10m (dez metros) de largura;

b) igual à metade da largura dos rios que meçam de 10 (dez) a 200 (duzentos) metros de distân cia entre as margens; e

c) de 100m (cem metros) para todos os rios, cuja largura seja superior a 200m (duzentos metros),

V - outras áreas declaradas de utilidade pública, pa ra fins de desapropriação, e que possam ser consideradas responsáveis pela preservação dos mananciais, da paisagem e do meio ambiente.

Parágrafo único - Qualquer desmatamento, obra ou modificação de condições naturais nas áreas referidas no presente artigo, deverão ser autorizados pela Prefeitura, mediante licença especial, após verificação no local e desde que as mesmas não constem de nenhum plano de aproveitamento.

SEÇÃO III
DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 26 - São zonas urbanas ou de expansão urbana, onde será admitido o parcelamento para fins urbanos de acordo com a Lei Federal nº. 6766, de 19 de dezembro de 1979, aquelas definidas no artigo 4º, da presente lei.

Art. 27 - A urbanização específica e o conjunto habitacional de interesse social, apenas são admitidos na zona 9, definida no artigo 4º, da presente lei.

Art. 28 - A aprovação do parcelamento, a qualquer título, deverá ser requerida à Prefeitura pelo proprietário do imóvel, para a expedição das diretrizes, com os seguintes elementos:

I - aprovação prévia nos seguintes Órgãos: Forças Armadas; CETESB - Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental; Engenharia Sanitária do Estado de São Paulo; DER - Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo; CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Arqueológico e Turístico; Divisão de Proteção de Recursos Naturais, Órgão da Coordenadoria da Pesquisa de Recursos Naturais e INCRA - Instituto de Colonização e Reforma Agrária;

II - título de propriedade do imóvel;

III - 07 (sete) vias de planta do imóvel, na escala de 1:2.000 - (um por dois mil), assinada pelo proprietário do imóvel e por profissional habilitado e registrado no C.R.E.A. e na Prefeitura, contendo:

a) as divisas da gleba a ser loteada;

b) curvas de nível com equidistância de 5m(cinco metros);

c) localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, e

f) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Parágrafo único - As disposições do presente artigo não se aplicam aos desmembramentos que apresentem as seguintes características:

I - área total a desmembrar, correspondente a , no máximo, 10 (dez) vezes a área mínima - permitida para lotes na zona em que se situa o imóvel, e

II - perímetro total da área a desmembrar maior ou igual a 25 (vinte e cinco) vezes a frente mínima, permitida para lotes na zona em que se situa o imóvel.

Art. 29 - A Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - as vias de circulação a integrar o Sistema Viário Principal do Município;

II - a área e localização aproximadas das áreas livres de uso público e de uso institucional que serão prioritariamente escolhidas dentre as áreas de preservação ecológica e turística definidas na Seção II do presente Capítulo;

III - as faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

IV - a (s) zona (s) de uso da área, com indicação dos usos compatíveis; e

V - os equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo proprietário do imóvel.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 02 (dois) anos, que poderá ser renovado por iguais períodos, a pedido do interessado e desde que não tenha havido alteração nos planos para a área.

Art. 30 - Atendendo às disposições do artigo anterior e orientado pelas diretrizes expedidas, o interessado apresentará o projeto com os seguintes elementos:

I - Título de propriedade do imóvel;

II - Certidão de ônus reais que pesem sobre o imóvel;

III - Certidão negativa de tributos municipais sobre o imóvel;

IV - Desenhos, em 07 (sete) vias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado no C.R.E.A. e na Prefeitura, contendo:

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

b) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curva das vias projetadas; e

f) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais; e

V - Memorial descritivo, em 03 (três) vias, assinadas pelo proprietário e pelo profissional mencionado no inciso IV do presente artigo, contendo:

a) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso;

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; e

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

§ 1º - As disposições referidas no "caput" do presente artigo não se aplicam aos desmembramentos mencionados no parágrafo único do artigo 28.

§ 2º - Nos casos indicados no parágrafo anterior, o interessado deve requerer à Prefeitura - aprovação apresentando:

I - Título de propriedade do imóvel a desmembrar;

II - Planta do imóvel a desmembrar, contendo:

a) indicação das vias e loteamentos confrontantes com o imóvel; e

b) indicação da divisão de lotes pretendida no imóvel, contendo medidas de cada divisa e área de cada parcela de terreno resultante.

Art. 31 - O interessado projetará e executará, no mínimo, os seguintes equipamentos e obras:

I - Execução das vias de circulação e, quando for o caso, vias de circulação de pedestres do parcelamento;

II - Demarcação dos lotes, quadras e logradouros; e

III - Sistema de escoamento das águas pluviais.

Art. 32 - Satisfeitas as exigências previstas na presente lei, a Prefeitura aprovará o projeto.

Art. 33 - Aprovado o projeto, o interessado deve realizar as obras exigidas pela presente lei e requerer verificação de sua execução, antes de submeter o parcelamento ao registro imobiliário.

§ 1º - A Prefeitura, no prazo de 10 (dez) dias úteis, promoverá vistoria no local e, desde que seja constatado o cumprimento do disposto na presente lei, expedirá o competente Termo de Verificação.

§ 2º - A Prefeitura poderá aprovar cronograma, com duração máxima de 02 (dois) anos, quando for conveniente ao interessado a implantação do parcelamento em prazo maior que o referido no parágrafo 1º do presente artigo e for oferecido instrumento de garantia para execução das obras, conforme o previsto em regulamento.

Art. 34 - Além dos documentos exigidos nesta lei, em qualquer fase do processo, a Prefeitura poderá solicitar outras informações ou documentos que julgar necessários à perfeita elucidação do projeto.

CAPÍTULO IV

SEÇÃO I

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 35 - As infrações aos dispositivos da presente lei e penalidades correspondentes a cada uma delas estão estabelecidas no quadro abaixo:

INFRAÇÕES E PENALIDADES

CARACTERÍSTICA DA INFRAÇÃO	MULTA E/OU SANÇÃO
Realizar arruamento, loteamento, desmembramento, obras de arruamento ou de loteamento, obras de corte e aterro, desmatamento sem prévia licença da Prefeitura, através de alvará para execução de obras, ou em desacordo com licença expedida.	- Embargo de atividade; - Multa de 10 VR.
Desrespeito ao embargo das obras.	- Multa diária de 10 VR, até a paralisação.
Não solicitação da licença no prazo determinado.	- Multa diária de 5 VR, até que seja cumprido o exigido.
Casos não licenciáveis ou em que não haja interesse do responsável pela continuidade da atividade.	- Embargo da atividade; - Multa de 11 a 20 VR conforme a extensão do dano.

INFRAÇÕES E PENALIDADES

CARACTERÍSTICA DA INFRAÇÃO	MULTA E/OU SANÇÃO
Não recomposição da situação anterior, no prazo determinado.	- Multa diária de 10 VR, até o cumprimento do exigido.
Anunciar a venda ou promessa de venda de loteamento ou desmembramento, sem planta retificada aprovada pela Prefeitura.	- Embargo da atividade; - apreensão do material utilizado (faixa de publicidade, barracas, viaturas, volantes, folhetos etc), e - multa de 50 VR.
Reincidências	- Apreensão do material utilizado; - multa em dobro.
Atividade que, a critério da Prefeitura, passe a oferecer perigo à saúde, à vida, à integridade física ou ao patrimônio de terceiros ou a provocar excessiva quantidade de pó, fuligem, fumaça, mau cheiro, ruídos, trepidação, clarões ou quaisquer outros incômodos.	- Multa diária de 10 VR até regularização; - cassação de licença de uso, após 30 multas.

INFRAÇÕES E PENALIDADES

CARACTERÍSTICA DA INFRAÇÃO	MULTA E/OU SANÇÃO
Reformar ou ampliar, seja a instalação, seja edificação, sem prévia licença da Prefeitura.	- Multa de 2 VR.
Não solicitação da licença no prazo exigido.	- Multa diária de 1 VR, até que o faça.
Casos em que seja indeferido o pedido de licença.	- Interdição da atividade naquele local.
Deixar de recompor a situação anterior, no prazo determinado.	- Multa diária de 3 VR, até que o faça.
Apor obstáculo de qualquer natureza ao acesso público às praias, costões, ou local de interesse turístico e ecológico.	- Multa diária de 20 VR, até que o obstáculo seja eliminado. - O dobro da multa nas reincidências.
Desmatar, executar obras ou modificar condições naturais das áreas de interesse público, sem prévia licença da Prefeitura ou em desacordo com licença expedida.	- Multa de 20 VR; - Multa diária de 5 VR, até o cumprimento do exigido.

INFRAÇÕES E PENALIDADES

CARACTERÍSTICA DA INFRAÇÃO	MULTA E/OU SANÇÃO
Ocupar terrenos em desacordo com as restrições estabelecidas.	- Embargo da obra; - Multa de 5 VR, renovável a cada 30 dias, até regularização.
Não dispor de área de estacionamento, conforme normas estabelecidas e licença expedida pela Prefeitura, ou utilização de área de estacionamento para outro fim.	- Multa de 10 VR.
Não atender à notificação no prazo estabelecido.	- Multa diária de 2 VR, até que o faça.
Não solicitar regularização, parcelamentos executados total ou parcialmente e não aprovados pela Prefeitura.	- Multa diária de 10 VR, até a solicitação.
Não tomar as providências compromissadas ou tomar providências em desacordo com compromisso assumido.	- Multa diária de 10 VR, até o cumprimento do exigido.

INFRAÇÕES E PENALIDADES

CARACTERÍSTICA DA INFRAÇÃO	MULTA E/OU SANÇÃO
Outras infrações às disposições da presente lei, conforme o caso e a critério da Prefeitura.	- Multa variável de 02 a 10 VR, a critério da Prefeitura, cada vez que ocorrer a infração.

Parágrafo único - As multas previstas neste artigo são calculadas com base no Valor de Referência - VR.

Art. 35 - A atividade abrangida por esta lei, sendo exercida sem licença, acarretará ao proprietário, além das sanções previstas pela legislação federal e nesta Seção, a obrigatoriedade de solicitar licença no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação.

Parágrafo único - Todas as obras ou intervenções nas condições existentes no local que, por suas características, não admitam ajustes para o atendimento ao disposto na presente lei, não sendo portanto, passíveis de licença, acarretarão ao proprietário, além das sanções previstas, a obrigatoriedade de recomposição da situação anterior, em prazo determinado e segundo diretrizes baixadas pela Prefeitura.

SEÇÃO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 37 - Não pode ser vedado o acesso público às praias, costões ou locais de interesse turístico, através de muros, cercas ou qualquer outro meio destinado a esse fim.

Art. 38 - O proprietário do imóvel, em processo de parcelamento, informará aos compradores de lotes sobre as restrições e obrigações a que os mesmos estejam sujeitos, pelos dispositivos desta lei.

Parágrafo único - A Prefeitura poderá exigir a qualquer momento, a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo.

Art. 39 - A Prefeitura não assume qualquer responsabilidade pelos prejuízos eventualmente causados a terceiros, em conseqüência da execução de planos autorizados.

Art. 40 - Os casos omissos serão resolvidos pelo Executivo, o qual baixará as normas que se fizerem necessárias, para a aplicação da presente lei.

Art. 41 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, e em especial as Leis nºs: 820/62, 831/62, 861/62, 1093/65, 1143/65, 1209/65, 1272/66, 1362/68, 1387/68, 1584/73, 1680/76, 1701/76, 1797/78, 1849/80, 1898/82 e 1902/82.

****

rme/.