

LEI NÚMERO 2.467

De 11 de Junho de 1.979

Dispõe sobre loteamentos, desmembramentos e arruamentos (Título V da Lei Municipal nº 1.794, de 26/07/1971).-

Artigo 1º - Os dispositivos do Título V da Lei nº 1794 de 26 de Julho de 1971 passam a vigorar com as seguintes redações:

TÍTULO V

NORMAS PARA LOTEAMENTOS URBANOS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

- Artigo 67 - Considera-se loteamento urbano a subdivisão de áreas em lotes destinados a expansão residencial e comercial, implantação de indústrias, formação de núcleos urbanos ou de centros comunitários rurais, recreio e turismo, compreendendo o respectivo arruamento.-
- Artigo 68 - Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana ou rural em lotes na qual seja aproveitado o sistema viário oficial, sem que se abram novas ruas ou caminhos e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes.-
- Artigo 69 - Considera-se arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinado a circulação ou a utilização pública.-
- Artigo 70 - A execução de qualquer loteamento, arruamento

e desmembramento no Município depende de prévia licença do órgão competente da Prefeitura, observadas as normas federais quando as áreas se localizarem próximas a aeroportos.-

Parágrafo único - As disposições da presente lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em inventários ou em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.-

Artigo 71 - A Prefeitura, a seu critério, não aprovará loteamento que, em face do desenvolvimento do local, não atenda às suas necessidades, inclusive quanto à destinação e à utilização das respectivas áreas.-

Artigo 72 - A Prefeitura poderá não aprovar projetos de arruamento e loteamento ainda que seja apenas para restringir o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimentos em obras de infra estrutura e custeio dos serviços públicos (Decreto-Lei Federal nº 271/67). Poderá, também, fixar o número máximo de lotes em área a ser subdividida.-

§ único - O órgão de planejamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da entrada do requerimento, acompanhado de um croqui do terreno na escala 1: 10.000, indicando exatamente sua situação, tendo em vista as exigências desta e de outras leis pertinentes e ouvir o parecer do Departamento Autônomo de Água e Esgotos, Companhia Paulista de Força e Luz, Telecomunicações de São Paulo S/A - TELESP e do Departamento Jurídico da Prefeitura Municipal de Araraquara, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do loteamento, ou arruamento, comunicando, por escrito, ao interessado, o teor desse pronunciamento.-

- Artigo 73 - Desde a data da inscrição do loteamento no Registro competente, passam a integrar o domínio público do Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo (artigo 4º do Decreto-Lei Federal nº 271/67).-
- Artigo 74 - Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e praças públicas e nas áreas de uso institucional, passarão a integrar o patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídos e declarados de acordo, em vistoria do órgão competente da Prefeitura.-
- Artigo 75 - O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com as restrições urbanísticas do loteamento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes aos lotes (artigo 6º - do Decreto-Lei Federal nº 271/67).
- Artigo 76 - É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.-

Artigo 77 - É permitida a concessão de uso de espaço aéreo sobre a superfície de terrenos públicos ou particulares, tomada de projeção vertical, nos termos e para os fins do artigo anterior.-

Artigo 78 - São requisitos indispensáveis para que as áreas sejam destinadas a:

a) - expansão residencial e comercial: estar situada, no todo ou em parte, até o máximo de dois mil metros do limite do perímetro urbano e ser acessível pelas vias urbanas existentes;

b) - implantação de indústrias: estar situada à margem das principais vias de comunicação ou em local comprovadamente adequado, próximo do centro demográfico ou, ainda, em local com características específicas para o fim industrial em mira e de acordo com o zoneamento vigente;

c) - formação de núcleos urbanos na zona rural: servir, por sua situação ou condições peculiares, para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;

d) - formação de sítios de recreio: estar situada em zona turística, climática ou paisagística, ou não possuir outras condições de utilização.-

Artigo 79 - Não poderão ser arruados os terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações,

antes de tomadas providências para assegurar-lhes o escoamento das águas a drenar - e de modo a rebaixar o nível das águas subterrâneas a um metro, no mínimo, abaixo da superfície do solo.-

CAPITULO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Artigo 80 - O interessado em lotear terreno seu, preliminarmente, com a exibição da certidão - atual de propriedade e de croqui da área, na escala de 1: 10.000, e indicação exata de sua situação, requererá o exame e a viabilidade do loteamento de vez que, se porventura houver em andamento pedido idêntico em área adjacente, aquele será sobrestado até que este seja aprovado.-

§ 1º - Examinado o pedido pela Assessoria de Planejamento, ouvido o Departamento Autônomo de Água e Esgotos, no que tange às redes de água e de esgoto a implantar, e os órgãos citados no § único do artigo 72 verificada a exeqüibilidade do loteamento, disso se dará ciência ao interessado, que, a seguir e se ainda do seu desejo, requererá o fornecimento das diretrizes a observar, segundo dispõe o artigo 81. Esse requerimento deverá estar acompanhado dos seguintes elementos:

I - título de propriedade do imóvel ou documento equivalente.

II - Certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

III - Quatro vias da planta do imóvel, na escala 1: 1000, ou escala adequada determinada pela Assessoria do Planejamento quando do pedido para lotear a área, assinadas pelo -

proprietário ou por seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, caracterizando:

- a) - divisas e medidas do imóvel perfeitamente definidas;
- b) - localização dos cursos d'água;
- c) - curvas de nível de metro em metro; até 20m. (vinte) além do perímetro de área a ser loteada. O nivelamento exigido deverá - tomar por base R.N. Oficial;
- d) - arruamentos ou estradas vizinhas de todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de uso institucional, dando todas as cotas de largura, comprimento e distâncias;
- e) - bosque, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas, com perfeita locação e cotas;
- f) - construções existentes, sua locação e cotas;
- g) - serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências, como rede de energia elétrica, telefone, água, esgoto e águas pluviais, emissários etc...;
- h) - outras indicações que possam interessar ou que sejam solicitadas pelo órgão de planejamento.

§ 2º - Sempre que se fizer necessário, o órgão de planejamento poderá exigir a extensão do levantamento planimétrico, ou altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada ou arruada até o talvegue ou espigão mais próximo.-

Artigo 81 - A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguinte diretrizes:

I - as vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico do Município;

II - as faixas para o escoamento das águas pluviais, quando necessárias;

III - a área e localização aproximada dos espaços abertos destinados, à recreação - pública e uso institucional necessário aos equipamentos do Município;

IV - a relação dos equipamentos urbanos - que deverão ser projetados e executados - pelo interessado, aqui incluídos necessariamente, rede de água e esgoto e de escoamento de águas pluviais, com as respectivas ligações às redes mestras existentes - na cidade de iluminação e pavimentação , (guias e sarjetas) além da terraplanagem e obras de arte projetadas.-

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses.-

§ 2º - O interessado, após o recebimento das diretrizes e antes do projeto definitivo, deverá apresentar anteprojeto, em 4 vias, obedecidas as disposições do artigo anterior, inciso III, com a definição do arramento, das quadras e das áreas de recreação e dos usos institucionais, para prévio exame e aprovação do órgão competente, bem como a discriminação das áreas que serão caucionadas.-

Artigo 82 - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado por uma das vias do anteprojecto, que lhe será devolvida, organizará projecto definitivo, na escala de 1: 1000, em 7 vias, obedecido o disposto no "caput" do inciso III do artigo 80, e que deverá encerrar:

- I - sistema viário local, os espaços abertos para recreação e uso institucional, e respectivas áreas;
- II - subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
- III - afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- IV - dimensões lineares e angulares do projecto, raios, cordas, arcos, pontes de tangência;
- V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicações e praças nas seguintes escalas: horizontal de 1: 1000; vertical - 1: 100;
- VI - indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos ou cursos das vias projectadas e amarradas, a referência de nível existente e identificável;
- VII - indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;
- VIII - memorial descritivo e justificativo do projecto;
- IX - outros documentos que possam ser julgados necessários e solicitados quando da devolução do anteprojecto;
- X - o nivelamento exigido deverá tomar por base R.N. Oficial.-

Artigo 83 - Elaborado o projecto, segundo as exigências desta lei, o órgão de planeamento da Prefeitura-lhe dará aprovação provisória, cumprindo ao interessado, em seguida, encaminhá-lo, quando for o caso, às autoridades sanitárias e militares, para o seu exame e aprovação no próprio projecto.-

§ 1º - Após a aprovação dos órgãos sanitários e militares, o interessado deverá requerer a aprovação definitiva por parte da Prefeitura-Municipal, juntando ao processo o seguinte:

I - Projeto de rede de escoamento de águas - pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios e sua ligação com a rede pública existente;

II - Projeto de abastecimento de água, de incêndio e de coleta de esgoto e sua ligação com a rede pública existente;

III - Projeto completo dos equipamentos urbanos a que se refere o Artigo 81, IV;

§ 2º - Os projetos referidos no parágrafo anterior, bem como o do loteamento, deverão ser apresentados em 5 vias, uma das quais em papel transparente, entregue enrolada.-

Artigo 84 - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará projeto final, para exame e aprovação. Essa aprovação se dará quando da colocação dos marcos de concreto exigidos pela Prefeitura Municipal, quando então o interessado firmará termo, pelo qual se obrigará:

I - a transferir, como bem de uso comum do povo, as vias e as áreas verdes, bem assim as áreas destinadas a fins institucionais, que passarão a integrar o patrimônio do Município, tudo a ser feito por escritura pública, se, antes, já não o tenha feito "ex-offício" o Registro Imobiliário competente, na forma do artigo 4º do Decreto-Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, (artigo 73 desta lei) -

II - Executar, à própria custa, no prazo esti-

pulado para cada caso, as seguintes obras:

a) - abertura das vias de circulação até 60 (sessenta) dias após a aprovação do projeto definitivo;

b) - rede distribuidora de água, com as respectivas derivações prediais e as necessárias à instalação de hidrantes, estes últimos na proporção mínima de 1 (um) para 2 (dois) quarteirões e ligação com a rede pública existente ou, conforme o caso, captação, recalque e reservatório d'água, bem como rede coletora de esgotos com as respectivas derivações prediais e ligação com a rede pública existente, até 12 meses da aprovação do projeto;

c) - rede de escoamento de águas pluviais, e ligação da mesma com a rede pública, existente, até 18 meses da aprovação do projeto;

d) - colocação de guias, sarjetas, plantação de grama na faixa destinada a passeio e junto da sarjeta, na largura mínima de 1 (um) metro e arborização até 24 meses da aprovação do projeto;

e) - pavimentação asfáltica das vias, inclusive as das áreas verdes, de acordo com os padrões e fiscalização da Prefeitura, até 36 meses da aprovação do projeto.-

§ 1º - As obras enumeradas no inciso II deste artigo serão realizadas de acordo com os respectivos projetos aprovados.-

§ 2º - A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

I - o termo de acordo fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;

II - Sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.-

§ 3º - Os marcos de alinhamentos e nivelamentos, deverão ser de concreto, segundo o padrão adotado pela Prefeitura.-

§ 4º - Ao início da execução do loteamento, a demarcação das vias, terraplanagem, marcação dos lotes e outros serviços correlatos, bem como durante as vendas, deverão ser afixadas nas entradas do loteamento, placas indicativas, com as seguintes informações:

- a) - nome do loteador;
- b) - número do alvará e data da sua expedição;
- c) - extrato do termo de acordo, no qual figura os serviços que são da responsabilidade do loteador;
- d) - prazos para execução dos serviços;
- e) - área mínima dos lotes;
- f) - restrições (recuos, não subdivisão dos lotes, etc...);
- g) - nome do proprietário da área quando esta não pertencer ao próprio loteador; e
- h) - nome do responsável técnico, com o número de registro no CREA, na Prefeitura - do Município de Araraquara e número do ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).-

Artigo 85 - Em garantia da execução das obras mencionadas no inciso II do artigo anterior, o interessado caucionará, por escritura pública, 50% - (cinquenta por cento) da área dos lotes, discriminada pela Prefeitura. Esta área será também devidamente discriminada no memorial a ser registrado no cartório competente por ocasião da lavratura da escritura.-

§ 1º - A caução da área dos lotes exigida por este artigo será liberada com fornecimento de certidão a medida em que os serviços exigidos sejam executados, da seguinte forma:

- a) - 20% (vinte por cento) do total da caução quando concluídas as obras de rede distribuidora de água e respectivas derivações prediais

e das necessárias à instalação de hidrantes e, ainda conforme o caso, captação, recalque e reservatório de água, bem como rede coletora de esgotos e respectivas derivações prediais;

b) - 20% (vinte por cento) do total da caução quando concluídas as obras de colocação, circulação e rede de escoamento de águas pluviais;

c) - 20% (vinte por cento) do total da caução quando concluídas as obras de colocação de guias, sarjetas, plantação de grama e arborização; e

d) - 40% (quarenta por cento) restantes do total da caução quando concluídas as obras de pavimentação.-

§ 2º - No ato da aprovação do projeto, bem como da escritura de caução mencionada neste artigo deverão constar especialmente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, nos prazos fixados no termo de acordo previsto no artigo 84, findos os quais perderá em favor do Município a caução respectiva, segundo as porcentagens estabelecidas no parágrafo anterior, se não cumpridas aquelas exigências.-

§ 3º - Findos os prazos referidos no artigo anterior, sem que tenham sido realizados os serviços e as obras exigidos, executá-los-á a Prefeitura, valendo-se da caução de que trata este artigo, obedecido o disposto no parágrafo segundo, adjudicando-os o Município, pelos meios próprios, ao seu patrimônio.-

§ 4º - A não execução de uma das etapas referidas nas alíneas do § 1º deste artigo acarretará a adjudicação mencionada no § 3º podendo o Município, se entender conveniente, destinar a execução a outro empreendedor, ficando desde já o chefe do Executivo autorizado à essa destinação ou alienação da área.-

- Artigo 86** - Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo e a escritura de caução mencionados nos artigos 84 e 85, a Prefeitura expedirá o competente alvará, que será cassado se não forem executadas as obras no prazo a que se refere o artigo 84, item II, ou não for cumprida qualquer outra exigência.-
- Artigo 87** - Realizada as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria do seu órgão competente, liberará a área caucionada, correspondente ao percentual indicado nas alíneas do § 1º do artigo 85, mediante expedição de auto de vistoria.-
- Parágrafo único - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.-
- Artigo 88** - Sempre que o Poder Executivo entender mais conveniente ao interesse Público e para que não sofram solução de continuidade, as obras de infraestrutura dos loteamentos mencionados no inciso II do artigo 84 quando não realizadas pelo loteador, serão através da permissionária do município.-
- Artigo 89** - A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções, em terrenos de loteamentos cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.-
- Artigo 90** - O projeto de loteamento poderá ser modificado quanto aos lotes não vendidos ou comprometidos desde que a modificação não prejudique os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos.-
- Artigo 91** - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou

quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.-

CAPÍTULO III
DAS NORMAS TÉCNICAS
SEÇÃO I
NORMAS GERAIS

Artigo 92 - A denominação dos loteamentos e arruamentos deverá obedecer às seguintes normas para sua identificação:

- I - Vila - quando a área for inferior a 50000ms²;
- II - Jardim - quando a área estiver compreendida entre 50.000 e 500.000 ms²;
- III - Parque - quando a área for superior a 500.000 ms²;
- IV - Bairro - quando a área for superior a 500.000 ms² e a Prefeitura autorizar essa denominação.-

Parágrafo Único - Os loteamentos e arruamentos não poderão receber denominação igual a utilizada para identificar outros setores da cidade já existentes.-

Artigo 93 - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundação, ou que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para a habitação. Não poderão ser arruados também terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas ou florestais.-

Artigo 94 - Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera deverão obedecer as normas de controle de poluição dadas pelos órgãos competentes.-

Artigo 95 - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta lei, e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura, pelos seus órgãos competentes.-

Parágrafo único - Considera-se via ou logradouro público para fins desta lei, todo espaço destinado a circulação ou a utilização do povo em geral.-

Artigo 96 - As vias de circulação, com as respectivas faixas de domínio, deverão enquadrar-se numa das seguintes categorias:

I - avenidas coletoras: mínimo de 25 metros;

II - avenidas lentas, para uso predominante de veículos: mínimo de 15 metros;

III - ruas locais, de uso predominante de pedestres: mínimo de 10,00 metros;

IV - passagem de uso exclusivo de pedestres 4,00 metros.-

Parágrafo único - Nos loteamentos destinados exclusivamente a fins industriais, as avenidas lentas deverão ter faixa de domínio mínimo de 25,00 metros e as ruas locais, de acesso aos lotes industriais, de 15,00 metros, - vedadas quaisquer vias com faixa de domínio de largura inferior.-

Artigo 97 - O acesso a qualquer loteamento industrial deverá ser feito no mínimo por uma avenida coletora.-

Artigo 98 - As ruas locais não poderão cruzar com via de mesma categoria devendo iniciar ou terminar em avenidas lentas ou de maior largura.-

Artigo 99 - As avenidas lentas deverão ter início em vias de igual ou maior largura.-

Artigo 100 - As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a arruar, quando o seu prolongamento estiver na estrutura viária do Plano-Diretor, ou quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, interessar essa estrutura, mas deverá ter praça de retorno de 20,00 metros de diâmetro, no mínimo.-

§ 1º - As vias locais sem saída (cul de sac) serão permitidas, desde que providas de praça de retorno e não excedam a 220,00 metros de comprimento.-

§ 2º - A conformação e dimensões das praças de retorno, a que se refere o parágrafo anterior, deverão permitir a inscrição de círculo de diâmetro mínimo de 20,00 metros.-

Artigo 101 - A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 7% e a declividade mínima de 0,5%.

§ 1º - Em áreas excessivamente acidentadas a rampa máxima poderá atingir até 15% nas vias das categorias III e IV.-

Artigo 102 - Junto às linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão será obrigatória a reserva de faixa com largura mínima determinada pela Assessoria de Planejamento, consultada a C.P.F.L., para vias públicas.-

Artigo 103 - Junto a estradas de ferro, será obrigatória a reserva de faixa de 25,00 metros, no mínimo, ou seja, uma avenida coletora de cada lado.-

Parágrafo único - Junto a estradas de rodagem, será obrigatória a reserva de faixas que não

poderão ser inferior a 15,00 metros (uma avenida lenta) de cada lado.-

Artigo 104 - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.-

Artigo 105 - A divisão das vias de circulação em parte carroçável e passeios ou calçadas deverá acompanhar os perfis típicos padronizados pela Prefeitura, obedecendo os seguintes critérios:

I - a parte carroçável será composta de faixas de 3,50 metros;

II - da largura total das vias, excluída a parte carroçável, e canteiro central quando for o caso, será destinado, em partes iguais, aos passeios ou calçadas, que não poderão ter largura inferior a 1,5 metros e terão o declive de 3%, no sentido transversal.-

Artigo 106 - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de nove metros.-

Parágrafo único - Nos cruzamentos esconsos, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério do órgão competente da Prefeitura.-

Artigo 107 - Nas vias de circulação cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes cuja declividade máxima será de 60% e altura máxima de 3 metros.-

Parágrafo único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados às expensas dos interessados.-

Artigo 108 - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras. Quando da conclusão da demarcação das vias colocar placas indicativas das mesmas, de acordo com modelo a ser fornecido pela Prefeitura Municipal.-

SECÇÃO III

DOS LOTES

Artigo 109 - A área dos lotes urbanos residenciais não será inferior a 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados nem a 10 (dez) metros lineares a sua frente.-

§ 1º - Se de esquina os lotes, a área não será inferior a 300 (trezentos) metros quadrados nem a 12 (doze) metros lineares a sua frente, medidos no prolongamento dos alinhamentos.-

§ 2º - Os alinhamentos dos lotes de esquina - deverão ser concordados por arco de círculo - de raio mínimo de 9 (nove) metros.-

§ 3º - Quando julgar necessário, tendo em vista o zoneamento da cidade ou áreas especiais, o órgão competente de Planejamento poderá exigir lotes com áreas mínimas superiores a 250-
m².-

Artigo 110 - A área mínima dos lotes na zona rural ou dos destinados a implantação de indústrias, sítios de recreio ou fins turísticos será de 5.000 -
m² (cinco mil metros quadrados).-

Artigo 111 - Nos lotes destinados a edificação de conjuntos residenciais de moradias econômicas, observar-se-ão as normas pertinentes (B.N.H. etc).-

N.º 088

Parágrafo único - As dimensões mínimas dos compartimentos descritos no artigo 44 poderão sofrer redução no caso dos conjuntos residenciais especificados no artigo 111.-

Artigo 112 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros.-

Artigo 113 - Serão admitidas as quadras ou super-quadras - com largura e comprimentos máximos, respectivamente a 250 e 450 metros, destinados à edificação de conjuntos residenciais.-

Parágrafo único - A projeção horizontal de todas as edificações não poderá ocupar área superior a 1/3 (um terço) da área da quadra ou super-quadra.-

Artigo 114 - As quadras de comprimento igual ou superior a 200 (duzentos) metros, deverão ter passagem de pedestres de 4 metros de largura, espaçadas de 150 em 150 metros no máximo, observados os seguintes requisitos:

- I - não servir de acesso a nenhum lote, ainda que para entrada secundária ou de serviço;
- II - sejam retas e de comprimento igual ou inferior a vinte vezes a sua largura;
- III - sejam pavimentadas e providas de dispositivo adequado para o escoamento das águas pluviais;
- IV - sejam providas de escadaria, quando tiverem rampas superiores a 15%;

V - sejam incluídas no projeto de iluminação pública do loteamento.-

Parágrafo único - Nos loteamentos exclusivamente industriais, as passagens de pedestres não serão obrigatórias.-

Artigo 115 - A declividade máxima permitida para os lotes será de 25%, sendo obrigatórios os movimentos de terra necessários para atingir a esse valor, nas áreas excessivamente acidentadas.-

SECÇÃO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Artigo 116 - A área mínima reservada a espaços abertos públicos, compreendendo ruas e sistemas de recreio deverá ser de 40% (quarenta por cento) da área total a ser loteada.-

§ 1º - As áreas para o sistema de recreio deverão corresponder a 20% (vinte por cento) do total da área a ser loteada, ou desmembrada (áreas iguais ou superiores a 5.000 m²), não podendo ser inferior a 60 (sessenta) metros quadrados por lote.-

§ 2º - A Assessoria de Planejamento da Prefeitura poderá determinar áreas especiais cuja porcentagem para o sistema de recreio poderá ir até 50% (cinquenta por cento), da área total do terreno, além dos 20% (vinte por cento) destinados a arruamento, "ad referendum" da Câmara Municipal.-

§ 3º - Da área total reservada para o sistema de recreio, a Prefeitura, pela sua Assessoria de Planejamento, reservará no máximo 5% da área total do terreno loteado para uso institucional.-

§ 4º - No caso de o sistema de vias constantes do projeto de loteamento ocupar área inferior a 20% (vinte por cento) do total da área a ser loteada, o que faltar para completar essa porcentagem deverá ser acrescido ao mínimo da área reservada para o sistema de recreio. Essa exigência se aplica também a casos de desmembramento com área igual ou superior a 5.000 ms².-

§ 5º - A Prefeitura não poderá alienar as áreas previstas neste artigo nem sobre elas - instituir concessão de uso ou outro direito-qualquer, devendo, ao contrário, assegurar-lhes o uso institucional indicado no planejamento do Município.-

SECÇÃO V

DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Artigo 117 - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados ou executadas obras de drenagem necessárias para rebaixar o lençol subterrâneo a, pelo menos, um metro abaixo da superfície do solo.-

Artigo 118 - É condição necessária à aprovação de qualquer arruamento ou loteamento a execução pelo interessado, sem qualquer ônus para a Prefeitura, de todas as obras de terraplenagem, pontes e muros de arrimo, bem como de outros - serviços exigidos por esta lei.

Artigo 119 - Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos-poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.-

Artigo 120 - A Prefeitura poderá exigir em cada arruamento, quando conveniente, a reserva de faixa "Non aedificandi" em frente ou fundo de lote, para redes de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.-

Artigo 121 - Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e rede de esgoto, além das vias de circulação. Esta faixa a reservar será proporcional à bacia hidrográfica contribuinte, conforme a tabela seguinte:

ÁREA DA BACIA HIDROGRÁFICA-LARGURA DA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL

(HECTARES)		(METROS)
Até	50	4
50	a 100	6
100	a 200	10
200	a 500	15
500	a 1.000	20
1.000	a 2.000	25
2.000	a 5.000	30
5.000	a 10.000	40
10.000	a 20.000	50
20.000	ou mais	60

Artigo 122 - Nos arruamentos de terrenos marginais a cursos d'água, será exigida em cada margem, faixa longitudinal de 25,00 (vinte e cinco) metros de largura. A área desta faixa não será somada à área do sistema de recreio, mas poderá ser convertida em avenida-parque.-

Parágrafo único - Quando se tratar de córregos cuja retificação esteja planejada pela Prefeitura, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado adotado no plano de retificação.-

Artigo 123 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tubulados sem prévia anuência da Prefeitura.-

Artigo 124 - Nas vias das categorias I, II, III e IV a que se refere o artigo 96 desta lei, será obrigatória a arborização a ser feita por conta do interessado, segundo especificações da Prefeitura.-

Artigo 125 - A Prefeitura poderá baixar por decreto normas ou especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidos por esta lei:-

CAPÍTULO IV DO DESMEMBRAMENTO

Artigo 126 - Em qualquer caso de desmembramento de terrenos o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura, mediante a apresentação da respectiva planta de que faz parte o lote ou lotes a serem desmembrados.-

Artigo 127 - A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I - os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas para a zona em lei;

II - A parte restante do terreno ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas prevista em lei.-

Artigo 128 - Nos desmembramentos de áreas superiores à

5.000 ms. deverá ser obedecido o disposto no § 1º artigo 116, observando-se o instituto - da doação no que se refere à área de 20% (vinte por cento) para o sistema de recreio, da área total que está sendo desmembrada. Quando estas mesmas áreas forem loteadas, também deverá ser doado 20% (vinte por cento) para o sistema viário, de acordo com o § 4º do artigo 116.-

Artigo 129 - Aplica-se ao processo de aprovação de projeto de desmembramento, no que couber, o disposto quanto a aprovação do projeto de arruamento e loteamento sendo que nos loteamentos residenciais serão destinados no mínimo 5% (cinco - por cento) dos lotes para uso comercial com oportuno disciplinamento pelo Município, assim como a fixação da área a ser reservada.-

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 130 - 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.-

Parágrafo único - Enquanto as vias e logradouros públicos não forem aceitos pela Prefeitura, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial com relação às respectivas áreas.-

Artigo 131 - Nos contratos de compromisso de compra e venda de lotes e nas respectivas escrituras definitivas deverá o responsável pelo loteamento fazer constar, obrigatoriamente, as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelos dispositivos desta lei.-

Artigo 132 - As infrações da presente lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pela Prefeitura.-

Artigo 133 - Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamentos, ou desmembramento não aprovado pela Prefeitura.-

Artigo 134 - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteamentos sem prévia licença do órgão competente da Prefeitura.-

Artigo 135 - Esta lei não se aplica aos projetos definitivos de arruamentos, loteamentos, desmembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem protocolados ou aprovados pela Prefeitura, para os quais continua prevalecendo a legislação anterior.-

Parágrafo Único - As alterações que porventura tiverem que ser introduzidas nos respectivos projetos ficarão sujeitas às exigências desta lei.-

Artigo 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário principalmente com relação a todos os dispositivos do Título V da Lei nº 1794 de 26 de Julho de 1971.-

Autor: Prefeitura
Projeto de lei 20/79
Processo 36/79