

de 1.967 revogadas as disposições em contrário.

Ver. José Peres Castelhan
Ver. José Peres Castelhan
-PRESIDENTE DA CÂMARA-

-LEI PROMULGADA PELA CÂMARA-

LEI Nº 2/66, DE 9 DE DEZEMBRO DE 1.966.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, -
DECRETA e PROMULGA, a seguinte. . .

LEI :-

.Disposições Preliminares.

ARTIGO 1º:- Para fins desta Lei ficam adotadas as seguintes definições:

I -ÁREA URBANA é a que abrange as edificações contínuas da cidade e Vilas, e suas adjacências servidas por alguns, destes melhoramentos públicos: iluminação pública, esgotos sanitários, abastecimento de água, rede de águas pluviais, calçamento, guias para passeios, executados pelo Município, por sua concessão ou com sua autorização. As linhas perimétricas de área urbana acompanharão a distância máxima de 200m (duzentos metros) os limites dos melhoramentos ou da edificação contínua da cidade e vilas de Município (1) .

II -ÁREA RURAL -É a área do Município, excluídas as áreas urbanas (2) .

III-ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA da cidade e vilas é a que for prevista no Plano Diretor do Município, para atender ao crescimento da população e ao desenvolvimento das áreas urbanas (3) .

IV -ÁREA DE RECREAÇÃO é a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população tais como: praças bosques, parques.

ARTIGO 2º:-Para fins desta Lei, o território do Município se compõe de:

I -ÁREAS URBANAS da cidade e vilas existentes:

II-ÁREA RURAL

III-ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

ARTIGO 3º:-O loteamento, em qualquer das três áreas, ficará sujeito as diretrizes estabelecidas nesta lei, no que se refere as vias de comunicação, sistema de águas e sanitários, área de recreação, locais de usos institucionais e proteção paisagística e monu

mental. (Const. Federal Art. 175).

.DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO.

ARTIGO 4º:-A aprovação do loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes documentos: (4).

(1):-Esta definição de " área urbana " está em harmonia com o conceito " zona urbana " dado pelo Artigo 52 da Lei Orgânica dos Municípios do Estado de São Paulo (Lei Estadual nº 9.205 de 28-12-65).

(2):-Para fins tributários o território do Município está dividido em zona urbana e rural, mas para fins urbanísticos, fica considerada uma terceira zona, intermediária, denominada área de expansão urbana, comentada no item seguinte.

(3):-A área de expansão urbana se destina a receber as novas edificações fora do perímetro urbano, mas resultantes do crescimento normal e previsto da cidade ou vila. Daí porque esta Lei, embora reconheça tratar-se de edificações em zona rural, sujeita às exigências urbanísticas da zona urbana, uma vez que irão integrar, de futuro, a área urbanizada.

(4):-Os elementos exigidos por esta Lei são de caráter essencialmente urbanístico e não dispensam as demais exigidas no Decreto Federal nº 58, de 10-12-1937 e as do Código Sanitário Estadual (Lei Estadual nº 1.561-A-) de 29/12/1.951.

I-Croquis do Terreno a ser loteado, com denominação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;

II-Título de propriedade ou equivalente.

ARTIGO 5º:-Julgados satisfatórios os documentos exigidos no artigo anterior, o interessado apresentará duas vias da planta do imóvel, em escala 1:1.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente abilitado pelo C.R.E.A., contendo:

I -Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

II -Localização dos cursos de água;

III-Curvas de Nível de metro em metro;

IV -Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação 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;

(segue)

VIII-Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento.

ARTIGO 6º:-A Prefeitura traçará na planta apresentada:

- I -As ruas e estradas que compõe 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 a usos institucionais, necessárias ao equipamento do município;

ARTIGO 7º:-Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o Projeto definitivo, na escala de 1:1.000, em cinco vias. Este projeto será assinado por profissional devidamente habilitado pelo C.R.E.A. e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

- I -Vias secundárias e áreas de recreação complementares;
- II -Subdivisão das quadras em lotes, com respectiva numeração;
- III-Recuos exigidos, devidamente cotados;
- IV -Dimensões lineares e angulares do Projeto, raias, 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 serão de concreto, e localizados nos ângulos ou curvas de vias projetadas;
- VII -Projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças;
- VIII -Projeto da rede de escoamento das águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- IX -Projeto de sistema de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento de resíduos;
- X -Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e o volume;
- XI -Projeto de iluminação pública;
- XII-Projeto de arborização das vias de comunicação;
- XIII-Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- XIV -Memorial descritivo e justificativo do Projeto;

§ 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 militares e sanitárias.

(Art. 1º do Decreto Lei Federal nº 58, de 10/12/1937, para a -
devida aprovação no próprio projeto. (5).

(5):-O projeto de loteamento, antes de ser submetido à aprova-
ção da Prefeitura, deverá ser apreciado pelas autoridades milita-
res e sanitárias como determina o Art. 1º do Decreto Lei Federal
nº 58. De acôrdo com as Diretrizes aos Ministérios Militares, -
expedidas pela EMFA, em 27/5/1957 e publicadas no Diário Oficial
da União de 5/6/1.957, à página 13.920, são competentes para apro-
var projetos de loteamentos dos Comandos da Região Militar, do -
Distrito Naval e da Zona Aérea. A autoridade sanitária competente pa-
ra aprovar projeto de loteamento, no Estado de São Paulo, é o
Diretor da Divisão de Engenharia Sanitária do Departamento da -
Saúde, salvo convênio com a Prefeitura, que estiver aparelhada
para êsse serviço. Quanto ao registro do loteamento na Circuns-
crição Imobiliária, só pode ser feito depois de aprovado por tô-
das as repartições competentes.

ARTIGO 9º:-Satisfeitas as exigências do Artigo anterior, o intere-
ressado apresentará o projeto à Prefeitura, e, se aprovado, assi-
nará termo de acôrdo no qual se obrigará a:

- I -Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qual-
quer ônus para o Município, a propriedade das áreas mencio-
nadas no Artigo 7º, nº I, além das previstas no Artigo 6º -
desta Lei;
- II -Executar à própria custa, no prazo de 1 ano, a abertura das
vias de comunicação e praças, a colocação de guias e sarge-
teamentos, esgotos, abastecimento de água e energia elétri-
ca;
- III-Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na exe-
cução das obras e serviços;
- IV-Não outorgar qualquer escritura definitiva do lote, antes -
de concluídas as obras previstas no item II e de cumprimen-
to das demais obrigações impostas por esta Lei, ou assumidas
no termo de acôrdo;
- V-Mencionar nas escrituras, ou nos compromissos de compra e -
venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão re-
ceber construções depois de executadas as determinações -
previstas no Art. 7º, Ns. I, VI, VII, VIII, IX, X, XI, e -
XII desta Lei, salvo as que, a juízo da Prefeitura, forem -
julgadas indispensáveis à vigilância do terreno e a guarda
de materiais.
- VI-Fazer cosntar das escrituras definitivas ou dos compromissos
de compra e venda de lotes, as obrigações pela execução dos
serviços e obras a cargo do vendedor com a responsabilidade

solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área de seus lotes.

VII -Pagar o custo das obras e serviços com os acréscimos, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição do débito na dívida ativa para cobranças executivas.

§ ÚNICO:-Todas as obras relacionadas no artigo 7º, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas, - passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, - sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo, após vistoria regular.

ARTIGO 10º:-Pagos os emolumentos devidos, e assinado o termo a que se refere o Artigo 9º 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 9º Nº II.

ARTIGO 11º:-Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos itens I, II, IV, V e VI do Artigo 7º o interessado apresentará uma planta retificada do loteamento, que será considerada a oficial para todos os efeitos de Lei.

ARTIGO 12º:-As vias de comunicação e áreas de recreação, abertas mediante alvará, só serão aceitas e declaradas aptas a receber construções depois de vistoriadas pela Prefeitura.

§ ÚNICO:-A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos terrenos cujas obras tenham sido vistoriadas e aceitas.

.DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO.

ARTIGO 13º:-Fica proibida, nas áreas urbanas e rural do Município a abertura de vias de comunicação, sem prévia autorização da Prefeitura.

A)- Na área urbana e de expansão urbana.

ARTIGO 14º:-As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

ARTIGO 15º:-As dimensões do leito e passeio das vias públicas, - deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a juízo da Prefeitura. Estas filas de veículos ou pedestres, de acordo com os gabaritos seguintes:

- I -Para cada fila de veículo estacionado paralelo à guia, 2,5m.
- II -Para cada fila de veículo em movimento (pequena velocidade) 3,0 m.
- III -Para cada fila de veículo em movimento (grande velocidade ou transporte coletivo) 3,5m .
- IV -Para cada fila de pedestres 0,80 m.

ARTIGO 16º:-As ruas de acesso deverão ter a largura mínima de - 13,0 m (treze metros) com leito não inferior a 8,00 m e recuo

mínimo de 4,0m das construções.

ARTIGO 17º:-As declividades das vias urbanas serão as seguintes:

Máximas: nas vias principais. 6%

nas vias secundárias. 10%

Mínimas: nas vias principais e secundárias de 0,4%

ARTIGO 18º:-Junto às estradas de ferro, às linhas de transmissão de energia elétrica, e as estradas rodoviárias, federais, estaduais e municipais, é obrigatória a existência de faixas reservadas com largura de 15,00 m (quinze metros) para vias públicas, ficando proibida qualquer construção a menos desta metragem (6) .

(6):-De acordo com o Artigo 7º do Decreto Lei Estadual, nº ... 13.626, de 21/10/1.943, que dispõe sobre tais construções.

ARTIGO 19º:-Ao longo dos cursos d'água serão reservadas áreas para sistema de avenida-parque, cuja largura será de 14,00m de cada lado.

B):- NA ZONA RURAL:-

ARTIGO 20º:-As estradas municipais deverão ter larguras não inferior a 10,00 metros.

ARTIGO 21º:-As declividades dos caminhos e estradas municipais oscilarão entre 0,4% a 10%, assegurando o escoamento superficial das águas pluviais e a continuação das águas correntes das depressões e talvegues.

ARTIGO 22º:-As construções deverão manter um recuo mínimo de - 15,00 metros da margem dos caminhos ou estradas.

DOS LOTES

A)- NA ZONA URBANA

ARTIGO 23º:-A área mínima dos lotes urbanos residenciais será - de 300,00m² (trezentos metros quadrados), sendo a frente mínima de 12,00 metros.

B)- NA ZONA RURAL

ARTIGO 24º:-A área mínima dos lotes na zona rural será de 1.000m² (mil metros quadrados), salvo se a gleba se situar na área de - expansão urbana prevista no Plano Diretor do Município.

DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO

ARTIGO 25º:-As áreas de recreação, serão determinadas, para cada loteamento em função da densidade demográfica admitida pela Lei de zoneamento ou, na falta, pelas diretrizes dadas pela Prefeitura.

§ 1º:-Essas áreas não poderão ser inferiores a 16,00 m² por habitante.

§ 2º:-Para cálculo da densidade demográfica será considerada a - família consitária do Município.

DISPOSIÇÕES GERAIS:-

ARTIGO 26:-Não poderão ser arruados nem loteados, terrenos que - forem a juízo da Prefeitura julgados impróprios para edificação, ou inconvenientes para habitação. Não podendo ser arruados, at-- também, terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas (florestais).

ARTIGO 27º:-Não poderão ser aprovados projetos de loteamentos, - nem permitida a abertura de vias em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações, sem que sejam prèviamente aterrados e exe cutados as obras de drenagem necessárias.

ARTIGO 28º:-A Prefeitura sòmente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunica ção e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

§ ÚNICO:-Os proprietários dos terrenos não tem liberdade de dar qualquer nome às ruas, devendo os mapas e memoriais assinalarem as mesmas por meio de algarismos ou letras, os quais serão oport unamente substituídos pela nomenclatura que lhes for dada por - Lei Municipal.

ARTIGO 29º:-Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prèvio consentimento da Prefeitura.

ARTIGO 30º:-Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logra dourous projetados não forem aceitos pela Prefeitura, na forma - desta Lei, o seu proprietário será lançado para pagamento do im pôsto territorial, com relação à área das referidas vias de comu nicação e logradouros, como terrenos não edificadas.

ARTIGO 31º:-As licenças para arruamento vigorarão pelo período de 1 a 3 anos, tendo-se em vista a área do terreno a arruar.Fin do o prazo determinado no alvará, deve a licença ser renovada, - conforme o que tiver sido executado, mediante apresentação de no vo plano nos termos desta Lei.

ARTIGO 32º:-O projeto de loteamento poderá ser modificado median te proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

ARTIGO 33º:-Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade - pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos.

ARTIGO 34º:-Nos contratos de compra e venda de lotes deverão fi gurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas impo sições da presente Lei.

ARTIGO 35º:-As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de mul ta correspondente ao valor de cinco vezes o salário mínimo da é- poca em que for aplicada.

.....

.....

.....

.....