

LEI Nº 25/64 DE 7 DE OUTUBRO DE 1964.-

Dispõe sobre Áreas Urbana, Rural, quadras, vias, do processo de aprovação e da documentação de loteamentos e dá outras providências.

O Senhor Francisco Matarazzo Sobrinho, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Ubatuba, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, etc...

P A R A S A B E R - que a Câmara Municipal decretou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º - Para fins desta lei, adotam-se as seguintes definições:

- I - Área urbana é a que abrange as edificações contínuas / da cidade e praias, e suas adjacências servidas por alguns destes melhoramentos: iluminação pública, esgoto/sanitário, abastecimento de água, rede de águas pluviais, calçamentos ou guias para passeio, executados pelo Município, por sua concessão ou autorização. As linhas perimétricas da área urbana acompanharão a distância / contínua de 100 m (cem metros) os limites dos melhoramentos ou edificações da cidade e praias do município.
- II - Área rural é a área do município, excluídas as áreas / urbanas.
- III - Área de expansão urbana da cidade e praias é a que for prevista no Plano Diretor do Município, para atender / ao crescimento da população e ao desenvolvimento das / áreas urbanas.
- IV - Área de recreação é a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques.
- V - Local de uso institucional é toda a área reservada a / fins específicos de utilidade pública como educação, / saúde, cultura, administração, culto.
- VI - quadra é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes para construção.
- VII - HN (Referência de Nível) é a cota de altitude oficial / adotada pelo município, em relação ao nível do mar.
- quadra normal é a caracterizada por dimensões tais, / que permitam dupla fila de lotes justa-postos, de profundidade padrão.

- - - - - Segue - - - - -



CÂMARA MUNICIPAL DE UBATUBA

ESTÂNCIA BALNEÁRIA — ESTADO DE SÃO PAULO — CEP 11680

(cont.)

Fls.11.-

- VIII - Unidade residencial é um grupo de residência em torno de um centro que polarize a vida social de, aproximadamente, duzentas famílias.
- IX - Via de comunicação é toda aquela que faculte a interligação das três funções: habitação, trabalho, recreação.
- a) - Via principal é a destinada à circulação/geral.
- b) - Via secundária é a destinada à circulação local.
- c) - Rua de distribuição ou coleta é a via secundária urbana que canaliza o tráfego local para as vias principais.
- d) - Rua de acesso é a via secundária urbana / destinada ao simples acesso aos lotes. No caso particular em que terminam numa praça de retorno são denominados Balão de Retorno.
- e) - Avenida-Parque é a via principal traçada/também com finalidade paisagísticas e de recreação.
- Art. 2º - Para fins desta lei, o território do Município se compõe de:
- 1 - Áreas urbanas da cidade e praia existentes;
- II - Área rural;
- III - Área de expansão urbana.
- Art. 3º - O loteamento, em qualquer das três áreas, ficará sujeito às diretrizes estabelecidas nesta lei no que se refere as vias de comunicação, sistema de águas e sanitários, áreas de recreação, locais de usos/institucionais e proteção paisagística e monumental (Const. Federal artº 175).
- Do Processo de Aprovação e da Documentação
- Art. 4º - A aprovação do loteamento deverá ser requerida a Prefeitura, preliminarmente, com os elementos seguintes:
- 1 - Croquis do terreno a ser loteado, com a denominação, situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;
- II - Título de propriedade ou equivalente.
- Art. 5º - Julgados satisfatórios os documentos do art. anterior, o interessado deverá apresentar / duas vias do imóvel(planta), em escala de 1:1.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo: Divisas da propriedade perfeitamente definidas.
- segue-----

(Cont.)

Pls. III.-

- II - Localização dos cursos d'aguas;
- III - Curvas de nível de metro em metro;
- IV - Arruamentos vizinhos a todos os perímetros, com locação exata das vias de comunicação, área de resguardo e locais de usos institucionais;
- V - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- VI - Construções existentes;
- VII - Serviços de utilidade pública e adjacências;
- VIII - Outras indicações que possam interessar a orientação geral dos loteamentos.

Art. 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.

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

- I - Vias secundárias e áreas de recreação complementares;
- II - Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração;
- III - Recuos exigidos, devidamente citados;
- IV - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, curvas, arcos, pontos de tangências e ângulos das vias curvilíneas;
- V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: Horizontais 1:1.000; verticais 1:100.
- VI - Indicação dos marcos e alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;
- VII - Projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças;

- - - - - Segue - - - - -



CÂMARA MUNICIPAL DE UBATUBA

ESTÂNCIA BALNEÁRIA — ESTADO DE SÃO PAULO — CEP 11680

(Cont.)

Fls.IV.-

- VIII- Projeto da rede de escoamento de água pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- IX- Projeto do sistema de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento dos resíduos;
- X- Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e 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, em forma de contrato padrão;
- XIV- Memorial descritivo e justificativo do projeto.

§ Único - O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial.

Art. 8º - Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta lei, será encaminhado às autoridades militares e sanitárias (Art. 1, §1, do Decreto Lei Federal nº 58. de 10/12/37), para a devida aprovação do próprio projeto.

Art. 9º - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura, e se aprovado, assinará termo de acordo; no qual se obriga a :

- I - Transferir mediante escritura pública de doação, ser qualquer ânus para o Município, a propriedade das áreas mencionadas no artigo 7º, além das previstas no artigo 6º desta lei;
- II - Executar a própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura a abertura das vias de comunicação e praças, a colocação de guias e sarreamento, e a rede de escoamento de águas pluviais;
- III - Facilitar, a fiscalização permanente da Prefeitura, / na execução das obras e serviços;
- IV - Não outorgar qualquer escritura definitiva de lote, / antes de concluídas as obras previstas no item XI, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta / lei, ou assumidas no termo de acordo;
- V - Mencionar as escrituras definitivas, ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições que os / mesmos só poderão receber construções depois de....

Segue

(Cont.)

Fls. V.-

de executadas as obras previstas no artigo 7º, ns. I, VI, VII, IX, X, XI e XII desta lei, salvo as que a juízo da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis à vigilância do terreno e à guarda de materiais;

VI - Fazer constar 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 acréscimos / legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição do débito da dívida ativa para cobrança / executiva.

§ 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, e / após a vistoria regular.

Art. 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, n. II.

Art. 11º - Após a realização integral dos trabalhos técnicos / exigidos nos ns. I, II, IV e VI do artigo 7º deverá o interessado apresentar uma planta retificada do / loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos da lei.

Art. 12º - As vias de comunicação e áreas de recreação, abertas mediante alvará, só serão aceitas e declaradas aptas para construir, depois de vistorias da Prefeitura.

§ Único - A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demp- / lir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas constan- / das nos terrenos cujas obras tenha sido vistoriadas / e aceitas.

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO.

Art. 13º - Fica proibida, nas áreas urbanas e rural do município a abertura de vias de comunicação, sem prévia autori- / zação da Prefeitura.

- - - - - Segue - - - - -

(Cont.)

Fls. VI.-

A) NA ÁREA URBANA E DE EXPANSÃO URBANA

- Art. 14º - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.
- Art. 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 dimensões deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou pedestre, de acordo com os gabaritos seguintes:
- I - Para cada fila de veículos estacionados paralelo à / guia 2,5m.
 - II - Para cada fila de veículos em movimento (grande velocidade ou transporte coletivo) 3,5m.
 - III - Para cada fila de veículos em movimento (pequena velocidade) 3m.
 - IV - Para cada fila de pedestre 0,30m.
- Art. 16º - As ruas de acesso deverão ter a largura mínima de / 10 metros, com leito não inferior a 6 metros e recuo mínimo de 4 metros das construções.
- § 1º - A extensão das vias em Balão de Retorno, somada à / da praça de retorno, não deverá exceder de 100 metros.
- § 2º - As praças de retorno das vias em Balão de Retorno / deverão ter diâmetro mínimo de 20 metros.
- Art. 17º - As declividades das vias urbanas serão as seguintes:
- Máximas - Nas vias principais..... 6%;
 - Nas vias secundárias..... 10%;
 - Mínimas - Nas vias principais e secundárias... 0,4%;
- Art. 18º - Junto às estradas de ferro e às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de / faixas reservadas com a largura de 12 metros para / vias públicas.
- Art. 19º - Ao longo dos cursos d'água serão reservadas áreas para sistema de avenida-parques, cuja largura será fixada pela Prefeitura.
- B) NA ZONA RURAL.
- Art. 20º - Os caminhos deverão ter a largura não inferior a 15 metros.
- Art. 21º - As declividades dos caminhos oscilarão entre 0,4% a 10% assegurado o escoamento superficial das águas /
- - - - - Sazon - - - - -

(Cont.)

Fls. VII.-

pluviais e a continuidade das águas correntes nas das pressões talvegues.

Art. 22º - As construções deverão manter um recuo mínimo de 10 metros da margem dos canais.

DAS QUADRAS.

Art. 23º - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450 metros.

Art. 24º - A largura máxima admitida para as quadras normais residenciais será de 80 metros.

Art. 25º - As quadras de mais de 200 metros de comprimento deverão ter passagem para pedestre, espaçadas de 150 metros, no máximo. Estas passagens deverão ter a largura mínima de 10 metros e os recuos laterais das construções serão no mínimo 4 metros.

Art. 26º - Serão admitidas super-quadras projetadas de acordo com o conceito de unidade residencial, que poderão ter largura máxima de 300 metros e o comprimento máximo de 600 metros.

DOS LOTES

A) NA ZONA URBANA

Art. 27º - A área mínima dos lotes urbanos serão de 300 metros quadrados, sendo a frente mínima de 10 metros.

§ Único - Nos lotes de esquina, a frente mínima deverá ser de 12 metros.

B) NA ZONA RURAL

Art. 28º - As áreas mínimas dos lotes da zona rural será de 10.000 metros quadrados, salvo se a gleba se situar na área de expansão urbana prevista no Plano Diretor do Município.

DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO

Art. 29º - As áreas de recreação serão determinadas, para cada loteamento, em função da densidade demográfica admitida pela lei de zoneamento ou, na sua falta pelas diretrizes dadas pela Prefeitura.

§ 1º - Essas áreas não poderão ser inferiores a 16 metros quadrados por habitante.

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

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 30º - Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios pa-

----- Segue -----



CÂMARA MUNICIPAL DE UBATUBA

ESTÂNCIA BALNEÁRIA — ESTADO DE SÃO PAULO — CEP 11680

(cont.)

Fls. VIII.-

- para edificação ou inconvenientes para a habitação.
- Não poderão ser arruados, também, terrenos/ cujo loteamento prejudique reservas arborizadas (Florestais).
- Art. 31º - Não poderão ser aprovados projetos de loteamentos, nem permitidos a abertura de via em terreno baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, sem que seja previamente aterrados e executados as obras de drenagem necessárias.
- Art. 32º - A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrarem nas condições previstas nesta lei.
- Art. 33º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados/ sem prévio consentimento da Prefeitura.
- Art. 34º - Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos/ pela Prefeitura, na forma desta lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial com relação a área das referidas vias de comunicação e logradouro/ como terrenos não edificados.
- Art. 35º - As licenças para arruamento vigorarão pelo/ período de 1 a 3 anos, tendo-se em vista a área de terreno a arruar. Findo o prazo determinado no alvará, deve ser renovado, no/ todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado, mediante apresentação de novo/ plano, nos termos desta lei,
- Art. 36º - O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e a/ aprovação da Prefeitura.
- Art. 37º - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes/ ou quadras o interessado venha a encontrar, em relação as medidas dos loteamentos aprovados.
- Art. 38º - Nos contratos de compra e venda de lotes de/ verão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente lei.
- Art. 39º - As infrações da presente lei darão ensejo a/ cassação do alvará, o embargo administrativo/ da obra e aplicação de multas fixadas pela Prefeitura.

segue



CÂMARA MUNICIPAL DE UBATUBA

ESTÂNCIA BALNEÁRIA — ESTADO DE SÃO PAULO — CEP 11680

(cont.)

fls. LX.-

Art. 40º - Os interessados em loteamentos abertos em desacôrdo com esta lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão prazo de 90 (noventa) dias para adaptar o projeto às suas exigências, sob pena de interdição e demolição das obras executadas,

Art. 41º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Ubatuba, 7 de outubro de 1964.

(a) Francisco Matarazzo Sobrinho
Prefeito Municipal

Registrada e publicada na Seção de Expedientes da Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba, Estado de São Paulo, em 7 de outubro de 1964.

(a) Luiz Carlos Vianna
Chefe de Seção.