

Câmara Municipal de Votorantim

Projeto de Lei nº 13/79

Autoria do Senhor Prefeito Municipal

Dispõe sobre o arruamento, loteamento e construção de residências de interesse social.



Prefeitura Municipal de Votorantim

ESTADO DE SÃO PAULO

OFICIO N.º 194/79 - C.M.

Votorantim, 01 de agosto de 1.979.

Excelentíssimo Senhor:

Temos a honra de submeter a apreciação de Vossa Excelência e dignos Vereadores, o anexo Projeto de Lei que dispõe sobre as normas e procedimentos para a implantação de arruamentos, loteamentos e construção de residências de interesse social no Município.

Estas normas visam viabilizar a implantação do Programa de Lotes Urbanizados - PROFILURB do Banco Nacional da Habitação - B.N.H. em nosso Município, assim como propiciar um elemento de indução para a implantação de conjuntos habitacionais desenvolvidos pelos órgãos públicos e empresas de economia mistas tais como as COHAB's, CECAP, INOCOOP's e a Prefeitura Municipal.

O principal obstáculo para a implantação desses conjuntos vem sendo o elevado custo do terreno, que insuflado pela especulação imobiliária alcança valores inviabilizantes. Sendo assim, o Executivo está apresentando esta propositura com vistas a minimizar a incidência do custo dos terrenos no custo final das moradias assim como propiciar que, com a redução desses custos, as populações de mais baixa renda tenham acesso aos programas habitacionais a serem desenvolvidos.



Prefeitura Municipal de Votorantim

ESTADO DE SÃO PAULO

OFICIO N.º

194/79 - C.M.

fls. 02

O processo de crescimento das cidades levam, quase sempre, a fixação nas periferias de um grande contingente de população de baixa renda. De fato, as áreas centrais bem servidas de equipamentos urbanos, passam a ser disputadas pelas atividades econômicas e pelas classes de maior poder aquisitivo, adquirindo valorização tal que as torna inacessíveis às famílias de menor renda.

A única opção ao alcance dessas famílias é a procura de um pequeno terreno em áreas normalmente carentes de condições mínimas de higiene e salubridade, distante das oportunidades de emprego e não integradas ao meio urbano.

O nosso Município não foge ao quadro acima exposto e urge que o Executivo implemente um Programa Habitacional que possibilite o atendimento dessas populações em condições de elevação da qualidade de vida.

À vista das condicionantes de custos de terreno mencionadas anteriormente, aliada à sistemática de obtenção de recursos tanto para a implantação da infra-estrutura como para o financiamento dos imóveis impede que a grande faixa da população seja atendida pelos programas habitacionais desenvolvidos pela iniciativa privada.

Sendo assim os únicos organismos que possuem maleabilidade para atender à essas faixas são aqueles de origem governamental que tem acesso a recursos subvencionados, mesmo nestes casos, na maioria dos Municípios do País as legislações existentes foram desenvolvidas sem a preocupação de oferecer uma metodologia adequada para a solução das populações de baixa



Prefeitura Municipal de Votorantim

ESTADO DE SÃO PAULO

OFICIO N.º 194/79 - C.M.

fls. 03

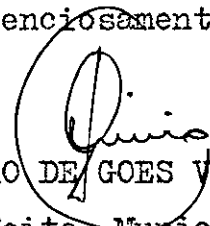
so aos programas as famílias de menor renda.

O objetivo primordial da atual propositura é adequarmos a nossa legislação, tanto de parcelamento do solo, como de construção de residências para atender o Programa Municipal de Habitação, que tem como finalidade exclusiva oferecer moradias e lotes às populações de baixa renda.

Em tais condições e face a importância da propositura em exame, solicitamos a apreciação do presente nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei Orgânica dos Municípios.

No ensejo, apresentamos à Vossa Excelência e ilustres Vereadores, os nossos protestos de alta estima e distinta consideração.

Atenciosamente


LÁZARO DE GOES VIEIRA
Prefeito Municipal

Ao

Excelentíssimo Senhor

Vereador LÁZARO ALBERTO DE ALMEIDA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de

VOTORANTIM



PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº. 13/79.

Dispõe sobre o arruamento, lo
teamento e construção de resi
dências de interesse social.

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

Art. 1º - A presente lei tem como objetivo regulamentar a política habitacional no Município, com a implantação de arruamentos, loteamentos e construções de interesse social, somente através das entidades promotoras abaixo definidas:

- I - Prefeitura Municipal;
- II - COHAB's - Cooperativas Habitacionais devidamente credenciadas pelo BNH (Banco Nacional da Habitação);
- III - INOCOOP's - Intitutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais;
- IV - CECAP - Companhia Estadual de Casas Populares.

Parágrafo Único - Todos os empreendimentos a serem realizados pelas entidades promotoras, especificadas neste artigo, deverão ser executadas em terrenos de suas propriedades.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 2

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS E ARRUAMENTOS

DE INTERESSE SOCIAL

Art. 2º - Arruamentos e loteamentos de in
teresse social são parcelamen
tos de solo que resultam em abertura de ruas e divisão em
lotes, cujas medidas mínimas estão definidas no Artigo 5º des
ta Lei, e que tenham por fim receberem construção de mora
dia popular.

Art. 3º - A elaboração de planos de arrua
mento e loteamento de interesse
social será procedida da fixação de diretrizes por parte
da Prefeitura Municipal, a pedido das entidades promotoras
que instruirão o mesmo, com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo interessa
do, solicitando o fornecimento das diretrizes;

II - 5 (cinco) vias de cópias das plan
tas do loteamento planialtimétrico, assinadas pela entida
de promotora e respectivo engenheiro responsável, na escala
1:500, ou 1:1000, ou 1:2000, com curvas de nível de metro em
metro, indicando com exatidão, os limites da área com rela
ção aos terrenos vizinhos, cursos d'água com as respectivas
cotas de inundação, represas, ferrovias, rodovias, servidões,
caminhos ou estradas, pedreiras, brejos, bosques, linhas de



PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 3

transmissão de força, telégrafo, telefone, além de vias públicas já existentes em imóveis vizinhos;

III - Croquis elucidativo do que se pretende executar, em escala 1:500 ou 1:1000.

Art. 4º - O plano de arruamento e loteamento de interesse social será submetido à aprovação da Prefeitura, objetivando autorização para execução, obedecidas as diretrizes fornecidas, em 5 (cinco) vias de cópias de plantas, sendo uma delas em papel transparente, enrolado, devidamente assinado pela entidade promotora e pelo autor do projeto, instruindo-se o pedido com os seguintes documentos:

I - Planta geral na escala 1:500, ou 1:1000, ou 1:2000, incluindo-se curvas de nível de metro em metro, de dois em dois metros e de cinco em cinco metros respectivamente, contendo as vias de circulação, as áreas livres do sistema de recreio e institucionais;

II - Perfis longitudinais, pelos eixos de todas as vias de circulação e praças, nas escalas horizontais de 1:1000 ou 1:1500 e verticais 1:1000 ou 1:50;

III - Seções transversais a cada 50,00 (cinquenta) metros nas escalas horizontais de 1:1000 ou 1:500 e verticais de 1:100 ou 1:50. Essas seções, junto às divisas, deverão abranger uma faixa do terreno contíguo, de no mínimo 20 (vinte) metros.

IV - Projeto completo do sistema de escoamento de águas pluviais, incluindo-se guias, sargetas, bocas-de-lobo, poços de visita, e demais equipamentos, projeto



PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 4

de retificação de córregos e eventuais obras de arte, projetos de proteção contra erosão, tais como: canaletas, escadarias, bermas de equilíbrio e gramagem de taludes;

V - Projeto executivo das redes de água e do sistema de esgotos sanitários;

VI - Projeto de fossas sépticas e poços sumidouros, individuais ou coletivos, no caso de locais onde não haja possibilidade de ligação de esgotos na rede coletora pública;

VII - Plano de retalhamento das quadras, na escala 1:500 ou 1:1000, contendo a subdivisão em lotes, com suas dimensões, demarcações de recuos, quadro de áreas dos lotes, dos espaços livres do sistema de recreio, das vias e dos outros usos, com suas respectivas porcentagens, referentes à área total;

VIII- Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, amarrados à referência de nível já existente;

IX - Memorial descritivo e justificativo com as especificações e instruções necessárias à perfeita compreensão do plano geral;

X - Cálculo e detalhes do levantamento topográfico, a critério da Prefeitura;

XI - Documento hábil, devidamente inscrito no Registro de Imóveis competente, que comprove a aquisição ou negociação irretratável do imóvel, a favor da entidade promotora.

Parágrafo Único - A validade do alvará, neste caso, fica condicionada



PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 5

à apresentação do título de propriedade definitivo no prazo de 6 (seis) meses subsequentes à aprovação do projeto pela Prefeitura.

Art. 5º - Nos loteamentos e arruamentos de interesse social, deverão ser observadas as seguintes características:

I - VIAS:

a) declividade máxima de 15% (quinze por cento) e mínima de 0,5% (meio por cento);

b) largura mínima total de 10,00 (dez) metros, com o mínimo de 7,00 (sete) metros de faixa carroçável e de 1,50 (um e meio) metro para cada passeio;

c) quando interrompidas, deverão ter praças de retorno que contenham um círculo de 16,00 (dezes seis) metros de diâmetro, no mínimo.

II - LOTES

a) área mínima 100,00 (cem) metros quadrados;

b) frente mínima 5,00 (cinco) metros;

c) recuo de frente 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros), no mínimo;

d) recuo lateral: dispensável.

Parágrafo Único - Nos lotes de esquina o recuo mínimo para a rua lateral será de 2,00 (dois) metros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 6

Art. 6º - Além das especificações técnicas, contidas no artigo anterior, nos arruamentos e loteamentos de interesse social, observar-se-ão as seguintes exigências:

I - Nenhum lote poderá distar mais de 450,00 (quatrocentos e cinquenta) metros, medidos ao longo do eixo da via, que lhe dá acesso, de uma via principal com largura mínima de 12,00 (doze) metros;

II - Nenhuma quadra poderá ter comprimento superior a 450,00 (quatrocentos e cinquenta) metros, sem que esteja implantada nela via de acesso para veículos e balão de retorno;

III - As quadras com mais de 300,00 (trezentos) metros de comprimento, serão divididas obrigatoriamente, em distância não superior a 250,00 (duzentos e cinquenta) metros, por via de circulação de pedestre, com largura mínima de 4,00 (quatro) metros e dotada de pavimentação;

IV - Nos locais onde a declividade não permitir a utilização da rede de esgoto e galerias existentes na via fronteira, os lotes deverão conter "faixa non edificanti" nos fundos, de no mínimo, 3,00 (três) metros de largura.

Parágrafo Único - A área destinada para a faixa "non edificanti", para os efeitos desta lei não poderão ser computadas, na área mínima, prevista na letra "a" do inciso II, do artigo 5º.

Art. 7º - Serão destinadas às áreas verdes e institucionais 10% (dez



PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 7

por cento) da área total, objeto do plano, devidamente localizadas pela Prefeitura, quando da expedição das diretrizes.

Parágrafo 1º - A critério da Prefeitura poderá ser dispensada a reserva de área para fins institucionais, se na região onde se implantar o plano de arruamento e loteamento de interesse social, já existir área de domínio público, com destinação específica ao fim previsto, em condições de atender ao núcleo populacional a ser formado.

Parágrafo 2º - A dispensa referida no parágrafo anterior não implicará, em hipótese alguma, no abatimento da percentagem estabelecida no "caput" deste artigo.

CAPÍTULO III

DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

SEÇÃO A - GENERALIDADES

Art. 8º - As habitações de interesse social, destinam-se a habitação permanente de uma ou mais famílias e poderão ser:

I - Casas: habitações unifamiliares, correspondendo a uma unidade por edificação.

II - Casas Geminadas: habitações unifamiliares, correspondendo a duas ou mais unidades por edificação, justapostas e com acesso direto e independente ao logradouro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 8

III - Casas Superpostas: habitações unifamiliares, correspondendo a duas ou mais unidades por edificações, superpostas, com acesso direto ao logradouro.

IV - Apartamento: habitações multifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação.

Art. 9º - As áreas mínimas e máximas para as habitações de interesse social são:

I - Casas: área mínima 30,00 m2 (trinta metros quadrados)
área máxima 60,00 m2 (sesenta metros quadrados)

II - Apartamentos: cada unidade familiar terá área útil, mínima de 40,00 m2 (quarenta metros quadrados) e 70,00 m2 (setenta metros quadrados) no máximo.

Art. 10 - Os conjuntos habitacionais de interesse social, compostos de apartamentos, deverão prever espaços para estacionamento de veículos, na proporção de uma vaga para cada duas unidades residenciais.

Parágrafo Único - Os projetos deverão prever, para espaços de estacionamento, dispositivos adequados, devidamente arborizados e de forma a deixar desimpedida a faixa carroçavel, permitindo, dessa maneira, a livre circulação de veículos.

Art. 11 - Nas habitações de interesse social, deverão ser observa



PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 9

das as seguintes especificações mínimas:

I - Pé direito: 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros)

II - Sanitário: 2,00 m² (dois metros quadrados). Se houver mais do que um sanitário, o excedente, poder-se-á constituir em lavabo, com área mínima de 1,10 m² (um vírgula dez metros quadrados)

III - Cozinha: 4,50 m² (quatro vírgula cinquenta metros quadrados)

IV - Sala: 7,50 m² (sete vírgula cinquenta metros quadrados)

V - Dormitórios: 7,00 (sete metros quadrados), independente do número deles.

SEÇÃO B

DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE HABITAÇÕES MULTIFAMILIARES

Art. 12 - Os projetos para construções novas ou existentes de conjuntos habitacionais multifamiliares de interesse social, deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, através de requerimento da entidade promotora, instruindo-se o pedido com os seguintes documentos:

I - Título de propriedade e procuração pública do proprietário, outorgando autorização à entidade promotora para a execução do empreendimento;

II - 2 (dois) jogos de planta gráficas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 10

apresentadas de acôrdo com modelo adotado pela Prefeitura , em escala conveniente, devidamente assinada pela entidade promotora e pelo autor do projeto;

III - Memoriais descritivos, em duas vias.

Art. 13 - A aprovação dos projetos far-se-á mediante despacho, ficando a expedição do alvará na dependência da apresentação de 7 (sete) vias dos projetos completos, exigidos pela Prefeitura, e devidamente assinados pelos profissionais responsáveis pela execução das obras, que deverão estar devidamente registrados na Prefeitura.

Parágrafo Único - Do despacho será dado conhecimento à entidade promotora, mediante ofício, acompanhado de uma cópia do projeto aprovado.

Art. 14 - Para efeito de fixação do número de unidades habitacionais (densidade ocupacional) a cada habitação deverá corresponder a quota mínima de 15,00 m² (quinze metros quadrados) da área total objeto do plano integrado de arruamento e conjunto habitacional.

Art. 15 - Os conjuntos habitacionais deverão ainda atender as seguintes disposições:

I - Espaços de utilização comum não cobertos, destinados ao lazer, correspondendo, no mínimo, a 2,00 m² (dois metros quadrados) por habitação, sendo es



PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 11

ses espaços de área nunca inferiores a 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e devendo conter, em qualquer posição, um círculo com raio mínimo de 8,00 m (oito metros);

II - Os espaços, destinados no item I, serão devidamente equipados e ajardinados para os fins a que se destinam, constituindo-se parte integrante do projeto;

III - No caso de blocos de apartamentos, cada fachada não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80,00 m (oitenta metros) dentro de um mesmo plano;

IV - A distância mínima entre dois blocos isolados será de 8,00 (oito) metros;

V - A largura mínima de via particular de circulação de pedestres, interna ao conjunto, será de 4,00 (quatro) metros e deverá ser pavimentada.

VI - As garagens ou estacionamentos coletivos de veículos poderão ter acesso à via oficial de circulação;

VII - Os estacionamentos coletivos de veículos, deverão ser arborizados, podendo no entanto dispor de espaços destinados à implantação de quadras para a prática de esportes, sem prejuízo de seu uso como estacionamento;

VIII- A largura mínima total de via particular para circulação de veículos, interna ao conjunto, poderá ser de 8,00 (oito) metros, com passeios de 1,00 (um) metro de cada lado e o seu comprimento não superior a 50,00 (cinquenta) metros.

Art. 16 - Os blocos de apartamento poderão apresentar uma elevação



PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 12

que compreenda 3 (três) andares e térreo, que poderão estar distribuídos em diferentes níveis, localizados acima ou a baixo do térreo, ou ambos os casos, e acrescidos de subsolo, desde que utilizados para garagem.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 17 - As entidades promotoras, a seu critério, poderão submeter seus projetos à apreciação preliminar da Prefeitura, visando derimir qualquer dúvida que eventualmente possa ocorrer.

Parágrafo Único - Em caso de haver possibilidade de execução do plano, a Prefeitura encaminhará ofício à entidade promotora, pronunciando-se sobre o projeto, devendo a interessada, quando do pedido de aprovação do mesmo, anexar esses pronunciamentos.

Art. 18 - Somente poderão ser arruados ou loteados, os terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações, desde que tomadas as providências necessárias para alteamento dos mesmos, através da execução de aterro compactado com material adequado, e cuja altura final seja superior à cota da inundação correspondente à máxima cheia, fornecida pela Prefeitura.

Parágrafo Único - Não se permitirá o arruamento e loteamento em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à



PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM

ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 13

saúde pública, sem que sejam previamente saneados.

Art. 19 - Os alvarás de aprovação dos planos de arruamento e loteamento são válidos por dois anos, prorrogáveis por igual período, uma vez, a pedido da entidade promotora.

Art. 20 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM, em
30 de março de 1979 - XV ANO DA EMANCIPAÇÃO.


LÁZARO DE GOES VIEIRA
Prefeito Municipal