

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001-80

LEI Nº 1.200 - DE 27 DE MAIO DE 1.991

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE GUARIBA

A Câmara Municipal de Guariba, Estado de São Paulo, em sessão realizada no dia 24 de maio de 1.991, **aprovou**, e eu, **PAULO MANGOLINI**, Prefeito Municipal de Guariba, sanciono e promulgo a seguinte...

LEI:



CAPÍTULO I

Do Conceito e da Finalidade

Artigo 1º - Esta lei institui o Plano Diretor do Município de Guariba, com o objetivo de interferir no processo de desenvolvimento local, a partir de uma compreensão global dos fenômenos políticos, sociais, econômicos e financeiros, de forma realista e seletiva.

§ 1º - O plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (artigo 135, § 1º, da LOM).

§ 2º - Entende-se, por realismo do plano diretor, que o trabalho de planejamento deva ser coerente com as possibilidades de atuação da Prefeitura.

§ 3º - A nível de seletividade, o plano diretor visa definir uma política de elaboração de planos ou programas setoriais, selecionados com base nos objetivos, diretrizes e prioridades do desenvolvimento sócio-econômico.

Artigo 2º - O propósito fundamental do plano diretor, mediante o menor custo social possível, é o de:

I - melhorar a qualidade de vida dos moradores no Município, basicamente, no que se refere à educação, à saúde, à cultura, às condições habitacionais e aos serviços públicos essenciais;

II - aumentar e tornar mais eficientes as atividades econômicas, de forma a ampliar os benefícios sociais e redu-

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001-80

zir os custos, operacionais e de investimentos, dos setores públicos e privados;

III- resguardar e elevar a qualidade do meio ambiente, bem assim os recursos naturais e o patrimônio histórico e cultural.

Artigo 3º - Abrange, o plano diretor, a totalidade do território municipal, com a contemplação dos espaços urbano e rural, à vista da integração econômica e suas consequências sociais.

§ 1º - A apropriação privada da base territorial, que determina a ocupação e uso do solo, condicionar-se-á ao atendimento da função social da propriedade.

§ 2º - O uso e ocupação do território municipal dar-se-á de forma socialmente justa, ecologicamente equilibrada e economicamente racional.

CAPÍTULO II

Das Diretrizes Gerais

SEÇÃO I

Das Atividades Econômicas

Artigo 4º - As diretrizes gerais do plano diretor, no contexto urbano, referem-se às atividades econômicas, à urbanização, à habitação de interesse social, ao sistema viário, aos transportes e ao meio ambiente.

Artigo 5º - O Município acompanhará a evolução e o desempenho das atividades econômicas, com vistas a avaliar suas possibilidades e perspectivas, com enfoque especial à geração de recursos tributários, aos níveis de emprego e de renda da população.

§ 1º - Estimular-se-á a implantação de novas indústrias, de pequeno, médio e grande portes, não poluentes, na zona norte da cidade, nas áreas marginais à rodovia José Corona, nos limites da malha urbana.

§ 2º - Induzir-se-á a instalação de comércio e serviços, de âmbito local e regional, através da descentralização e da consolidação de subcentros e de corredores específicos, nos



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001-80

bairros da zona leste cuja natureza de ocupação não seja estritamente residencial.

§_3º - Relativamente aos corredores específicos, de comércio e de serviços, ordenar-se-á a sua formação no Bairro Alto, nos Jardins Monte Alegre, Hortência, São Bento e São Francisco, e na via pública intermediária entre as Vilas Cecap e Mangolini.

§_4º - As indústrias existentes fora da área definida no § 1º, deste artigo, serão mantidas e consolidadas nos seus respectivos locais, desde que não poluentes.

Artigo_6º - Dentro do prazo de seis meses, contados da promulgação desta lei, promover-se-á a compatibilização entre as normas municipais e estaduais referentes ao uso e ocupação do solo, para fins industriais.

SEÇÃO II

Da Urbanização

Cartório do Registro Civil da Séde
da Comarca de Guariba - S. Paulo

Luís Marcelo Theodoro de Lima
Oficial

Artigo_7º - O objetivo maior quanto à urbanização é concentrar o crescimento da cidade nas áreas sem benfeitorias das zonas leste e sudeste, de acordo com as metas de desenvolvimento traçadas no artigo 32.

§_1º - Incentivar-se-á a iniciativa privada, mediante legislação urbanística de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações, a empreender loteamentos residenciais, ou a promover a alienação das áreas para conjuntos habitacionais de interesse social.

§_2º - Tomar-se-á, com relação à legislação urbanística, as cautelas necessárias para com a drenagem, a declividade e os demais aspectos que compõem o meio ambiente físico da cidade.

§_3º - Recorrer-se-á a incentivos fiscais para favorecer a iniciativa privada a dotar as áreas com infra-estrutura básica e equipamentos urbanos.

Artigo_8º - São consideradas como de expansão urbana, as áreas sem benfeitorias e melhoramentos, situadas na zona leste, nas imediações do prolongamento da Rua Tufic José Abimusi, paralelamente ao Córrego Guariba, até os limites do bairro rural da Fazenda Santa Cruz.

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001-80

Artigo 9º - Fica vinculada a construção e instalação do novo Terminal Rodoviário, nas áreas públicas do loteamento denominado Vila Rocca, próximas do prolongamento das vias / marginais do Córrego Guariba.

§ 1º - A vinculação, de que trata este artigo, tem o propósito de assegurar local acessível ao Terminal Rodoviário, no sistema viário urbano, tanto em relação ao centro da cidade, como à rodovia José Corona.

§ 2º - A medida, disposta neste artigo, visa redirecionar o crescimento urbano e social para o quadrante leste do Município.

SEÇÃO III

Da Habitação de Interesse Social

Artigo 10 - Com relação à habitação de interesse social, o Município participará da elaboração de projetos destinados a construção de Conjuntos Habitacionais, visando favorecer as camadas mais carentes da população e assegurar níveis adequados de acessibilidade e de serviços de infraestrutura básica.

§ 1º - Dar-se-á a participação do Município, nos programas de moradias populares, através de:

I - Doação em pecúnia, aos agentes promotores, para complementação do valor de aquisição do terreno;

II - aquisição direta do terreno e subsequente doação aos agentes promotores; e,

III - construção de infraestrutura básica, como redes de água, esgoto, luz, guias e sarjetas, em áreas comprometidas com o desenvolvimento de projetos sociais habitacionais.

§ 2º - Para os fins deste artigo, são considerados agentes promotores:

- a) as Cohab's e assemelhados;
- b) as cooperativas habitacionais;
- c) as autarquias estaduais;
- d) as empresas particulares de desenvolvimento urbano, proprietários ou administradores de loteamento, com tradição comprovada;
- e) as associações comunitárias de bairros;
- f) as empresas de industrialização e pré-fabricação; e

Cartório do Registro Civil da Sede
da Comarca de Guariba - S. Paulo
Mís Marcelo Theodoro de Lima
Oficial Mayor

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001-80

g) a Prefeitura e entidades da administração municipal.

Artigo 11 - Aprimorar-se-ão os mecanismos que possibilitem a destinação de terras e a obtenção de equipamentos de infra-estrutura básica, com vistas a favorecer o desenvolvimento dos programas habitacionais.

Artigo 12 - Serão criadas condições para a participação da iniciativa privada na produção de habitações de interesse social, através de incentivos normativos ou mediante projetos integrados.

SEÇÃO IV

Do Sistema Viário

Cartório do Registro Civil da Sede
da Comarca de Guariba - S. Paulo

Luís Marcelo Theodoro de Lima
Oficial

Artigo 13 - Promover-se-á a melhoria da qualidade do sistema viário, de modo a assegurar a interligação eficiente entre o centro principal, os bairros periféricos, os conjuntos habitacionais e as zonas industriais.

Parágrafo Único - Os sentidos obrigatórios de direção de trânsito e tráfego serão definidos a propósito de aumentar as condições de segurança e rapidez das vias de circulação.

Artigo 14 - Serão elaborados programas e projetos de proteção à circulação de pedestres e de grupos específicos, entre os quais se incluem os idosos, deficientes físicos e crianças.

Artigo 15 - Nas zonas centrais e nos subcentros de comércio e serviços, estimular-se-á a destinação de áreas para estacionamento de veículos, inclusive, com o objetivo de otimizar a utilização do sistema viário.

Artigo 16 - O sistema viário principal consistirá de uma rede de vias arteriais, assim classificadas as ruas e avenidas de interligações do centro da cidade aos bairros da periferia e dos trechos urbanos à rodovia José Corona e estradas vicinais.

§ 1º - Fica prevista a interligação da rodovia José Corona com o centro urbano, pelo prolongamento das vias marginais ao Córrego Guariba.

§ 2º - Far-se-á a interligação nos dois sentidos opostos do prolongamento das vias marginais ao Córrego Guariba.

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001-80

tanto a oeste da Avenida Santos Dumont, como a leste da Avenida Dr. Sobral Netto.

§3º - No caso da interligação a leste da Avenida Dr. Sobral Netto, seguir-se-á pelo prolongamento das vias marginais ao Córrego Guariba, até a deflexão, à esquerda, para a avenida principal e de pista dupla, do loteamento denominado Vila Rocca, concluindo através dessa, rumo norte, a trajetória na direção da rodovia José Corona.

Artigo 17 - Fica prevista a futura construção de anel viário, com fechamento proporcionado por novas ruas e avenidas que atenderão a ligações interbairros.

SEÇÃO V

Dos Transportes

Cartório do Registro Civil da Séde
da Comarca de Guariba - S. Paulo

Luís Marcelo Theodoro de Lima
Oficial

Artigo 18 - O transporte coletivo sobre pneus prevalecerá sobre o transporte individual, a fim de garantir um satisfatório padrão de acessibilidade geral aos habitantes da cidade.

Parágrafo Único - Os serviços de transporte coletivo poderão ser executados pela Prefeitura, através de autarquia, ou por particulares, sob a forma de concessão ou simples permissão, previstas no artigo 92, da Lei Orgânica do Município.

Artigo 19 - Procurar-se-á, na regulamentação dos serviços de transportes coletivo, elevar o padrão de atendimento da população usuária, sobretudo quanto a segurança, conforto e regularidade.

Artigo 20 - Os traçados das linhas de ônibus buscarão ampliar a cobertura territorial da infra-estrutura viária, com pontos iniciais na periferia, com vistas a favorecer as camadas mais carentes da população.

§1º - Elaborar-se-á a infra-estrutura viária a partir do mapeamento do sistema viário municipal e do sistema rodoviário interferente, com vistas a identificar os polos geradores de tráfego.

§2º - Para os fins deste artigo, são polos geradores de tráfego os pontos de geração de viagens, tais como:

a) as escolas;

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

COC 78.664.504/0001-80

- b) o cemitério;
- c) o hospital regional;
- d) a Santa Casa;
- e) os centros de saúde;
- f) os conjuntos habitacionais;
- g) os centros comerciais;
- h) os parques e jardins;
- i) os centros de lazer; e,
- j) os estabelecimentos industriais.

Artigo 21 - A definição dos traçados das linhas de ônibus, a que se refere o artigo anterior, dependerá da avaliação do desempenho operacional, assim entendidos os aspectos relativos a:

- I - adequação das rotas;
- II - pontos de paradas e terminais;
- III- abrigos de passageiros;
- IV - estado de conservação da frota;
- V - quilometragem percorrida;
- VI - passageiros transportados; e,
- VII- otimização dos recursos.

Parágrafo Único - Preferencialmente, a implantação das linhas atenderá às necessidades da população usuária, bem assim a reformulação das existentes.

SEÇÃO VI

Do Meio Ambiente

Cartório do Registro Civil da Séde
da Comarca de Guariba - S. Paulo

Luis Marcelo Theodoro de Lima
Oficial

Artigo 22 - Para preservar os recursos naturais e o patrimônio ambiental existentes no Município, em particular os hídricos, as reservas naturais, e relevo, o solo e as áreas com vegetação significativa, adotar-se-ão as seguintes medidas:

- a) manter e ampliar a política de arborização das ruas;
- b) impedir a ocupação das cabeceiras de drenagem, preservando a vegetação existente e exigir sua recuperação nos casos críticos de degradação;
- c) controlar a ocupação de fundos de vale, garantindo uma faixa reservada de terreno suficiente para implantar sistema de drenagem, sistema de áreas verdes e, quando for o caso,

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CEC 48.664.304/0001-80

obras do sistema viário;

d) manter e ampliar o sistema de áreas verdes, constituído por áreas de propriedade pública ou particular, delimitadas pela Prefeitura, tendo em vista implantar ou preservar a arborização e ajardinamento;

e) promover a incorporação de áreas verdes particulares ao sistema de áreas verdes, inclusive através da isenção total ou parcial dos impostos, conforme o interesse público o exigir; e,

f) adequar o uso e a ocupação do solo urbano às condições ecológicas, em especial, no que se refere ao parcelamento do solo em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e em terrenos com alto potencial de erosão.

Artigo 23 - O Município promoverá a preservação dos espaços naturais e construídos considerados patrimônio histórico-cultural e sítios consagrados como referências urbanas.

Artigo 24 - Em ação conjunta com a sociedade, buscar-se-á o melhoramento dos padrões de qualidade ambiental, por meio das seguintes providências:

a) aperfeiçoar o controle sobre os níveis de poluição do ar, da água, do solo, sonora e visual;

b) exigir a recuperação de recursos naturais degradados por ação do homem ou da natureza; e,

c) ampliar as áreas destinadas ao uso coletivo de lazer ativo e contemplativo.

§ 1º - No caso de empreendimentos de grande efeito na área urbana, orientar-se-á sua localização por provocarem impacto ambiental.

§ 2º - Entende-se por empreendimentos de grande efeito, além daqueles explicitados por norma federal, os equipamentos públicos e privados classificados segundo o porte, o impacto gerado e sua função local, mais os conjuntos habitacionais acima de 400 (quatrocentas) unidades.

Artigo 25 - Através de Consórcios Intermunicipais, planejar-se-á o desenvolvimento de atividades necessárias à defesa e recuperação da qualidade das águas da bacia do rio Moji-Guaçu, observada a legislação superior.

§ 1º - O Consórcio Intermunicipal será administrado por um Coordenador Executivo e contará com um Conselho Consultivo e um Conselho Fiscal.

Cartório do Registro Civil da Sede
da Comarca de Guariba - S. Paulo
Juiz Marcelo Theodoro de Lima
Oficial Mayor

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001-80

§ 2º - Do Conselho Consultivo tomarão parte:

I - um representante da CETESB - Companhia de Tecnologia e Saneamento Ambiental;

II - um representante da SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo;

III - um representante de cada uma das Câmaras Municipais integrantes do consórcio;

IV - um representante de cada uma das Prefeituras integrantes do consórcio;

V - um representante do DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica;

VI - um representante da SMEL - Secretaria Municipal de Educação e Cultura de Guariba.

§ 3º - São atribuições do Conselho Consultivo:

I - coordenar as ações dos signatários do consórcio a que se refere este artigo;

II - estabelecer as diretrizes básicas do programa a ser desenvolvido;

III - aprovar os projetos técnicos das obras a serem executadas, bem como dos respectivos orçamentos e cronogramas;

IV - acompanhar a execução dos trabalhos programados;

V - propor atribuições específicas às partes, além das estabelecidas no consórcio;

VI - elaborar o seu Regimento Interno; e,

VII - resolver os casos omissos.

§ 4º - As atribuições do Coordenador Executivo serão estabelecidas no estatuto do consórcio.

§ 5º - O Conselho Fiscal será integrado por 3 (três) membros representativos das comunidades integrantes do consórcio, com atuação destacada nos assuntos relativos à preservação do meio ambiente.

§ 6º - Os membros do Conselho Fiscal não deverão pertencer ao serviço público dos municípios consorciados.

Artigo 26 - Com a cooperação do Estado e das empresas privadas da região, sobretudo do ramo sucroalcooleiro, o Município desenvolverá um programa especial de preservação e reposição de matas ciliares e replantio de espécies nativas nos rios Moji-Guaçu, Bonfim e Ribeirão do Lajeado.

Artigo 27 - Fica expressamente proibida a caça e a

Registro Civil da
Câmara de Guariba - S. Paulo
Lula Marcelo Thedoro de Lima
Oficial

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

000 48354-304/0001-80

pesca predatória, sob qualquer pretexto, nos limites do território, observado o disposto no § 2º, do artigo 154, da Lei Orgânica do Município.

CAPÍTULO III

Do Planejamento Municipal

Cartório do Registro Civil da Séde
da Comarca de Guariba - S. Paulo

Luís Marcelo Theodoro - 2011

Artigo 28 - Compõem o Sistema de Planejamento, como órgãos de apoio e informação ao prefeito, para as decisões referentes a ação municipal:

- I - as secretarias municipais;
- II - o Conselho Municipal de Planejamento; e.
- III- as associações e conselhos de bairros.

Artigo 29 - Às secretarias municipais, além das suas atribuições atuais, compete:

- I - elaborar as propostas de planos setoriais específicos;
- II - propor o desdobramento normativo da presente lei;
- III- avaliar as metas a serem atingidas na implantação dos serviços públicos e dos equipamentos sociais;
- IV - indicar as fontes de recursos necessários à execução de planos setoriais específicos e, se possível, as fontes de financiamento;
- V - apresentar relatório anual sobre a evolução urbana do Município, em relação aos planos setoriais específicos e às diretrizes desta lei.

Artigo 30 - Ao Conselho Municipal de Planejamento, além de incorporar as atribuições do Conselho Superior de Administração, previsto pelo artigo 47 e seguintes, da Lei nº 1098, de 19 de janeiro de 1989, e do Conselho do Município, criado pelo artigo 80 e seguintes, da Lei Orgânica do Município, compete:

- a) analisar questões de aplicação do Plano-Diretor;
- b) emitir parecer sobre proposta de alteração do Plano-Diretor; e.
- c) acompanhar a aplicação desta lei, sugerindo a adoção de medidas que entender necessárias.

Artigo 31 - Às associações e conselhos de bairros, de caráter consultivo, que se compõem de representantes dos se-

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001-80

tores legalmente organizados da comunidade, competem:

I - acompanhar aplicação das diretrizes do Plano-Diretor e da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - sugerir modificações, medidas e prioridades, inclusive, no que se refere a obras e serviços; e,

III - denunciar e alertar sobre qualquer impacto verificado no meio ambiente, para todos os empreendimentos na área urbana, avaliando sua adequação aos dispositivos desta lei.

Artigo 32 - As diretrizes do sistema de Planejamento, afora os objetivos e as metas especificadas nesta lei, compreendem ainda:

I - para melhorar a eficiência econômica da cidade, à vista do disposto no inciso II, do artigo 2º:

a) a transferência para o setor privado da economia, quando conveniente ao interesse público, da operação de determinados serviços municipais, ressalvado seu controle pela Prefeitura;

b) a reformulação dos órgãos municipais, objetivando aumentar sua eficiência e promover sua adequação aos objetivos e diretrizes desta lei;

c) a promoção da formação e treinamento de pessoal para aperfeiçoar sua eficiência e desempenho funcional, de forma a valorizá-lo e aprimorar sua comunicação com os cidadãos; e,

d) a ampliação e aperfeiçoamento do uso da informática na administração municipal.

II - para ampliar a arrecadação municipal, de forma a resgatar o déficit de equipamentos e serviços municipais:

a) a atualização dos cadastros fiscais e dos valores venais, buscando aproximação com valores de mercado e consequente revisão da Planta Genérica de Valores;

b) a obtenção da correção monetária das prestações dos tributos e preços municipais;

c) a revisão da política de isenções e descontos dos tributos municipais;

d) o aperfeiçoamento da fiscalização tributária e a cobrança de tributos em atraso; e,

e) a adaptação das normas tributárias municipais para aplicar novos mecanismos fiscais relacionados com as diretrizes de desenvolvimento urbano, estabelecidas por legislação su-

Carta Civil - Sede
Cidade de Guariba - S. Paulo
Luis Marcelo Thendro de Lima

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001-80

perior.

III- para ampliar e agilizar as formas de participação da iniciativa privada, em empreendimentos de interesse público:

a) o aprimoramento do instrumento que estabelece mecanismo de troca, objetivando compensar, com direitos suplementares de uso e ocupação do solo, a quem assumir encargos, tais como:

1 - de preservação do patrimônio cultural e ambiental;

2 - de produção de habitações de interesse social;

e,
3 - de produção complementar de infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos.

b) a propositura de legislação para implantar operações urbanas.

IV - para assegurar a transparência dos atos da gestão municipal, com vistas a dar publicidade às decisões e justificativas relativas aos investimentos públicos e ao processo de desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO IV

Dos Loteamentos Urbanos e Rurais

SEÇÃO I

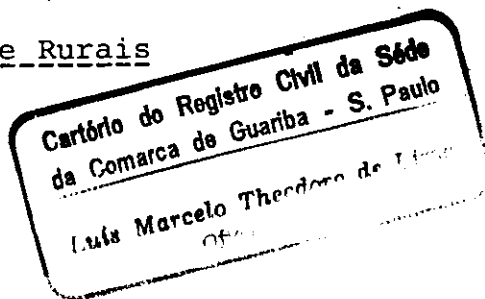
Das Generalidades

Artigo 33 - Os objetivos e diretrizes do Plano-Diretor deverão nortear as adequações necessárias da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Artigo 34 - Os loteamentos de imóveis urbanos são regidos pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e os rurais continuam a sê-lo pelo Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.

Artigo 35 - O parcelamento de imóvel rural, para fins urbanos, deve ser precedido de:

a) lei municipal que o inclua na zona urbana ou de expansão urbana do Município;



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001-80

b) averbação de alteração de destinação do imóvel, de rural para urbano, com apresentação de certidão expedida pelo INCRA.

Artigo 36 - Nos termos do artigo 2º, § 2º, da Lei federal nº 6.766/79, considera-se desmembramento, sujeito ao registro especial no Cartório de Registro de Imóveis, qualquer parcelamento do solo urbano procedido na forma nele expressamente prevista.

§ 1º - São, porém, dispensados do registro especial:

a) as divisões "inter-vivos" celebradas anteriormente a 20 de dezembro de 1979;

b) as divisões consequentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;

c) as cartas de arrematação, de adjudicação ou mandados, expedidos em cumprimento de decisões definitivas transitadas em julgado;

d) as cessões e as promessas de cessão integral de compromissos de compra e venda formalizados anteriormente a 20 de dezembro de 1979;

e) os terrenos que, até o exercício de 1979, tenham sido individualmente lançados para pagamento de imposto territorial;

f) os negócios que cumpram compromisso formalizado até 20 de dezembro de 1979.

§ 2º - Consideram-se formalizados, para os fins das letras "d" e "f", do parágrafo anterior, os instrumentos que tenham sido registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou em que a firma de, pelo menos, um dos contratantes tenha sido reconhecida, ou em que tenha havido o recolhimento antecipado do imposto de transmissão.

§ 3º - Os desmembramentos de terrenos situados em vias e logradouros públicos oficiais, integralmente urbanizados, ainda que aprovados pela Prefeitura, com expressa dispensa de o parcelador realizar quaisquer melhoramentos públicos, ficam, também, sujeitos ao registro especial do artigo 18, da Lei nº 6.766/79.

§ 4º - Em qualquer dos casos de desmembramentos não subordinados ao registro especial do artigo 18, da Lei nº 6.766/79, sempre se exigirá a prévia aprovação da Prefeitura.

★ ★ ★ ★

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001 - 80

Artigo 37 - A taxa de ocupação do solo, nos limites da zona urbana, é de 80% (oitenta por cento).

Parágrafo Único - Considera-se taxa de ocupação a relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote.

Artigo 38 - É vedada a edificação e o desenvolvimento do ramo de atividade de comércio, de indústria e de prestação de serviços, nos bairros de ocupação estritamente residencial, bem assim os Jardins Boa Vista, Primavera e Virgínia, Villas Cecap e Rocca, Conjuntos Habitacionais e demais bairros estritamente residencial, respeitados os projetos originais já aprovados em sua íntegra.

§1º - As infrações às normas deste artigo sujeitará o infrator ao pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, com o acréscimo de 500% (quinhentos por cento).

§2º - O acréscimo, de que trata o parágrafo anterior, prevalecerá até que cesse a ocupação irregular do imóvel.

Artigo 39 - Exigir-se-á, em cada loteamento urbano, uma via de circulação interna com pista dupla de, no mínimo, 500 metros.

Parágrafo Único - Entende-se, como via de circulação, as ruas, avenidas, estradas e vielas.

Artigo 40 - Deverão ser implantados pelo loteador na gleba loteada, obrigatoriamente, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, de energia elétrica, guias e sarjetas.

§1º - Nos termos do artigo 9º, da Lei nº 747, de 8 de dezembro de 1.977, o loteador poderá implantar os equipamentos urbanos, especificados neste artigo, no prazo máximo de dois anos, mediante apresentação de cronograma acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.

§2º - O instrumento de garantia, a que se refere o parágrafo anterior, constitui-se da caução de lotes, a favor da Prefeitura, em quantidade proporcional ao custo estimado das obras de implantação dos equipamentos urbanos.

SEÇÃO II

Da Regularização de Loteamentos

Cartório do Registro Civil da Séde
da Comarca de Guariba - S. Paulo
Luís Marcelo Theodoro de Lima
Oficial - Matr. 1000

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001-80

Artigo 41 - Não se aplicam os artigos 18 e 19, da Lei nº 6.766/79, aos registros de loteamentos ou desmembramentos requeridos pela Prefeitura ou, no seu desinteresse, pelos adquirentes de lotes, para regularizar situações de fato já existentes, sejam elas anteriores ou posteriores àquele diploma legal.

Parágrafo Único - Para os fins deste artigo, os interessados apresentarão requerimento ao Juiz Corregedor Permanente do Cartório competente, instruído com os seguintes documentos:

a) planta do loteamento ou desmembramento, devidamente aprovado pela Prefeitura, contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;

b) quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;

c) certidão de propriedade, com menção de alienações e ônus, nos casos em que o imóvel tenha passado para outra circunscrição imobiliária;

d) licença de instalação por parte da CETESB;

e) anuência prévia do Estado, por meio de órgão competente, quando o parcelamento se enquadrar nas hipóteses previstas no artigo 13, da Lei nº 6.766/79.

Artigo 42 - Aplica-se, o disposto no artigo anterior, às regularizações requeridas pelos próprios loteadores, desde que, comprovadamente, os parcelamentos sejam anteriores a 19 de dezembro de 1.979 e todos os lotes já tenham sido alienados ou compromissados.

§ 1º - A comprovação será feita com planta aprovada pela Prefeitura ou com certidão que demonstrem lançamento individual de impostos sobre os lotes, sempre anteriormente a 19 de dezembro de 1979.

§ 2º - Além dos documentos referidos no parágrafo único, do artigo anterior, os loteadores deverão apresentar, necessariamente:

a) declaração de que não há lotes por alienar ou compromissar;

b) relação de todos os adquirentes, compromissários, compradores ou cessionários dos lotes.

Artigo 43 - Nos loteamentos ou desmembramentos regu-

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001-80

larizados pela Prefeitura valerá, como título hábil ao registro dos lotes, o contrato de compromisso de venda e compra celebrado antes da regularização, observada a regra do artigo 41, da Lei nº 6.766/79.

SEÇÃO III

Dos Conjuntos Habitacionais

Artigo 44 - Não se aplica o disposto no artigo 18, da Lei nº 6.766/79, aos conjuntos habitacionais promovidos pelos agentes promotores especificados nas letras "a", "b", "c" e "e", do § 2º, do artigo 10.

§ 1º - Entende-se, como conjunto habitacional, o empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação de unidades habitacionais já edificadas pelo próprio empreendedor.

§ 2º - Os empreendimentos promovidos por particulares, embora referentes a conjuntos habitacionais, subordinam-se ao artigo 18, da Lei nº 6.766/79, ainda que financiados com recursos do Sistema Financeiro da Habitação.

Artigo 45 - O registro das transmissões das unidades habitacionais deve ser precedido da averbação da construção do conjunto na matrícula do imóvel parcelado, a ser aberta pelo cartório, se ainda não efetuada.

Artigo 46 - O Município dará apoio financeiro ou material, por assunção solidária, a título de incentivo na implementação de novos conjuntos sociais habitacionais, através dos meios estabelecidos no § 1º, do artigo 10.

Parágrafo Único - A lei disporá sobre as condições de intervenção do Município na construção de conjuntos habitacionais, em qualquer dos casos previstos no § 1º, do artigo 10.

CAPÍTULO V

Das Disposições Finais

Artigo 47 - Preferencialmente, considerar-se-á como vetor de desenvolvimento sócio-urbanístico a propagação da mancha urbana à leste e sudeste, observado o disposto no artigo

Cartório do Registro Civil da Séde
da Comarca de Guariba - S. Paulo

Luis Marcelo Theodoro de Lima
Oficial

★ ★ ★

Prefeitura Municipal de Guariba

Cartório do Registro Civil da 3608
da Comarca de Guariba - S. Paulo

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001-80

Luís Marcelo Theodoro de Lima

79.

§ 1º - A área urbana de aglomeração abrangerá os imóveis sem benfeitorias às margens do Córrego Guariba, no sentido cidade à Fazenda Santa Cruz, e os contíguos à Vila Jordão.

§ 2º - O disposto neste artigo objetiva conter a elevada concentração da densidade demográfica nos bairros da zona oeste.

Artigo 48 - Para efeito do disposto no artigo 22, a linha "f", o Executivo expedirá decreto regulamentando a matéria e aprovando os instrumentos competentes para definir a vegetação, as áreas e os terrenos referidos.

Artigo 49 - O sistema de áreas verdes, que se refere o artigo 22, alínea "e", é constituído pelo conjunto de áreas de propriedade pública ou particular, delimitadas pela Prefeitura, com o objetivo de implantar ou preservar arborização e ajardinamento.

§ 1º - São consideradas áreas verdes e como tal incorporam-se ao Sistema de Áreas Verdes do Município, dentre outras:

a) todos os parques públicos, praças, jardins e, ainda, as áreas verdes ligadas ao sistema viário;

b) todos os espaços livres e áreas verdes de arruamentos e loteamentos existentes, bem como áreas verdes de projetos a serem aprovados.

§ 2º - Nas áreas verdes públicas, integrantes do Sistema de Áreas Verdes, poderão ser instalados espaços de lazer de uso coletivo, hortas comunitárias como uso temporário e, excepcionalmente, equipamentos sociais e feiras confinadas.

§ 3º - Em qualquer das hipóteses do parágrafo anterior, observar-se-ão, para as áreas verdes referidas neste artigo, as taxas de ocupação e os coeficientes de aproveitamento máximo, definidos em legislação específica.

§ 4º - Consideram-se espaços de lazer de uso coletivo, para aplicação do disposto no § 2º, deste artigo, aqueles destinados às atividades esportivas, culturais e recreativas, bem como suas respectivas instalações de apoio.

§ 5º - Consideram-se equipamentos sociais, para aplicação do disposto no § 2º, deste artigo, as edificações instalações e espaços destinados a atividades de assistência médica e sanitária, de promoção e assistência social e de educação.

Prefeitura Municipal de Guariba

Cartório do Registro Civil da Sede
da Comarca de Guariba - S. Paulo

ESTADO DE SÃO PAULO

GGC-48.664.304/0001-80

Luis Marcelo Theodoro de Lima

Artigo 50^{Oficial}

Nas áreas verdes públicas ou particulares, em desacordo com as condições estabelecidas em lei, não se rão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo.

Parágrafo Único - Para os fins deste artigo, admitir-se-á apenas reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos existentes.

Artigo 51 - Para os efeitos do § 3º, do artigo 47, considera-se coeficiente de aproveitamento a relação entre o total da área edificada e a área do lote.

Artigo 52 - É vedada a arborização de vias de circulação do lado da rede de extensão de energia elétrica.

Artigo 53 - Para as vias de circulação dos loteamentos e desmembramentos, fica estabelecida a largura mínima de 14.00 metros.

Artigo 54 - No caso de o loteador não cumprir as exigências do artigo 40, a Prefeitura suspenderá as transações imobiliárias no loteamento ou desmembramento irregular.

§ 1º - O loteador será notificado para suprir a falta no prazo de seis meses.

§ 2º - Aplicam-se, na hipótese prevista neste artigo, no que couber, as disposições contidas na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Artigo 55 - As tipologias e perímetros da legislação de zoneamento urbano deverão ser adequadas, através de decreto do Executivo, às diretrizes desta lei.

Artigo 56 - Para os efeitos desta lei, considerar-se-á cortiço a unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, contendo, como características principais, a :

- a) constituição por uma ou mais edificações construídas em lote urbano;
- b) subdivisão em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título;
- c) várias funções exercidas no mesmo cômodo;
- d) superlotação de pessoas; e,
- e) acesso e uso comum dos espaços não edificados e instalações sanitárias.

Artigo 57 - A Prefeitura fiscalizará as condições de habitação nos cortiços e tomará as medidas necessárias para fazer respeitar as exigências da Lei, atendendo às necessidades

Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CGC 48.664.304/0001-80

da população moradora.

Parágrafo Único - Serão solidariamente responsáveis pelas condições de habitação, perante o Poder Público, o proprietário, o locatário-sublocador, terceiros que tomem o lugar destes e/ou responsável pela exploração do cortiço.

Artigo 58 - Não será permitida a construção de cortiço em qualquer zona urbana da cidade.

Artigo 59 - Os cortiços construídos antes da vigência desta lei, sofrerão vistorias de fiscais do ERSa e da Prefeitura, semestralmente, para avaliar as condições de higiene e habitação.

Parágrafo Único - Não preenchida estas condições, aplicar-se-á a Lei de Postura, com interdição, até o cumprimento das exigências.

Artigo 60 - Os terrenos vazios, resultantes da demolição de imóveis residenciais, sofrerão tributação progressiva, nos termos da lei pertinente.

Artigo 61 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Guariba, 27 de maio de 1.991.

Cartório do Registro Civil da Sede
da Comarca de Guariba - S. Paulo
Luís Marcelo Theodoro de Lima
Oficial M.

PAULO MANGOLINI
Prefeito Municipal

Registrado em livro próprio e publicado no Jornal "A Folha da Região", edição do dia 01 de junho de 1.991, de acordo com o artigo 90, da Lei Orgânica do Município.

ROODNEY DAS GRAÇAS MARQUES
Assessor Técnico-Jurídico

Apresentado ao Cartório de Registro Civil da Sede da Comarca, para arquivamento, no 28 de maio de 1.991.

LUIZ MARCELO THEODORO DE LIMA
Oficial Maior