"LEI COMPLEMENTAR Nº 276, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2004"

"DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO, VILAS E LOTEAMENTOS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE CABREÚVA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

JOSÉ LEONEL SANTI, Prefeito Municipal de Cabreúva, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

FAZ SABER que a Câmara de Vereadores do Município de Cabreúva aprovou e ele promulgou e sancionou a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES E DOS OBJETIVOS

ARTIGO 1º - Para fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Área Urbana: Área que estiver dentro do Perímetro Urbano do Município, Macrozonas I, Macrozona II e Bolsões de Uso Especial Urbano Restritivo na Macrozona III.

II - Área Rural: A área que estiver fora do Perímetro Urbano do Município e fora dos Bolsões.

III -Sistema de Lazer: a área arborizada reservada a atividade de recreação e ou contemplação e repouso, podendo ter até 80% (Oitenta por cento) de sua área nas Áreas de Preservação Permanente (APPs)

IV- Área Institucional: a área reservada para utilização pública tais como: educação, saúde, segurança, cultura e outros interesses públicos.

V- Gleba: a área de terra que ainda não foi objeto de Loteamento ou Arruamento.

VI- Loteamento: a subdivisão da Gleba em Lotes destinada a edificações de qualquer natureza, com seu arruamento.

VII- Loteamento Fechado: Loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.

VIII- Vilas: Área de terra dentro do perímetro Urbano com até 10.000 m² ocupada por habilitação Multifamiliar Horizontal pela lei 4.591/94 (Condomínio).

IX- Arruamento: abertura de qualquer via pública destinada à circulação de veículos terrestres e pedestres.

X- Desmembramento: Parcelamento de Gleba ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

XI - RN (Referência de Nível): é a cota de altitude oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do mar.

ARTIGO 2º - O Parcelamento do Solo para fins urbanos estarão sujeitos à prévia aprovação da Prefeitura.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO

ARTIGO 3º - O interessado ou seu representante legal deverá solicitar à Prefeitura, parecer de viabilidade antes da elaboração do Projeto, instruindo-o com os seguintes documentos.

I - Requerimento especificando o uso pretendido ou o motivo da solicitação.

II - Levantamento Planialtimétrico detalhado com demarcação de construções, árvores, rios, nascentes, linhões e tudo que for relevante.

III -Croqui de localização.

ARTIGO 4º - A Prefeitura se pronunciará sobre a viabilidade ou não do Loteamento, comunicando por escrito ao interessado seu parecer ou exigências prévias diversas, bem como diretriz que vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

ARTIGO 5º - O projeto do Loteamento deverá ser apresentado junto a Prefeitura para aprovação com toda documentação e indicações necessárias à análise e liberação de certidões para atendimento dos órgãos externos municipais, estaduais e federais.

ARTIGO 6º - Após a aprovação nos órgãos externos municipais, estaduais e federais, será fornecido pela Prefeitura o alvará de execução do Loteamento.

ARTIGO 7º - Os projetos de Vilas serão analisados e aprovados pela Prefeitura, DPRN e CETESB, que após o alvará de execução, serão liberados para registro.

ARTIGO 8º - A aprovação final das obras dos Loteamentos será feita por decreto, após vistoria dos órgãos técnicos.

ARTIGO 9º - Os Loteamentos poderão ser fechados e terão permissão de uso das áreas públicas de lazer e vias de circulação através de autorização à Associação dos Proprietários, na

forma de Pessoa Jurídica, com explicita definição de responsabilidade para aquela finalidade, desde que:

I - Não prejudique a continuidade da malha viária urbana.

II - Todos os serviços de manutenção das áreas públicas internas sejam por conta dos moradores.

III - As Áreas Institucionais deverão ser situadas externamente, mas serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

IV- A Prefeitura fiscalizará as obras de manutenção dos bens públicos e havendo desvirtuamento caberá multa, embargo e punições.

ARTIGO 10 - Na aprovação final do Loteamento será exigido garantia real de execução das obras previstas, através de hipoteca em favor da Prefeitura do número de lotes correspondente ao orçamento de infra-estrutura ou seguro ou fiança bancária de entrega de obra através de seguradora competente.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de hipoteca, o memorial deverá determinar que lotes se referem a cada serviço e estes serão liberados a medida da conclusão de cada serviço.

CAPÍTULO III

DAS NORMAS TÉCNICAS

ARTIGO 11 - Os Sistemas de Lazer terão no mínimo 25% (Vinte e cinco por cento) da área da gleba e deverá incorporar as áreas verdes exigidas na preservação e ao longo de cursos d`água, nascentes, matas nativas, etc.

PARÁGRAFO ÚNICO - Pelo menos 20% (Vinte por cento) de toda a área de lazer deverá estar fora das APPs.

ARTIGO 12 - A área de Uso Institucional poderá ser fragmentada, sendo que cada trecho deverá ter dimensões mínimas em que possa ser feito um circulo de 10 (dez) metros de raio e que sua topografia tenha menos de 20% (Vinte por cento) de declividade média, podendo ter no seu ponto mais íngreme o máximo de 30% (trinta por cento).

ARTIGO 13 - As Vias de veículos dos Loteamentos deverão ter declividade longitudinal máxima de 15% (Quinze por cento), sendo permitido acima disso somente para vias de pedestres e terão suas dimensões, sendo classificadas em:

I - Vias Coletoras – com largura mínima de 18,00 metros com leito carroçável mínimo de 12,00 metros e calçadas de 3 metros de cada lado, normalmente externas aos Loteamentos Fechados, compondo os anéis viários.

II - Via Principal – com largura mínima de 14 metros com leito carroçável não inferior a 9,00 metros e calçadas de 2,5 metros de cada lado, normalmente a via que dá acesso ao Loteamento.

III – Via Secundária – com largura mínima de 12,00 metros com leito carroçável mínima de 7,5 metros e calçadas de 2,25 metros cada.

IV - Via sem Saída – com largura mínima de 10,00 metros, com leito carroçável não inferior a 6,5 metros e calçadas de 1,75 metros de cada lado. Terão comprimento máximo de 150,00 metros e balão de retorno com diâmetro mínimo de 18 metros.

V- Via de Pedestre – com largura mínima de 7,00 metros sem leito carroçável e comprimento máximo de 100,00 metros.

ARTIGO 14 - As Vias para empreendimento de uso industrial deverão ser todas coletoras, mesmo sendo Loteamento Fechado e quando de rua sem saída deverão ter balão de retorno com diâmetro mínimo de 46,00 metros, sendo a ilha com 16,00 metros de diâmetro.

ARTIGO 15 - As estradas contempladas no Plano Diretor deverão ter marginais de 15,00 metros de largura no mínimo de cada lado da estrada.

ARTIGO 16 - As áreas destinadas às Vias Estruturais Urbanas, contempladas no Plano Diretor, poderão ser recebidas antecipadamente pela Prefeitura, por doação no seu todo ou em parte, desde que haja interesse do Município.

ARTIGO 17 - As vias internas do Loteamento ou Condomínio com menos de 5% (cinco por cento) de declividade poderão ter sua área pavimentada reduzida por trilhas.

ARTIGO 18 - O Cumprimento das quadras não podem ser superior a 300,00 metros, exceto quando as mesmas forem CSI ou tiverem barreiras intransponíveis, tais como lagos, maciços arbóreas, Condomínios, etc.

ARTIGO 19 - Os lotes terão sua área mínima e frente mínima conforme descrito abaixo:

I - Na Macrozona II

a) Testadas mínimas - 12,00 metros;
b) Testada mínima para esquina – 16,00 metros;
c) Área mínima com 0% a 20% de declividade – 500,00 metros;
d) Área mínima com mais de 20% de declividade – 1.000,00 metros;
e) Área permeável de 10% nos lotes até 1000 m² e 20% nos lotes acima de 1.000,00 m²;
f) Ter no mínimo uma árvore na área permeável e uma árvore no passeio;
g) Ter micro estação de tratamento de esgoto fluorada com sumidouro;

II - Na Macrozona I

D E 10044306 - 85

a) Testada mínima - 20,00 metros;
b) Testada mínima para esquina – 24,00 metros;
c) Área mínima com 0% a 20% de declividade – 1.000,00 metros;
d) Área mínima com mais de 20% de declividade – 1.500,00 metros;
e) Área permeável de 20% nos lotes de 1.000 m² a 2.000,00 m² e de 50% nos lotes com mais de 2.000,00 m²;
f) Ter no mínimo uma árvore na área permeável e uma árvore no passeio;
g) Ter micro estação de tratamento de esgoto fluorada com sumidouro;

CAPÍTULO IV

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA E DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

ARTIGO 20 - Somente profissionais habilitados, Urbanistas e inscritos na Prefeitura Municipal, podem assinar como responsável Técnico pelo projeto e obra a ser aprovado.

PARÁGRAFO ÚNICO - Cabe ao Autor e Responsável Técnico cumprir todas as Normas da ABNT na aprovação e execução do empreendimento.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 21 - A execução de obras de Parcelamento com data de protocolo anterior à publicação desta lei serão analisados pela legislação anterior, mas a ocupação dos lotes seguirão a legislação atual.

ARTIGO 22 - Qualquer desmembramento de imóveis só serão autorizados desde que as partes parceladas tenham frente para a via pública e o resultado nunca seja inferior as dimensões mínimas desta lei.

ARTIGO 23 - Fica proibido o lançamento de quaisquer detritos de esgotamento sanitário nas bacias hidrográficas do Município.

ARTIGO 24 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

ARTIGO 25 - Revogam-se as disposições em contrário, e especialmente a Lei Municipal nº 664, de 14 de janeiro de 1.977.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREÚVA, aos 29 de dezembro de 2.004.

JOSÉ LEONEL SANTI
Prefeito Municipal

D.E. 10344328 05

Publicada no Diário Oficial do Município e registrada no Setor de Expediente e Registro da Prefeitura de Cabreúva, aos 29 de dezembro de 2.004.

LUCAS GIOLLO RIVELLI
Procurador Municipal