Câmara Municipal de Votorantim

Projeto de Lei nº 010/76

Autoria do Senhor Prefeito Municipal

Dispõe sobre o sistema de loteamento de área no município de Votorantim e dá outras providências

PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

OFÍCIO N.o 142/76 - C. M.

Votorantim, 10 de agosto de 1976.

Senhor Presidente:

Junto ao presente, temos a satisfação de passar às mãos de Vossa Excelência, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre o sistema de loteamento de áreas do Município e dá outras providências.

Assim é que, em nome do bem comum e desejando aquinhoar Votorantim com uma legislação que disponha sobre tão relevante questão, propuzemo-nos a elaborar os 49 (quarenta e nove) artigos que estabelecem gabaritos, coeficientes, delimita as zonas loteáveis, introduz exigências aos interessados em loteamentos e, enfim, estabelece o necessário para garantir a todos os membros da comunidade uma co-existência pacífica no condicionamento do uso da propriedade.

Ademais é lícito ao Poder Público opor justas limitações e exigências outras que não se choquem com o direito de construir e desde que requeridas pelos superiores interesses da comuna.

Cumpre, no ensejo, lembrar que é dever, senão obrigação do Poder Público, proteger os interesses do cidadão que adquire, às custas de incomensuráveis sacrifícios, um lote de terreno para a edificação de seu deslumbrante sonho: a casa própria. E quantas vezes esse mesmo cidadão não encontra meios, a não ser pela via

judicial, em registrar sua casa no lote que adquiriu sabemos lá de que forma. Tudo isso é, sem qualquer receio de errar, fruto da desmedida proliferação irregular de inúmeros loteamentos clandestinos que campeiam por esse Brasil a fora.

E o Projeto anexo, convertido em Lei, haverá de ser um procedimento preventivo e repressivo do Município, sendo o único meio legal de evitar a infamante proliferação de loteamentos prejudiciais ao desenvolvimento ordenado da cidade. É ainda medida moralizadora e acauteladora dos negócios de terrenos urbanos.

Para que Vossa Excelência e dígnos Edis tenham uma idéia da cautela e honestidade de nossos propósitos, fizemos inserir, só no Capítulo II - Do Processo de Aprovação e da Documentação - sete artigos (do artigo 4º ao artigo 10), sem contar os inúmeros incisos que complementam o "caput" de cada dispositivo. Pondere-se ainda que na oportunidade da apresentação do projeto definitivo (artigo 7º), o interessado deverá satisfazer, além de outras exigências, as questões relativas à pavimentação, rede de escoamento de águas pluviais e esgoto sanitário (inciso III do artigo 9º).

Contudo, condição "sine qua non" para a aprovação do mesmo projeto, é a obrigação do loteador executar as obras de implantação dos esgotos sanitários e distribuição de água potável, além do assentamento de guias e sargetas (artigo 9º).

Assim, forçoso é admitir que tais exigências virão ao encontro do interesse da moralização urbanística, e o que é tambem importante: o Poder Público

ficará livre daqueles ônus, o que redundará na incrementação e aplicação de valores em outras obras a cargo da Municipalidade.

De outra parte, ao elaborarmos o incluso Projeto, serviram-nos de guia, o Decreto Lei Federal nº 58 de 10 de dezembro de 1937 e seu regulamento, Decreto nº 3079 de 15 de setembro de 1938, que dispõe sobre o loteamento, além do apreciado e útil compêndio que nos foi enviado pelo IBAM.

Em tais condições, estamos conscientes e certos de que, com a aprovação deste Projeto de Lei, beneficiar-se-ão não só os promitentes-compradores, mas também os próprios loteadores, e acima de tudo, haverá de reinar o justo e equilibrado ordenamento dos núcleos habitacionais.

Finalmente, cumpre salientar que a ausência de planejamento urbanístico e regulamentação local para loteamentos, rendem ensejo a que as áreas suburbanas sejam retalhadas e convertidas em verdadeiras favelas, desprovidas de quaisquer melhoramentos que assegurem os requisitos mínimos de higiene, conforto e bem estar de seus futuros habitantes.

Estamos portanto, em que os eventuais defeitos de uma gleba loteável devem ser coibidos através de uma planificação adequada às reais necessidades urbanas, garantida por uma legislação rigorosa.

Na certeza de que o presente Projeto merecerá o beneplácito de Vossa Excelência e seus dígnos pares, prevalecemo-nos do ensejo para reiterar os protes

PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

OFÍCIO N.o 142/76 - C. M.

tos da nossa mais elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente

ERINALDO ALVES DA SILVA
Prefeito Municipal

Ao
Excelentíssimo Senhor
Vereador GEORGINO MARQUES DIAS
DD.Presidente da Câmara Municipal de
VOTORANTIM

PROJETO DE LEI Nº ____ / 76

Dispõe sobre o sistema de loteamento de áreas no Município de Votorantim e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE VOTORANTIM APROVA E EU, ERINALDO ALVES DA SILVA, PREFEITO MUNICIPAL, PROMULGO A SEGUINTE LEI:

Capítulo I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Para fins desta lei adotam-se as seguintes definições:

I - Área Urbana - é aquela que abrange as edificações contínuas da cidade e das vilas e suas partes adjacentes, como tal fixada pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município, Lei nº 111 de 13/05/68, compreendendo a Zona Urbana e de Expansão Urbana e as que vierem a ser definidas por lei.

II - Área Rural - é a área do Município, excluida a área urbana, delimitada pela Lei de Zoneamento e compreendendo a Zona Turística-Climática, Zona Industrial Rural e a Zona Rural.

III - Área de Recreação - é a reservada às atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população ,

tais como praças, bosques e parques.

IV - Local de uso institucional - é toda área reservada à fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração, culto.

V - Quadra - é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes, para construção. Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais que permitam uma dupla fila de lotes justapostos e de profundidade padrão.

VI - RN (referência de nível) - é a cota de altitude oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do mar.

VII - Via de Comunicação - é toda aquela que faculta a interligação das tres funções: habitação, trabalho, recreação.

Art. 2º - Os loteamentos de áreas urbanas ficarão sujeitos às diretrizes e normas estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município e por esta Lei.

Art. 3º - Na área rural será permitido loteamento industrial e aqueles para fins de chácaras ou sítios de recreio desde que enquadrados dentro das áreas estabelecidas pela Lei de Zoneamento e obedecidas as disposições do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado; Incra e demais legislações pertinentes.

CAPITULO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 4º - O pedido para fins de loteamento deverá ser prescedido de requerimento à Prefeitura, instruido com:

I - Croquis do terreno a ser loteado com a denominação, situação, limites, área e demais elementos que identifiquem e caracterizem perfeitamente o imóvel;

II - Título de propriedade e certidão negativa de ônus.

Art. 5º - Julgados satisfatórios os documentos do artigo anterior, o interessado deverá apresentar três vias da planta do imóvel, em escala máxima de redução de 1/1.000 ou aquela mais adequada ao terreno, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:

I - divisas da propriedade perfeitamente definidas;

II - localização dos cursos d'água;

III - curvas de nível de metro em metro;

IV - arruamentos vizinhos a todo perímetro, com localização exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de uso institucionais;

V - bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

VI - construções existentes;

VII - serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

VIII - outras indicações que possam interes

sar à orientação do loteamento.

Art. 6º - A Prefeitura traçará na planta apresentada:

I - as ruas e estradas que compõem o sistema geral de vias principais do município;

II - as áreas de recreação necessárias à população do município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais;

III - as áreas destinadas às escolas e outros usos institucionais, necessárias ao equipamento do município.

Art. 7º - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via de planta devolvida, organizará o projeto definitivo de acordo com a escala prevista no artigo quinto, em sete vias. Este projeto será assinado por profissional devidamente habilitado pelo Crea e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I - vias secundárias e áreas de recreação complementares;

II - subdivisão das quadras em lotes com a respectiva numeração e área;

III - recuos exigidos, devidamente cotados;

IV - dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;

V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças ,

nas seguintes escalas: horizontal de 1/1.000 e vertical de 1/100;

VI - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;

VII - projeto de pavimentação asfáltica ou lajotas de concreto das vias de comunicação e praças, sendo admitida a pavimentação com lajotas no caso de inviabilidade técnica de execução da primeira;

VIII - projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;

IX - projeto do sistema de esgotos sanitários, indicando o local de lançamentode resíduos;

X - projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;

XI - projeto de arborização das vias de comunicação;

XII - indicações das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

XIII - memorial descritivo e justificativo do projeto.

Parágrafo Único - O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial.

Art. 8º - Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta Lei, será

encaminhado às autoridades competentes de acordo com as legislações específicas para a devida aprovação no próprio projeto.

Art. 9º - Satisfeitas as exigências do artigo anterior o interessado apresentará o projeto à Prefeitura a qual aprovará o mesmo desde que já executadas as obras referidas nos ítens IX e X do artigo sétimo, bem como o assentamento das guias e sarjetas ao longo das vias de comunicação e praças; demarcação das quadras com marcos de concreto nos pontos de curva e ainda a demarcação dos lotes e praças, bem como as áreas de recreação e de edifícios públicos. No ato da aprovação o interessado firmará termo de acordo no qual se obrigará a:

I - Inscrever o loteamento junto ao Cartório de Registro Imobiliário competente;

II - transferir, mediante escritura pública de doação e sem qualquer ônus para o município, a propriedade das áreas destinadas à recreação, vias de comunicação e aquelas de uso institucional.

III - executar, à própria custa, no prazo de dois anos a contar da data de aprovação, as obras constantes dos ítens VII, VIII e XI do artigo sétimo;

IV - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura na execução das obras e serviços;

V - não outorgar escritura definitiva de lote antes de concluidas as obras previstas neste artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no termo de acordo;

VI - mencionar nas escrituras definitivas, ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no artigo sétimo, ítens VII, VIII e XI desta Lei, salvo as que, a critério da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis à vigilância do terreno e a guarda de materiais;

VII - pagar o custo das obras e serviços, com os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição do débito na dívida ativa para cobrança executiva.

Parágrafo 1º - As obras que se fizerem necessárias antes da aprovação do loteamento sòmente poderão ser executadas após o fornecimento de um alvará provisório com validade máxima de um a três anos conforme exposto no artigo 42 e 43. Este alvará sòmente será fornecido com a apresentação prévia do projeto a ser aprovado em duas vias.

Parágrafo 2º - Todas as obras relacionadas no artigo sétimo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo loteador nas áreas doadas, passarão a fazer parte integrante do Patrimônio Municipal sem qualquer indenização, uma vez concluidas e declaradas de acordo após vistoria regular.

Art. 10 - Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo a que se refere o artigo nono desta Lei será expedido pela Prefeitura o alvará de loteamento, revogável se não forem executadas as obras no prazo a que se refere o artigo nono, ítem III.

Capítulo III

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 11 - Fica proibida, nas áreas urbana e rural do município, a abertura de vias de comunicação sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 12 - Sòmente em casos especiais e a critério da Prefeitura, será permitida a abertura de vielas sanitárias.

TÍTULO I

DA ÁREA URBANA

Art. 13 - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

Art. 14 - As vias principais de primeira categoria são aquelas traçadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, com gabarito mínimo de 30 metros sendo os passeios e canteiros centrais com largura de 4 metros cada, e dois leitos carroçáveis com 9 metros de largura; as vias principais de segunda categoria, também traçadas pelo Plano Diretor, possuem gabarito mínimo de 18 metros de largura, dos quais 12 metros de leito carroçável e 3 metros cada um dos passeios.

Art. 15 - As vias de tráfego local deverão ter largura mínima de 12 metros com leito carroçável de 8 metros, no mínimo, e passeios não inferiores a 2 metros de largura, sendo aquelas vias que terminam em praça de retorno ou "cul-de-sac".

Parágrafo 1º - A extensão das vias de tráfego local, somada à da praça de retorno, não deverá exceder a 100 metros.

Parágrafo 2º - As praças de retorno das vias de tráfego local deverão ter diâmetro mínimo de 20 metros.

Art. 16 - As demais vias, denominadas vias secundárias, obedecerão o gabarito mínimo de 14 metros dos quais 9 metros de leito carroçável e 2,50 metros para cada passeio, no mínimo.

Art. 17 - Avenida Parque é a via principal, traçada também com finalidades paisagisticas e de recreação.

Art. 18 - As declividades das vias urbanas serão de 10%, no máximo, e de 0,4% no mínimo.

Art. 19 - Junto às estradas de ferro, às rodovias e às linhas de transmissões de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas ou vias públicas com largura mínima de 15 metros.

TÍTULO II

DA ÁREA RURAL

Seção 1a.

Da Zona Industrial

Art. 20 - As ruas deverão ter largura mínima

de 14 metros.

Art. 21 - As declividades das ruas oscilarão entre 0,4% a 10%, assegurado o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.

Art. 22 - As construções deverão manter um recuo mínimo de 8 metros do alinhamento da via pública.

Seção 2 a.

Da Zona Turística e Climática

Art. 23 - As vias deverão ter largura não inferior a 14 metros.

Art. 24 - As declividades das ruas oscilarão entre 0,4% até 10%, assegurado o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.

Art. 25 - As construções deverão manter um recuo mínimo de 8 metros do alinhamento da via pública.

Seção 3 a.

Da Zona Rural

Art. 26 - Na zona rural, propriamente dita, observar-se-á o disposto no artigo 11 desta Lei e as disposições das legislações pertinentes.

CAPÍTULO IV

DAS QUADRAS

Art. 27 - A área das quadras de lotes para fins comerciais ou residenciais não poderá ultrapassar a 12.000 metros quadrados.

Art. 28 - A largura mínima admitida para as quadras normais residenciais será de 50 metros.

Art. 29 - Será exigido para a Zona Industrial quadras com área máxima de 100.000 metros quadrados.

Parágrafo Único - Admitir-se-á quadras com área superior à prevista neste artigo no caso desta vir a ser ocupada por uma única indústria sendo esta necessidade constatada através do memorial descritivo e justificativo do projeto, previsto no ítem XIV do artigo sétimo desta Lei.

Art. 30 - As quadras de lotes industriais não deverão ultrapassar o comprimento máximo de 500 metros.

Parágrafo Único - Admitir-se-á quadras com comprimento superior ao previsto neste artigo, nas mesmas condições ao estabelecido no parágrafo único do artigo 29.

Art. 31 - Não será admitido quadras de lotes para fins industriais que contenham mais de 8 (oito) unidades cada uma delas.

CAPÍTULO V

DOS LOTES

TÍTULO I

DA ÁREA URBANA

Seção 1 a.

Da Zona Residencial, de Expansão Residencial e Industrial

Art. 32 - A área mínima dos lotes urbanos residenciais e comerciais será de 300 metros quadrados, sendo a frente não inferior a 10 metros.

Parágrafo Único - Nos lotes de esquina a frente deverá ser de 12 metros no mínimo.

Art. 33 - Na zona industrial urbana será permitido lotes com área mínima de 3.000 metros quadrados.

TÍTULO II

DA ÁREA RURAL

Seção 2 a.

Da Zona Turística-Climática e Zona Industrial

Art. 34 - A área mínima dos lotes situados na área rural será de 5.000 metros

quadrados.

Parágrafo 1º - Os loteamentos de chácaras de recreio nas proximidades de hotéis de turismo ou de repouso e de centros sociais e esportivos de clubes de campo, mesmo que tais conjuntos sejam mantidos sob a forma de condomínio, poderão ter área mínima de 2.500 metros quadrados.

Parágrafo 2º - Entende-se como proximidade que a área onde se ache localizado o hotel, centro ou clube, seja confrontante do loteamento.

CAPÍTULO VI

Das áreas de Recreação e de Edifícios Públicos

Art. 35 - As áreas de recreação serão sempre equivalentes a 10% no mínimo da área loteável.

Art. 36 - A área para edifícios públicos ou de uso institucional, será, no mínimo, igual a 5% do total loteável.

Parágrafo Único - A critério da PREFEITURA poderá essa área ser incorporada ao sistema de recreio, sem prejuizo do disposto no artigo 35 desta Lei.

Art. 37 - As áreas a que se referem os artigos 35 e 36 serão demarcadas, em planta, pela Prefeitura conforme dispõe o artigo 6º desta Lei.

Art. 38 - Não poderão ser loteadas as áreas:

I - alagadiças ou pantanosas;
II - sujeitas a inundações;
III - situadas em talvegues;
IV - que prejudiquem reservas florestais;
V - com declividade superior a 20%.

Parágrafo Único - As áreas enquadradas neste artigo nos ítens I, II, III e V, poderão ser loteadas desde que previamente executadas as obras indispensáveis que virão dotar o lote das condições de higiene, salubridade, estética e viabilidade de receber edificações.

Art. 39 - A Prefeitura sòmente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 40 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou desviados de seu leito natural sem prévio consentimento da Prefeitura.

Art. 41 - Na zona urbana enquanto os leitos das vias públicas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura na forma desta Lei, o loteador será lançado para pagamento de imposto territorial com relação à área das referidas vias de comunicação.

Art. 42 - As licenças para arruamento vigorarão pelo período de um a três anos, tendo-se em vista a área do terreno a arruar. Findo o pra

zo determinado no alvará deve a licença ser renovada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado, mediante apresentação de novo plano nos termos desta Lei.

Art. 43 - Para fins de fornecimento de alvará a que se refere o parágrafo 1º do artigo nono será considerado loteamento "pequeno" aquele que possuir área inferior ou igual a 50.000 metros quadrados, com direito de alvará válido por um ano; para loteamento "médio" aquele cuja área fôr igual ou inferior a 100.000 metros quadrados, com direito de alvará válido por dois anos; loteamento "grande" aquele cuja área fôr superior a 100.000 metros quadrados, com direito de alvará por três anos.

Art. 44 - O projeto poderá ser modificado mediante proposta do loteador, desde que não haja impedimento por parte do Cartório que procedeu o registro do loteamento, e aprovação dos orgãos oficiais.

Art. 45 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o loteador ou o comprador venha encontrar em relação às medidas contidas no projeto aprovado.

Art. 46 - Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições desta Lei.

Art. 47 - As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e à aplicação de multas fixadas

pela Prefeitura.

Art. 48 - Os casos omissos serão resolvidos à critério da Prefeitura e das legislações pertinentes à espécie.

Art. 49 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM, em 10 de agosto de 1976 - XII ANO DA EMANCIPAÇÃO.

ERINALDO ALVES DA SILVA
Prefeito Municipal

RECEBI

Votorantim, 13 de 4 de 1976

À Consultoria Jurídica e Comissões

S. Sessões, 16 de 4 de 1976

PRESIDENTE

À Comissão de Justiça

Recebido em .....

Prorrogado .....

Devolvido .....

Presidente .....

EM DISCUSSÃO 2ª

Votorantim, 22 / 12 / 1977

Presidente da Câmara

Comissão Finanças

Recebido em .....

Prorrogado .....

Devolvido .....

Presidente .....

APROVADO 2ª

S. Sessões, 22 de 12 de 1976

PRESIDENTE

EM DISCUSSÃO 1ª

Votorantim, 16 / 12 / 1977

Presidente da Câmara

APROVADO 1ª

S. Sessões, 16 de 12 de 1976

PRESIDENTE

Câmara Municipal de Votorantim

Projeto de Lei n.º 10 / 76

Comissão de Justiça e Redação

Parecer n.º / 76

Temos para parecer o projeto em tela.

Analisando detidamente somos de entendimento que óbice algum de ordem legal existe.

A matéria encontra amparo no inciso IX, do artigo 3º , do Decreto Lei Complementar nº 9, de 31 de dezembro de 1969 (Lei Orgânica dos Municípios), porém deveria, já em 1971, ter sido remetida a esta Casa por imposição do mesmo diploma que em suas Disposições Transitórias assim o exigia, o que acabou não acontecendo, apesar dos insistentes pedidos deste Vereador durante toda a Legislatura.

Quanto ao mérito, alguns reparos devem ser feitos e para tanto, apresentamos algumas sugestões (anexas) que poderão ser objetos de emendas modificativas e aditivas à redação do projeto.

Dessa forma opinamos pela sua aprovação.

Este é o nosso parecer, salvo melhor Juízo.

Recebido em _____

Prazo Vencido em _____

DIRETOR DE SECRETARIA

RELATOR Lupercio Mariano da Silva

MEMBRO Antonio Alves dos Santos

MEMBRO Itagyba Loureiro de Mello

SUGESTÕES PARA ALTERAÇÃO DO PROJETO DE LEI Nº 10/ 76

PREFEITURA DE VOTORANTIM

Artº 7º - XIII- Memorial descritivo,e justificativo ,orçamentos dos projetos constantes dos incisos VII,VIII,IX e X deste artigo.

Artº 9º - III - Executar as próprias custas, no prazo fixado pela Prefeitura, as obras constantes dos itens VII,VIII,IX,X e XI / do artigo 7º;

VII - Como garantia das obras mencionadas nos incisos VII,VIII, IX e X do artigo 9º o interresado causionará importância em dinheiro,título da dívida pública,fiança bancária, ou lotes do terreno, cujo valor corresponda a 1,3(uma virgula três) vesês o valor dos orçamentos apresentados e aprovados pelos orgãos competentes da Prefeitura.

§1º- Findo o prazo fixado no termo de compromisso previsto no artº 9º o loteador perderá em favor do Município a importância causionada caso não tenha cumprido as exigências constantes do Termo de Compromisso;

§2º- Findo o prazo referido neste artigo, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura se obriga a executa-las;

§3º- A Prefeitura poderá ,após vistoria, autorizar o levantamento parcial da causão, na medida em que as obras forem sendo realizadas, desde que o saldo mantido em depósito seja suficiente para a conclusão dos serviços.

Artº 19- Junto às estradas de ferro ,rios,córregos,rodovias e às linhas de transmissões de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas ou vias públicas com largura mínima de 15 metros.

Artº 22- As construções deverão manter um afastamento mí-

nimo de 4,0 (quatro)metros do alinhamento predial

Artº25A-Os projetos deverão buscar a preservação do ambiente natural existente.

Loteamento na Zona Rural- Não permitir loteamentos na zona Rural.

Artº28- A largura mínima admitida para as quadras será de 50 metros e o comprimento máximo será de 150 m.

Artº 33- Na zona industrial urbana só será permitido lotes com área mínima de 3 000 metros

Artº34- Parágrafo 3º-Poderá o loteador incluir no projeto a construção dos equipamentos acima citados e executá-los conjuntamente à implantação do loteamento.

Art$35- (sugerimos que o computo da área verde seja efetuada em função do número de habitantes e não em função da área como está apresentada no projeto)
(a área poderia ser de 80 m2 por lote) Lei Sorocaba

Artº36- A área para os edifícios públicos seria 1/3 da área verde ~~x~~ Deveria ser acrescido um parágrafo onde estabelecesse que a Prefeitura não poderia doar as áreas verdes .

Lupércio Mariano da Silva

Câmara Municipal de Votorantim

Projeto de Lei n.º 10 / 76

Comissão de Justiça e Redação

Parecer n.º / 76

Temos para parecer o projeto em tela.

Analisando detidamente, somos de entendimento que óbice algum de ordem legal existe.

Opinamos pela sua aprovação.

Êste é o nosso parecer, salvo melhor juízo.

Recebido em_____

Prazo Vencido em_____

DIRETOR DE SECRETARIA

RELATOR Lupércio Mariano da Silva

MEMBRO Antônio Aires dos Santos

MEMBRO Itacyba Loureiro de Mello

Câmara Municipal de Votorantim

Projeto de Lei n.º 10 / 76

Comissão de Finanças e Orçamento

Parecer n.º / 76

Temos para parecer o projeto supra.

Analisando detidamente, somos de entendimento que óbice algum de ordem financeira existe.

Opinamos pela sua aprovação.

Êste é o nosso parecer, salvo melhor juízo.

Recebido em

Prazo Vencido em

REDATOR DE SECRETARIA

RELATOR Antonio Aires dos Santos

MEMBRO Lupercio Mariano da Silva

MEMBRO

Autógrafo nº 24/76
Projeto de Lei nº 10/76
Dispõe sobre o sistema de loteamento de áreas no Município de Votorantim e dá outras providências
Lei nº ____ de ____ de _____ de 1976

A CÂMARA MUNICIPAL DE VOTORANTIM APROVA E EU, ERIVALDO ALVES DA SILVA, PREFEITO MUNICIPAL, PROMULGO A SEGUINTE LEI:

Capítulo I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Para fins desta Lei adotam-se as seguintes definições:

I - Área Urbana é aquela que abrange as edificações centrais da cidade e das vilas e suas partes adjacentes, como tal fixada pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município, Lei nº 111 de 13/05/68, compreendendo a Zona Urbana e de Expansão Urbana e as que vierem a ser definidas por Lei.

II - Área Rural - é a área do Município, excluída a área urbana delimitada pela Lei de Zoneamento e compreendendo a Zona Turística-Climática, Zona Industrial Rural.

III - Área de Preservação - é a reservada às atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques.

IV - Local de uso institucional - é toda área reservada à fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração, culto.

V - Quadra - é a área de terreno delimitada por vias de comunicações subdivididas ou não em lotes, para construção. Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais que permitam uma dupla fila de lotes justapostos e de profundidade padrão.

VI - RN (referência de nível) - é a cota de altitude oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do mar.

VII - Via de Comunicação - é toda aquela que facilita a interligação das três funções: habitação, trabalho, recreação.

Artigo 2º - Os loteamentos de áreas urbanas ficarão sujeitos às diretrizes e normas estabelecidas pelo Plano Diretor

do Desenvolvimento Integrado do Município e por esta Lei.

Artigo 3º - Na área rural será permitido loteamento industrial e aqueles para fins de chácaras ou sítios de recreio - desde que enquadrados dentro das áreas estabelecidas pela Lei de Zoneamento e obedecidas as disposições - do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado; Incra e demais legislações pertinentes.

Capítulo II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO

Artigo 4º - O pedido para fins de loteamento deverá ser precedido de requerimento à Prefeitura, instruído com:

I - Croquis do terreno a ser loteado com a denominação, situação, limites, área e demais elementos que identifiquem e caracterizem perfeitamente o imóvel;

II - Título de propriedade e certidão negativa de ônus.

Artigo 5º - Julgados satisfatórios os documentos do artigo anterior, o interessado deverá apresentar três vias de - planta do imóvel, em escala mínima de redução de 1/1.000 ou aquela mais adequada ao terreno, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:

I - divisas da propriedade perfeitamente definidas;

II - localização dos cursos d'água;

III - curvas de nível de metro em metro;

IV - arruamentos vizinhos a todo perímetro, com localização exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de uso institucional;

V - bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

VI - construções existentes;

VII - serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

VIII - outras indicações que possam interessar à orientação do loteamento.

Artigo 6º - A Prefeitura traçará na planta apresentada:

I - as ruas e estradas que compõem o sistema geral de vias principais do Município;

II - as áreas de recreação necessárias à população do Município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais;

III - as áreas destinadas às escolas e outros usos institucionais, necessários ao equipamento do município.

Artigo 7º - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via de planta devolvida, organizará o projeto definitivo de acordo com a escala prevista no artigo quinto, em seis vias. Este projeto será assinado por profissional devidamente habilitado pelo Crea e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I - vias secundárias e áreas de recreação complementares;

II - subdivisão das quadras em lotes com a respectiva numeração e área;

III - recuos exigidos, devidamente cotados;

IV - dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;

V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal de 1/1.000 e vertical de 1/100;

VI - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento - que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;

VII - projeto de pavimentação asfáltica ou lajotas de concreto das vias de comunicação e praças, sendo admitida a pavimentação em lajotas no caso de inviabilidade técnica de execução da primeira;

VIII - projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de preservação dos efeitos coletores;

IX - projeto de sistema de esgôto sanitários, indicando o local de lançamento de resíduos;

X - projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;

XI - projeto de arborização das vias de comunicação;

XII - indicações das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

XIII - memorial descritivo e justificativo do projeto.

Parágrafo Único - O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial.

Artigo 8º - Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta Lei, será encaminhado às autoridades competentes de acordo com as legislações específicas para a devida aprovação do projeto.

Artigo 9º - Satisfeitas as exigências do artigo e interessado apresentará o projeto à Prefeitura a qual aprovará o mesmo desde que já executadas as obras referidas nos ítens IX e X do artigo sétimo, bem como o assentamento dos guias e sarjetas ao longo das vias de comunicação e praças; demarcação dos quadras com marcos de concreto nos pontos de curva e ainda a demarcação dos lotes e praças, bem como as áreas de recreação e de edifícios públicos. No ato da aprovação o interessado firmará termo de acordo no qual se obrigará a:

I - inscrever o loteamento junto ao Cartório de Registro Imobiliário competente;

II - transferir, mediante escritura pública de doação à esta qualquer área para o município, a propriedade das áreas destinadas à recreação, vias de comunicação e áreas de uso institucional.

III - executar, à própria custa, no prazo de dois anos a contar da data da aprovação, as obras constantes dos ítens VII, VIII e XI do artigo sétimo;

IV - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura na execução das obras e serviços;

V - não outorgar escritura definitiva do lote antes de concluídas as obras previstas neste artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no termo de acordo;

VI - mencionar nas escrituras definitivas ou nos compro-

missão de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no artigo sétimo, ítens VII, VIII e XI deste Lei, salvo em que a critério da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis à vigilância do terreno e a guarda de materiais;

VII - pagar o custo das obras e serviços, com os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de - inscrição de débito na dívida ativa para cobrança executiva.

Parágrafo 1º - As obras que se fizerem necessárias antes da aprovação do loteamento somente poderão ser executadas após o fornecimento de um alvará provisório com validade máxima de um a três anos conforme exposto - no artigo 42 e 43. Este alvará somente será fornecido com a apresentação prévia do projeto a ser aprovado em duas vias.

Parágrafo 2º - Todas as obras relacionadas no artigo sétimo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo loteador nas áreas doadas, passarão a fazer parte integrante do Patrimônio Municipal sem qualquer indenização, uma vez concluidas e declaradas de acordo - após vistoria regular.

Artigo 10º - Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo a que se refere o artigo nono desta Lei será expedido pela Prefeitura o alvará de loteamento, revogável se não forem executadas as obras no prazo a que se refere o artigo nono, ítem III.

Capítulo III

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Artigo 11 - Fica proibida, nas áreas urbanas e rural do município, a abertura de vias de comunicação sem prévia autorização da Prefeitura.

Artigo 12 - Somente em casos especiais a critério da Prefeitura, será permitida a abertura de vias sanitárias.

TÍTULO I

DA ÁREA URBANA

Artigo 13 - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

Artigo 14 - As vias principais de primeira categoria são aquelas-

traçados pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, com gabarito mínimo de 30 metros sendo os passeios e canteiros centrais com largura de 4 metros cada, e dois leitos carroçáveis com 9 metros de largura; as vias principais de segunda categoria, também traçadas pelo Plano Diretor, possuem gabarito mínimo de 18 metros de largura, dos quais 12 metros de leito carroçável e 3 metros cada um dos passeios.

Artigo 15 - As vias de tráfego local deverão ter largura mínima de 12 metros com leito carroçável de 8 metros, no mínimo, e passeios não inferiores a 2 metros de largura, sendo aquelas vias que terminam em praça de retorno ou "cul-de-sac".

Parágrafo 1º - A extensão das vias de tráfego local, contada à partir da praça de retorno, não deverá exceder a 100 metros.

Parágrafo 2º - As praças de retorno das vias de tráfego local deverão ter diâmetro mínimo de 20 metros.

Artigo 16 - As demais vias, denominadas vias secundárias, obedecerão o gabarito mínimo de 14 metros dos quais 9 metros de leito carroçável e 2,50 metros para cada passeio, no mínimo.

Artigo 17 - Avenida Parque é a via principal, traçada também com finalidades paisagísticas e de recreação.

Artigo 18 - As declividades das vias urbanas serão de 10%, no máximo, e de 0,6% no mínimo.

Artigo 19 - Junto às estradas de ferro, às rodovias e às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas ao vias públicas com largura mínima de 15 metros.

TÍTULO II

DA ÁREA RURAL

Seção 1ª

Da Zona Industrial

Artigo 20 - As ruas deverão ter largura mínima de 14 metros.

Artigo 21 - As declividades das ruas oscilarão entre 0,6% e 10%, assegurado o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.

Artigo 22 - As construções deverão manter um recuo mínimo de 8 metros do alinhamento da via pública.

Seção 2ª.

Da Zona Turística e Climática

Artigo 23 - As vias deverão ter largura não inferior a 14 metros.

Artigo 24 - As declividades das ruas oscilarão entre 0,4% até 10%, assegurado o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.

Artigo 25 - As construções deverão manter um recuo mínimo de 8 metros do alinhamento da via pública.

Seção 3ª.

Da Zona Rural

Artigo 26 - Na Zona Rural, propriamente dita, observar-se-á o disposto no artigo 11 desta Lei e as disposições das legislações pertinentes.

CAPÍTULO IV

DAS QUADRAS

Artigo 27 - A área das quadras de lotes para fins comerciais ou residenciais não poderá ultrapassar a 12.000 metros quadrados.

Artigo 28 - A largura mínima admitida para as quadras normais residenciais será de 50 metros.

Artigo 29 - Será exigida para a Zona Industrial quadras com área máxima de 100.000 metros quadrados.

Parágrafo Único - Admitir-se-á quadras com área superior à prevista neste artigo no caso deste vir a ser ocupada por uma única indústria sendo esta necessidade constatada através do memorial descritivo e justificativo do projeto, previsto no ítem XIV do artigo sétimo desta Lei.

Artigo 30 - As quadras de lotes industriais não deverão ultrapassar o comprimento máximo de 500 metros.

Parágrafo Único - Admitir-se-á quadras com comprimento superior ao previsto neste artigo, nas mesmas condições

ao estabelecido no parágrafo único do artigo 29.

Artigo 31 - Não será admitido quadras de lotes para fins industriais que contenham mais de 8(oito) unidades cada uma delas.

CAPÍTULO V

DOS LOTES

TÍTULO I

DA ÁREA URBANA

Seção 1ª.

Da Zona Residencial, de Expansão Residencial e Industrial

Artigo 32 - A área mínima dos lotes urbanos residenciais e comerciais será de 300 metros quadrados, sendo a frente não inferior a 10 metros.

Parágrafo Único - Nos lotes de esquina a frente deverá ser de 12 metros no mínimo.

Artigo 33 - Na Zona Industrial Urbana será permitido lotes com área mínima de 3.000 metros quadrados.

TÍTULO II

DA ÁREA RURAL

Seção 2ª

Da Zona Turística-Climática e Zona Industrial

Artigo 34 - A área mínima dos lotes situados na área rural será de 5.000 metros quadrados.

Parágrafo 1º - Os loteamentos de chácaras de recreio nas proximidades de hotéis de turismo ou de repouso e de centros sociais e esportivos de clubes de campo, mesmo que tais conjuntos sejam mantidos sob a forma de condomínio, poderão ter áreas mínimas de 2.500 metros quadrados.

Parágrafo 2º - Entende-se como proximidade que a área onde se encha localizado o hotel, centro ou clube, seja confrontante do loteamento.

CAPÍTULO VI

Das áreas de Recreação e de Edifícios Públicos

Artigo 35 - As áreas de recreação serão sempre equivalentes a 10% no mínimo da área loteável.

Artigo 36 - A área para edifícios públicos ou de uso institucional, será, no mínimo, igual a 5% do total loteável.

Parágrafo Único - A critério da PREFEITURA poderá essa área ser incorporada ao sistema de recreio, sem prejuízo do disposto no artigo 35 desta Lei.

Artigo 37 - As áreas a que se referem os artigos 35 e 36 serão demarcadas, em planta, pela Prefeitura conforme dispõe o artigo 6º desta Lei.

Artigo 38 - Não poderão ser loteadas as áreas:

I - alagadiças ou pantanosas;
II - sujeitas a inundações;
III - situadas em talvegues;
IV - que prejudiquem reservas florestais;
V - com declividade superior a 20%.

Parágrafo Único - As áreas enquadradas neste artigo nos ítens I, II, III e V, poderão ser loteadas desde que previamente executadas as obras indispensáveis que virão dotar o lote das condições de higiene, salubridade, estética e viabilidade de receber edificações.

Artigo 39 - A Prefeitura somente receberá para oportuna entrega ao domínio público a respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Artigo 40 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou desviados de seu leito natural sem prévio consentimento da Prefeitura.

Artigo 41 - Na zona urbana enquanto os leitos das vias públicas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura na forma desta Lei, o loteador será lançado para pagamento do imposto territorial com relação à área das referidas vias de comunicação.

Artigo 42 - As licenças para arruamento vigorarão pelo período de um a três anos, tendo-se em vista a área do terreno a arruar. Findo o prazo determinado no alvará deve a licença ser renovada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado, mediante apresentação de re-

ve plano nos termos desta Lei.

Artigo 43 - Para fins do fornecimento do alvará a que se refere o parágrafo 1º do artigo acima será considerado loteamento "pequeno" aquele que possuir área inferior ou igual a 50.000 metros quadrados, com direito de alvará válido por um ano; para loteamento "médio" aquele cuja área for igual ou inferior a 100.000 metros quadrados, com direito de alvará válido por dois anos; loteamento "grande" aquele cuja área for superior a 100.000 metros quadrados, com direito de alvará por três anos.

Artigo 44 - O projeto poderá ser modificado mediante proposta de loteador, desde que não haja impedimentos por parte do Cartório que procedeu o registro do loteamento, e aprovação dos órgãos oficiais.

Artigo 45 - Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o loteador ou o comprador venha encontrar em relação as medidas contidas no projeto aprovado.

Artigo 46 - Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições desta Lei.

Artigo 47 - As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, e embargo administrativo da obra e à aplicação de multas fixadas pela Prefeitura.

Artigo 48 - Os casos omissos serão resolvidos à critério da Prefeitura e das legislações pertinentes à espécie.

Artigo 49 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.