

LEI Nº 2.322

= DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS DE RECREIO, TURISMO E LAZER E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS =

O DOUTOR THELMO DE ALMEIDA CRUZ, PREFEITO / MUNICIPAL DE JACAREÍ, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ, APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I

PARTE GERAL

CAPÍTULO I

APLICAÇÃO DA LEI

ARTIGO 1º - O parcelamento na zona prevista no inciso XI do art. 11 da Lei 2.066/82 para fins de Recreio, Turismo e Lazer, caracterizado por arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e às disposições desta Lei, obedecidas sempre as legislações / federais e estaduais relativas à matéria.

CAPÍTULO II

PROCESSAMENTO DO PROJETO

SEÇÃO I

As Diretrizes

ARTIGO 2º - A elaboração do projeto de parcelamento será precedida pela fixação de diretrizes por parte da Prefeitura e SAAE-Serviço Autônomo de Água e Esgoto a pedido dos interessados que instruirão os pedidos com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo loteador, solicitando o fornecimento de diretrizes e declarando-se detentor

LEI Nº 2.322 - Fls. 02

dos direitos de propriedade ou de compromissário comprador, em caráter irrevogável e irretratável sobre a área objeto do pedido de diretrizes;

II - 3 (três) vias de cópias da planta do levantamento planialtimétrico, na escala 1:1000, com curvas de nível em metro, indicando com exatidão os limites da área, com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, vias de acesso, devendo o levantamento estender-se até os alinhamentos fronteiros das referidas vias de acesso à área; referidas plantas deverão ser assinaladas pelo loteador, bem como pelo responsável técnico pelos serviços topográficos.

III - 2 (duas) vias de cópias da planta de situação da área, na escala 1:5000.

ARTIGO 3º - A Prefeitura Municipal indicará/nas plantas apresentadas e o Serviço Autônomo de Água e Esgoto no que lhe couber, as seguintes diretrizes:

- I - as vias de circulação pertencentes ao Sistema Viário Básico do Município;
- II - as faixas para escoamento das águas pluviais;
- III - a relação dos equipamentos urbanos, que poderão ser exercidos pelo interessado;
- IV - escala a ser adotada no projeto;
- V - o sistema de abastecimento de água e afastamento de esgoto sanitário;
- VI - a localização aproximada dos terrenos / destinados a usos institucionais necessários aos equipamentos do Município e do Programa Pró-Lar (nos moldes da Lei 1965/80);
- VII - a localização aproximada dos espaços abertos necessários à recreação pública;
- VIII - a listagem das espécies de árvores que poderão ser plantadas no loteamento;
- IX - outras diretrizes indicadas a critério /

LEI Nº 2.322 - Fls. 03

da Prefeitura e SAAE - Serviço Autônomo/
de Água e Esgoto.

PARÁGRAFO ÚNICO - As diretrizes deverão ser expedidas no prazo máximo de 30 (trinta) dias e vigorarão pelo / prazo máximo de 12 (doze) meses.

SEÇÃO II

O Projeto

ARTIGO 4º - O Projeto de Arruamento, Loteamento ou Desmembramento para fins de Recreio, Turismo e Lazer será submetido à aprovação da Prefeitura e SAAE - Serviço Autônomo/ de Água e Esgoto, obedecidas as diretrizes, devendo ser apresentado em 7 (sete) vias de cópias assinadas pelo loteador e pelo autor do projeto constando de:

- I - subdivisão das quadras em lotes, áreas institucionais, sistema de recreio, etc.;
- II - sistema viário;
- III - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- IV - memorial descritivo em 4 (quatro) vias;
- V - plano de cascalhamento e o projeto de pavimentação e projeto de afastamento de águas pluviais;
- VI - projeto do sistema de abastecimento de água potável e/ou projeto de sistema de afastamento de esgoto sanitário ou fossa séptica e poço absorvente;
- VII - outros projetos suplementares, se exigidos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Após a aprovação deverá o loteador fornecer à Prefeitura uma via do projeto em papel copiável, vegetal ou similar.

ARTIGO 5º - Os planos e respectivos projetos



LEI Nº 2.322 - Fls. 04

dos parcelamentos e loteamentos devem obter anuência prévia dos órgãos estaduais e federais.

SEÇÃO III

A Licença

ARTIGO 6º - Pagos os emolumentos devidos e apresentada a escritura de hipoteca mencionada no artigo 11, a Prefeitura expedirá competente alvará de aprovação válido por 2 (dois) anos contados da data do registro imobiliário.

ARTIGO 7º - Registrado o projeto a Prefeitura expedirá licença para venda de lotes, após cumprimento do disposto no item 1, do artigo 10.

CAPÍTULO III

A EXECUÇÃO

SEÇÃO I

As Obrigações

ARTIGO 8º - Nos loteamentos, para fins de Recreio, Turismo e Lazer, os loteadores ficarão obrigados a atender as seguintes exigências:

1 - Arborização nos logradouros públicos, na proporção de uma árvore para cada 10m lineares de calçada, alternados dos dois lados do logradouro público;

2 - Arborização nas áreas de implantação dos equipamentos de recreio na proporção de uma árvore para cada 50,0m², descontada a área de utilização dos equipamentos implantados;

a) as árvores a serem plantadas, tanto para os logradouros públicos quanto para os sistemas de recreio, terão suas espécies fornecidas por listagem pela Prefeitura.

3 - Infraestrutura exigida pelas Leis Fe-

LEI Nº 2.322 - Fls. 05

derais e Estaduais em vigor e as abaixo discriminadas:

- a) demarcação de ruas, quadras, lotes, áreas verdes e áreas destinadas ao Sistema de Recreio e Lazer, com alinhamento e nivelamento em marcos de concreto;
- b) execução de guias, sarjetas e sarjetões ou canaletas de concreto ou grama, laterais às vias públicas, conforme projeto aprovado pela Prefeitura;
- c) execução de galerias de águas pluviais;
- d) pavimentação das ruas, vielas, praças e balões de retorno, do tipo asfáltico, blokrets, paralelepípedos ou cascalho compactado, de acordo com especificação da Prefeitura Municipal;
- e) rede de energia elétrica, a ser implantada obedecendo exigências da Eletropaulo;
- f) sistema de abastecimento de água potável e sistema de coleta e afastamento/ de esgotos, conforme projeto aprovado/ pelo SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto, sendo que este último só poderá ser exigido quando houver rede coletora do Município até uma distância máxima de 500m, em caso contrário fica o comprador obrigado a construir fossa séptica e poço absorvente individuais, sob pena de não expedição do "habite-se".

ARTIGO 9º - Fica o promotor do parcelamento obrigado a apresentar, quando da entrada do projeto para aprovação na Prefeitura Municipal, um cronograma físico-financeiro, mês a mês, para execução das obras de infra-estrutura previstas / no artigo 8º da presente lei.

LEI Nº 2.322 - Fls. 06

PARÁGRAFO ÚNICO - O não cumprimento do cronograma físico-financeiro, previsto no "caput" deste artigo sujeitará o promotor do parcelamento a multas a serem estabelecidas através de Lei Municipal, independentemente das disposições / constantes do Artigo 11 e seus parágrafos desta Lei.

ARTIGO 10 - Fica o promotor do parcelamento obrigado a facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura e do SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Jacareí, durante a execução das obras, bem como apresentar cópias dos contratos de compromisso de compra e venda, onde deverão constar as obrigações relativas à execução dos serviços.

SEÇÃO II

Prazo

ARTIGO 11 - A execução do parcelamento / far-se-á da seguinte forma:

- 1) antes da liberação da licença para venda dos lotes:
 - a) abertura de vias de circulação e praças com respectivos marcos de concreto de alinhamento e nivelamento;
 - b) arborização;
- 2) Até, 12 meses, da data do registro imobiliário:
 - a) rede de energia elétrica, segundo / as normas da Eletropaulo;
 - b) o sistema de abastecimento de água / potável, sistema de coleta e afastamento de esgotos sanitários ou fossa séptica e poços absorventes, recebidos pelo SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto, mediante laudo de vistoria, quando for o caso.

LEI Nº 2.322 - Fls. 07

3) Até 24 meses da data do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis:

- a) guias, sarjetas e sarjetões, canalizações de concreto ou grama, conforme o determinado;
- b) galeria de águas pluviais;
- c) pavimentação ou cascalhamento de conformidade com as diretrizes e projeto.

SEÇÃO III

Garantias

ARTIGO 12 - Como garantia das obras mencionadas no item I do artigo anterior, o interessado dará em hipoteca, mediante escritura pública, 25% (vinte e cinco por cento) / dos lotes.

§ 1º - Na escritura de hipoteca deverão constar a especificação e a estimativa de custos das obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar.

§ 2º - Findo o prazo fixado para o término das obras, a Prefeitura tomará as medidas próprias para compelir o loteador a cumprir sua obrigação e/ou para que o mesmo seja responsabilizado, promovendo as medidas judiciais cabíveis.

ARTIGO 13 - Uma vez realizada todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria do seu órgão competente e do SAAE, liberará a área hipotecada.

SEÇÃO IV

Benfeitorias Realizadas

ARTIGO 14 - Todas as obras e serviços exi

LEI Nº 2.322 - Fls. 08

gidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e praças públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e aceitas, após vistoria do órgão competente da Prefeitura, e do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE.

TÍTULO II

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

O USO

ARTIGO 15 - Somente serão permitidos nos parcelamentos para fins de Recreio, Turismo e Lazer, os seguintes usos:

- a) Residencial Unifamiliar - R
- b) Comercial Local ou Misto - CL - R

ARTIGO 16 - A implantação de lotes Comercial Local ou Misto (CL-R) será obrigatória em todos loteamentos, na proporção de 4 lotes CL-R para cada 50 (cinquenta) lotes residenciais unifamiliares (R) e proporcionalmente às frações.

ARTIGO 17 - A localização dos lotes de Uso CL-R será indicada na apresentação de projeto de loteamento, preferencialmente agrupados, e de forma a melhor atender o interesse comunitário ficando a critério da Municipalidade a fixação de novos locais no caso de não concordância com os apresentados em projeto.

ARTIGO 18 - Nos loteamentos destinados à formação de Chácaras de Recreio, Turismo e Lazer a percentagem de áreas públicas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

LEI Nº 2.322 - Fls. 09

§ 1º - Será exigida a implantação de equipamentos de recreação, executado pelo loteador e doados à Prefeitura, na proporção de um equipamento para cada 100 lotes ou fração.

§ 2º - Quando da apresentação do projeto de loteamento para aprovação será indicada a área verde onde deverá ser implantado o equipamento de recreação, ficando a critério do Poder Público Municipal a aceitação do local apresentado pelo loteador.

§ 3º - A escolha do equipamento de recreação, deverá ser feita pelo loteador de acordo com listagem fornecida / pela Prefeitura à época da aprovação do projeto.

CAPÍTULO II

A OCUPAÇÃO DO SOLO

ARTIGO 19 - Os lotes de Uso Residencial Unifamiliar - R - terão somente uma habitação e obedecerão as seguintes exigências:

- área mínima de 1.000 m² (um mil metros quadrados);
 - frente mínima igual a 20,0 m (vinte metros);
 - recuos mínimos = frontal = 6,0 m
 - lateral = 3,0 m de ambos os lados
 - fundos = 5,0 m
 - taxa de ocupação máxima = 35% (trinta e cinco por cento) sendo 5% para edícula.
- coeficiente de aproveitamento = 0,65.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de edícula encostada na divisa de fundo do lote esta deverá ser térrea com "pé direito" de até 3,0m e respeitar recuo mínimo de 5,0m da projeção / da construção principal.

ARTIGO 20 - Os lotes de Uso Comercial Local ou Misto (CL-R) são os destinados ao Comércio Varejistas ou pres-

LEI Nº 2.322 - Fls. 10

tação de serviços de âmbito local, permitido em conjunto residencial unifamiliar e obedecerão as seguintes exigências:

- área mínima = 500,00 m²
- frente mínima = 12,50 m
- recuos mínimos = frontal = 6,0 m
lateral = 2,0 m de ambos os lados
= fundos = 3,0 m
- taxa de ocupação = 40%
- coeficiente de aproveitamento = 0,70.

§ 1º - No caso de edícula encostada na divisa de fundos de lote a mesma deverá ser térrea, ter "pé direito" máximo de 4,0m, e respeitar recuo mínimo de 5,0m da projeção da construção principal.

§ 2º - Considera-se Comércio Local as seguintes atividades: açougue, armazém, avícola, bar, barbearia, café, confeitaria, doceria, drogaria, empório, farmácia, jornaleiro, laticínios e frios, lanchonete, mercearia, padaria, peixaria, postos de serviços sem oficina mecânica e ou funilaria, quitanda, restaurante e sorveteria.

§ 3º - A área comercial será no mínimo igual à metade da área construída, em caso de uso misto.

ARTIGO 21 - A Prefeitura só expedirá licença para construir, reformar ou ampliar construções, em terrenos de loteamentos que tenham sido aprovados e liberados para a venda.

ARTIGO 22 - Os lotes com declividade superior a 50% terão área mínima de 2.400m² (dois e quatrocentos metros quadrados).

CAPÍTULO III

O SISTEMA VIÁRIO

ARTIGO 23 - Os loteamentos e arruamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade já existente.

LEI Nº 2.322 - Fls. 11

ARTIGO 24 - As vias de circulação, com as respectivas faixas de domínio, deverão atender às seguintes normas:

I - VIA DE ACESSO - nos moldes da via secundária definida no art. 22, II da Lei Municipal nº 1981/80 que permite acesso ao loteamento.

II - VIA PRINCIPAL - compõe-se de 2 (duas) / faixas de tráfego e calçadas laterais com largura mínima de 12 metros, sendo o leito carroçável de 8 metros, e os passeios de 2 metros, concordância de alinhamento do leito carroçável e da rua com outras vias com raio de curvatura de no mínimo 9 metros.

III - VIA LOCAL - compõe-se de 2 (duas) faixas de tráfego e calçadas laterais, largura mínima de 9,0m, com largura mínima do leito carroçável de 6,0 metros, concordância de alinhamento do leito carroçável e da rua com outras vias com raios / de curvatura de no mínimo 9,0 metros, largura mínima dos passeios de 1,50 metros.

PARÁGRAFO ÚNICO - Serão permitidos rampas de até 15% nas vias de circulação.

ARTIGO 25 - As vias locais deverão iniciar e terminar em vias principais, ou serem sem saída (cul de sac).

ARTIGO 26 - Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios taludes cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 3 (três) metros.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados às expensas/ do loteador.

TÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 27 - Não será admitido em nenhuma hipótese, a divisão ou desmembramento de lotes aprovados com base nesta lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

"PALÁCIO DA LIBERDADE"

Praça dos Três Poderes, s/n.º — CEP 12.300

LEI Nº 2.322 - Fls. 12

ARTIGO 28 - Só receberão os efeitos desta lei as Zonas de Turismo e Lazer já definidas pela Lei Municipal / nº 2.066, de 05 de maio de 1982, em seu Artigo 11, item XI.

PARÁGRAFO ÚNICO - A definição de novas áreas com destinação de Zonas de Turismo e Lazer, dependerão de prévia/ autorização legislativa.

ARTIGO 29 - Aos parcelamentos do solo para / fins de Turismo e Lazer de que trata esta Lei, aplica-se no que couber as normas das leis de parcelamento do solo, Lei 1981/80 e Lei de Uso do Solo Lei 2066/82.

ARTIGO 30 - Os casos omissos da presente Lei serão decididos pelo Prefeito Municipal, após audiência da Secretaria de Obras e Viação e/ou outros órgãos da administração.

ARTIGO 31 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ, 3 DE dezeno DE 1.985

DR. THELMO DE ALMEIDA CRUZ

- Prefeito Municipal -