



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU-SP
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 209, 27 DE JANEIRO DE 2000.

ACRESCENTA CAPÍTULO 7 E SEUS ARTIGOS, NA LEI Nº 766/71 – PDDI – LEI DE LOTEAMENTO, DISPONDO SOBRE REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – ZUE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU:

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte **LEI COMPLEMENTAR**:

Art. 1º Fica acrescido o Capítulo 7, na Lei de Loteamento, da Lei nº 766/71, de 04 de janeiro de 1971-Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado-PDDI e alterações posteriores, que passa a ter a seguinte redação:

**“ LEI DE LOTEAMENTO
CAPÍTULO 7 - REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA
ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA-ZUE**

Art. 1º Para obter a aprovação de parcelamento de solo, no território do Município de Mogi Guaçu, em Zona de Urbanização Específica - ZUE, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal, a definição das diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, mencionando nome, endereço e finalidade do empreendimento, juntando os seguintes documentos:

- I -** Declaração do INCRA, com base em legislação própria, liberando a área para o parcelamento de solo;
- II -** Planta Planialtimétrica Cadastral do Imóvel, em 04 (quatro) vias, na escala 1:1000 (um por mil), contendo as divisas da área a ser parcelada, curvas de nível de metro em metro, localização dos cursos d'água e bosques, localização das vias de comunicação e acesso, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e adjacências, constando, obrigatoriamente, nome e assinatura do proprietário e do responsável técnico;
- III -** Certidão atualizada da matrícula da área, expedida pelo CRIA local;
- IV -** cópia da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do responsável técnico pela elaboração dos serviços topográficos e que assina a planta especificada no inciso II;
- V -** Apresentar soluções para sistema de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública, sistema de escoamento de águas pluviais e coleta e destinação final de resíduos sólidos domésticos.

Parágrafo Único - Na planta planialtimétrica cadastral, Inciso II, deste artigo, deverá constar, necessariamente, acesso por via pública oficializada, conforme determina a Lei Complementar que dispõe sobre a criação de Zona de Urbanização Específica - ZUE.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 2º A documentação apresentada pelo interessado, conforme artigo anterior, será objeto de análise dos setores competentes da Prefeitura Municipal, levando-se em consideração as exigências legais, com emissão de parecer específico, instruindo sobre a viabilização ou não da implantação do parcelamento de solo.

Art. 3º Sendo favoráveis os pareceres e instruções, o interessado receberá da Prefeitura Municipal, através da SPDU - Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, 01 (uma) via da Planta Planialtimétrica, mencionada no Artigo 1º, Inciso II, juntamente com as diretrizes.

Parágrafo Único - As diretrizes serão fornecidas, por escrito, pela SPDU - Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e pelo SAMAE - Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto, além de outros órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

Art. 4º Na Planta Planialtimétrica de que trata o artigo anterior, serão traçadas as diretrizes, de acordo com o planejamento urbanístico municipal e interesse geral da cidade, às quais deverão se sujeitar o interessado, indicando:

- I - rua ou estrada existente ou projetada, que compõe o sistema viário do Município, relacionadas com o parcelamento de solo pretendido e a serem respeitadas;
- II - traçado básico do sistema viário municipal;
- III - localização, aproximada, dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV - faixas sanitárias da área, necessárias ao escoamento das águas pluviais.

Art. 5º O interessado deverá proceder a elaboração do projeto completo, Memorial Descritivo e Cronograma de Execução dos Serviços, obedecendo as diretrizes fornecidas, além das orientações desta Lei e, posteriormente, protocolá-lo na Prefeitura Municipal, em 05 (cinco) vias, a fim de submetê-los à aprovação.

§ 1º No projeto completo, deverá conter:

- I - continuidade do sistema viário, conforme anotações na planta planialtimétrica;
- II - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- III - os lotes deverão ter área mínima de 1.000 m² (um mil metros quadrados) e área máxima de 5.000 (cinco mil metros quadrados), com frente mínima de 15 m (quinze metros);
- IV - mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser destinada à áreas públicas, dos quais, 5% (cinco por cento), no mínimo, destinados à implantação de equipamentos comunitários públicos de saúde, educação, cultura e similares, 10% (dez por cento), no mínimo, destinados a espaços livres de uso público (sistema de lazer e áreas verdes) e o restante, destinado ao sistema viário, além de cumprir as demais exigências das Leis Federal e Estadual, que regem o assunto;
- V - VETADO.
- VI - nos cruzamentos, os alinhamentos deverão ser concordados, por um arco de círculo, com raio mínimo de 9m (nove metros);





PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

- VII - a declividade das ruas, não poderá ser inferior a 0,5% (meio por cento) ou superior a 10% (dez por cento);
- VIII - as áreas e vias públicas, deverão ter sua descrição independente, contendo: área, medidas e confrontações;
- IX - nos lotes com declividade para os fundos, superior a 1,00m (um metro), deverão apresentar soluções para o escoamento de águas pluviais e coleta de esgoto sanitário;
- X - a largura mínima das vias de acesso local (internas), deverá ser de 10,00m (dez metros) e, no caso de vias de distribuição secundária, se houver, a largura mínima deverá ser de 20,00m (vinte metros);
- XI - ao longo das margens do Rio Mogi Guaçu e seus afluentes, deverão ser obedecidas, perpendicularmente ao leito do rio, além das demais exigências do Código Florestal, as seguintes limitações mínimas:
 - a) faixa de 50 metros, considerada ecológica ou de preservação permanente;
 - b) faixa de 30 metros, à partir do final da alínea "a", "non aedificandi", destinada à circulação;
 - c) à partir do final da alínea "b", os lotes deverão ter área mínima de 1.000 m² (um mil metros quadrados) e área máxima de 5.000 (cinco mil metros quadrados), com frente mínima de 15 m (quinze metros);
- XII - ao longo dos cursos d'água, exceto os que constam do Inciso X, é obrigatório reserva de faixa mínima de 15m (quinze metros), para recuperação e preservação com vegetação própria, além de cumprir o disposto nas legislações específicas;
- XIII - ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, é obrigatório a reserva de faixa "non aedificandi", de acordo com as prescrições das respectivas legislações pertinentes;
- XIV - efetuar a drenagem das áreas alagáveis, usando técnicas e materiais (tubulação) adequados e de forma a garantir o uso seguro do local;
- XV - atender as diretrizes para sistema de abastecimento de água e sistema de coleta de esgoto, assim como tratamento de água e esgoto, fornecidas pelo SAMAE (se houver sistema público disponível no local ou região);
- XVI - atender às diretrizes expedidas pela SAMA (Secr. da Agr., Abast. e Meio Ambiente);
- XVII - apresentar sistema de acesso ao loteamento, de acordo com normas específicas do DER/Concessionária Local (projeto aprovado);
- XVIII - apresentar Licença de Instalação ou Atestado Liberatório, expedido pela CETESB;
- XIX - apresentar Licença de Instalação ou Atestado Liberatório, expedido pelo DEPRN;
- XX - apresentar os seguintes projetos específicos:
 - a) rede de água potável e de esgoto domiciliar, nos termos do Inciso XIV;
 - b) rede de energia elétrica e iluminação pública;
 - c) sistema de escoamento e afastamento de águas pluviais, com estudos das respectivas bacias de contribuição.

§ 2º O Memorial Descritivo deverá conter, obrigatoriamente:

- I - descrição sucinta do parcelamento de solo, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

- II - condições urbanísticas do parcelamento de solo e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, no ato de registro do parcelamento de solo;
- IV - enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no parcelamento de solo e adjacências.

§ 3º O Cronograma de Execução dos Serviços, fará parte integrante do projeto do loteamento e deverá ser apresentado, detalhadamente, contendo todas as obras de infra-estrutura.

Art. 6º As diretrizes de que trata o artigo anterior, desta Lei, deverão ser compromissadas pelo Interessado, mediante assinatura de "Termo de Compromisso", em que se compromete, no mínimo, o que segue:

- I - Executar, antes do início da comercialização dos lotes:
 - a) demarcação dos lotes e áreas verdes;
 - b) abertura e terraplenagem das ruas, conforme projeto e com o tratamento do leito trafegável das mesmas, utilizando-se cascalho e as laterais com grama rasteira;
 - c) manter as áreas públicas em estado natural e efetuar o plantio de espécies nativas na região, promovendo a arborização e paisagismo, sob a orientação do SAAMA;
 - d) executar, em conjunto com a terraplenagem e, antes do início da comercialização dos lotes, todo o sistema de escoamento e afastamento de águas pluviais aprovado.
- II - Executar, no prazo de 12 (doze) meses, à partir da publicação do decreto de aprovação do parcelamento de solo:
 - a) sistema de abastecimento de água potável, conforme disposto no Art. 5º, § 1º, Inciso XIV;
 - b) ligação da rede, poço profundo e reservatório, condizente com o consumo residencial, a serem construídos, conforme disposto no Art. 5º, § 1º, Inciso XIV;
 - c) ligação da rede distribuidora de água potável, aos ramais domiciliares de todos os lotes de terrenos, até atingir a área destinada ao passeio público ou que a rede seja construída no próprio passeio, conforme disposto no Art. 5º, § 1º, Inciso XIV;
 - d) fornecimento ao SAMAE de quantidade de hidrômetros igual ao número de lotes (padrão SAMAE), conforme disposto no Art. 5º, § 1º, Inciso XIV (em caso de haver recebimento das obras, pelo SAMAE);
 - e) apresentação de projetos de fossa séptica com sumidouro, conforme normas técnicas da ABNT, e acompanhamento para todos os lotes, conforme disposto no Art. 5º, § 1º, Inciso XIV;
 - f) rede de iluminação pública, estendida a todas as ruas do parcelamento (padrão Cooperativa Rural ou Elektro);
 - g) rede de energia elétrica domiciliar, estendida a todas as ruas do loteamento (padrão Cooperativa Rural ou Elektro);
 - h) paisagismo do sistema de lazer.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 7º Atendidas todas as exigências anteriores, inclusive assinado o Termo de Compromisso, o Poder Executivo aprovará o Loteamento, mediante ato próprio.

Art. 8º Aprovado o loteamento, o interessado encaminhará ao Cartório de Registro de Imóveis local, para registro do loteamento, todos os documentos legais e exigíveis.

Art. 9º Para garantia do reembolso da execução dos projetos técnicos e de todas as obras de infra-estrutura, constantes do "Termo de Compromisso" e referidas no Art. 6º, desta Lei, deverá o interessado caucionar, em nome do Município de Mogi Guaçu, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total dos lotes do empreendimento, ou o real valor das obras, caso exceda ao valor comprometido de lotes, devendo esse caucionamento, ser averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

§ 1º Para os fins estabelecidos neste artigo, o interessado poderá também optar pelo caucionamento de outros imóveis, com propriedade comprovada e não integrantes do projeto de loteamento em aprovação, desde que localizados em qualquer ponto do território do Município de Mogi Guaçu, cujo valor seja igual ao custo real de todas as obras de infra-estrutura, ficando, porém, a critério exclusivo da Municipalidade, a aceitação ou não de outro imóvel, como garantia;

§ 2º A caução também poderá ser representada por fiança bancária, cujo valor deverá ser suficiente à conclusão de todas as obras de infra-estrutura do loteamento, cabendo ao Poder Executivo, mediante procedimento administrativo regular, fundamentado em laudo da Comissão de Avaliação, proceder a fixação de seu valor.

Art. 10º Cumpridas e executadas todas as obras e serviços de infra-estrutura, o interessado poderá requerer à Prefeitura Municipal, a liberação da hipoteca de que trata o artigo anterior.

Parágrafo Único - A liberação da hipoteca, ocorrerá mediante ato próprio do Poder Executivo, após expedidos, pelos setores competentes da Prefeitura Municipal, os respectivos Termos de Verificação e Recebimento de Obras.

Art. 11º Fica reservado, às secretarias competentes da Prefeitura Municipal, o direito de exigir as modificações técnicas que a seu exclusivo critério julgar imprescindíveis para eficiência dos sistemas projetados ou que estejam em desacordo com as normas e legislação vigente."





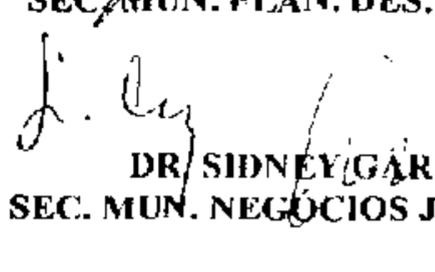
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU-SP
GABINETE DO PREFEITO

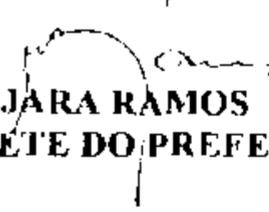
Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mogi Guaçu, 27 de Janeiro de 2000. "Ano 122º da Fundação do Município, em 09 de Abril de 1877".


ENGº WALTER CAVEANHA
PREFEITO MUNICIPAL


ARQTª MARIA LUCINDA C. LEADINI
SEC. MUN. PLAN. DES. URBANO


DR. SIDNEY GARCIA
SEC. MUN. NEGÓCIOS JURÍDICOS


PROF. UBIRAJARA RAMOS
CHEFE DO GABINETE DO PREFEITO

Encaminhada à publicação na data supra.