

"Disposições sobre loteamento urbano do Município de Regente Feijó-SP."

Reinaldo Albertini, Prefeito Municipal de Regente Feijó, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele promulga e sanciona a seguinte lei:

Capítulo I

Disposições Preliminares

Artigo 1º - Esta lei rege qualquer loteamento, arrombamento, e desmembramento de terrenos, obedecendo as normas federais e estaduais pertinentes, excetuando o parcelamento do solo rural.

Artigo 2º - Para os fins desta lei, adotam-se as seguintes definições:

1) - Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial existente, sem que se abram novas vias de comunicação ou logadouros públicos

e sem que se modifiquem os existentes.
O desmembramento é um caso particular de loteamento.

2) Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, em que abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

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

Artigo 3º - A execução de qualquer loteamento, arreamento e desmembramento no município, depende de prévia licença do órgão competente da Prefeitura.

Artigo 4º - Somente será admitido o parcelamento do solo em fins urbanos em zonas urbanas ou expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

§ Único - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido afetados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

¶

IV- em terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificações;

V- em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Capítulo II

Seção I

Da Documentação e aprovação

Artigo 5º- Aprovação do projeto de arruamento ou loteamento deverá ser requerida à Prefeitura preliminarmente para a expedição de diretrizes, com os seguintes elementos:

I- Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente e certidão de ônus reais;

II- Certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;

III- Três vias da planta do imóvel em escala 1:1000 ou 1:2000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, contendo:

a)- divisas do imóvel perfeitamente definidas;

b)- localização dos cursos de água;

c)- curvas de nível de metro em metro;

d)- arruamento vizinhos ao todo perímetro, com curvas frondosas.

e)- construções existentes;

f)- Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

h)- outras indicações que possam interessar.

§ 1º- Quando o interessado for proprietário de mai.

na área as plantas referidas deverão abranger a totalidade do imóvel.

§ 2º - Sempre que se fizer necessário, o órgão municipal competente poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisões da área a ser loteada ou arremada, até o Talveque ou espição mais próximo.

§ 3º - Apresentar atestados expedidos pela SABESP nos quais constem o seguinte:

a) - autorização para a interligação das redes de água e de coleta de esgotos do loteamento às redes existentes; ou

b) - Se, a área de implantação do loteamento está incluída no seu plano de expansão de redes de água e de esgotos.

§ 4º - No caso de inexistência de redes de esgotos e não poder o órgão competente cumprir as exigências das alíneas "a" e "b" do § 3º deste artigo, a Prefeitura só aprovará construção com a instalação de fossa séptica tipo OMS, conforme normas da A.B.N.T.

Artigo 6º - A Prefeitura indicará, em processo próprio e na planta apresentada as seguintes diretrizes:

I - As vias de circulação ao sistema viário;

II - As fixas para o escoamento das águas pluviais;

III - a área e localização aproximada dos espaços abertos necessários à sistema de lazer;

Q

IV - a área e localização aproximada dos terrenos destinados a usos institucionais, necessários ao equipamento do Município;

V - as áreas destinadas a sistemas de lazer e a usos institucionais deverão ocupar posições de topografia privilegiada do loteamento; não podendo, de forma alguma ocupar fundo de vale ou área de superfície erodida.

VI - as obras de infra-estrutura que deverão ser projetadas e executadas pelo interessado, as quais, caso ainda inexistentes, compreenderão, necessariamente, sistemas de abastecimento de água potável, de escoamento de águas pluviais servidas e respectivas redes e iluminação pública;

VII - quando a área não for abrangida pela rede pública de abastecimento de água, o loteador deverá construir reservatório com capacidade consentânea com o número total de lotes previstos e todo o sistema de abastecimento.

VIII - no caso de loteamentos de grandes áreas, além das posições reservadas à municipalidade, para recreio e uso institucional, deve-se dar diuturnas no sentido distribuir estas áreas na superfície total, de tal forma que venham servir equitativamente à futura população.

§ 1º - As diuturnas expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

Artigo 7º - Atendendo as indicações do artigo anterior, o requerente orientado pela via da planta dual

vida, organizará o projeto definitivo, na escala 1:100 ou 1:2000, em cinco vias em uma das quais em papel transparente a ser entregue enrolada.

Este projeto, elaborado e assinado por profissional devidamente registrado no CREA e na Prefeitura e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá conter:

- I - Sistema viário local, os espaços abertos e sistemas de lazer e usos institucionais e respectivas áreas;
- II - plantas de situação e localização, com subdivisão das quadras em lotes com a respectiva numeração, dimensões, e áreas;
- III - afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- IV - dimensões lineares e angulares do projeto, raio r , cordas, arcos pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva;
- V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças nas seguintes escalas: horizontal de 1:1000 ou 1:2000; vertical de 1:1000;
- VI - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarrados a referências de nível existentes e identificáveis;
- VII - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- VIII - memorial descritivo e justificativo do projeto;
- IX - projetos de infra-estrutura referidos no inciso VI do artigo 6º.
- X - Outros documentos que possam ser julgados necessários.

A

Artigo 8º - Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta Lei o interessado o encaminhará à CETESB, e autoridades sanitárias, para a sua aprovação.

Artigo 9º - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, o órgão competente procederá ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, ou aprovação de um cronograma, com a duração máxima de dois anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.

§ Único O projeto do loteamento ou desmembramento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deve ser decidido em trinta dias.

Seção II

Das Normas Técnicas.

1º Normas Gerais

Artigo 10º - Os loteamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade, já existentes.

Artigo 11º - Não poderão ser arremados nem loteados terrenos que sejam, e juízo da Prefeitura, considerados impróprios para edificação ou inconvenientes para a habitação. Não poderão ser arremados Também, terrenos cujo o loteamento prejudique reservas arborizadas ou florestais.

Artigo 12º - Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera deverão obedecer as normas de controle de poluição, ditadas pelos órgãos competentes.

§ Único - Os estabelecimentos que poluem as águas ou a atmosfera não poderão localizar-se na zona urbana da cidade.

2. Vias de Circulação

Artigo 13º - A abertura de qualquer via ou logradouro ao público dependerá de aprovação prévia da Prefeitura e deverá obedecer as diretrizes do sistema viário.

Artigo 14º - As ruas não poderão ter largura inferior a 14 metros, nem leito inferior a 8 metros. Todas as que terminam nas divisas podendo sofrer prolongamento, terá obrigatoriamente 14 metros de largura no mínimo.

Artigo 15º - O acesso a qualquer loteamento deverá ser feito por uma via coletora, no mínimo.

§ Único - Quando o arruamento representar continuidade do sistema viário existente, essa exigência poderá ser dispensada.

Artigo 16º - As ruas com características de via principal terão largura não inferior a 16 metros e leito pavimentado de 10 metros no mínimo.

Artigo 17º - As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a arruamar, quando seu prolongamento estiver previsto nas diretrizes do

~~§~~

sistema viário, ou quando à juízo, do órgão competente da Prefeitura, tal interesse a esse sistema.

§ 1º - As vias locais sem saída (cul de sac) serão permitidas, desde que providas de praças de retorno na extremidade, e seu compartimento, inclusive a praça de retorno, não exceda a 15 vezes sua largura.

§ 2º - A conformação e a dimensão das praças de retorno, a que se refere o parágrafo anterior, deverão permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 18 metros.

Artigo 18º - Junto à linha de transmissão de energia elétrica de alta tensão será obrigatório a reserva de faixas de segurança de largura mínima de 9 metros de cada lado, além da qual serão acoladas as vias públicas.

Artigo 19º - Junto à estrada de ferro ou rodovias será obrigatória a reserva de faixas de segurança que não poderão ter largura inferior a 15 metros de cada lado.

§ Único. Estas últimas, localizadas fora da faixa de domínio das estradas de ferro ou rodovias, deverão ser utilizadas como vias públicas urbanas.

Artigo 20º - A disposição das ruas de qualquer plano de loteamento deverá assegurar a continuidade do Traçado das ruas vizinhas.

§ 1º - A largura de uma via que constitui pro-
longamento de outra já existente, ou
constante de plano já aprovado pela
Prefeitura não poderá ser inferior
à largura desta última, ainda
que pela função e características
possa ser considerada de categoria
inferior.

§ 2º - Nessa hipótese, as obras obedecerão aos
mesmos padrões, no mínimo, daque-
las que constituírem o prolongamento.

Artigo 21º - Os cortes e aterros após os serviços de
terraplanagem não poderão ter altura su-
perior a 2 metros.

Artigo 22º - As ruas não poderão ter declividade supe-
rior a sete por cento.

Artigo 23º - A identificação das vias e logradouros
públicos, antes de sua denominação
oficial, só poderá ser feita por meio
de números e letras.

3. Quadras e lotes.

Artigo 24º - O comprimento das quadras não poderá
ser superior a 200 metros, salvo as desti-
nadas a usos especiais, a critério da lu-
feitura.

Artigo 25º - As quadras de comprimento superior a
150 metros deverão ter passagens de pedes-
tes de 3 metros de largura mínima, espa-
çadas de 100 metros no máximo, as quais



observarão os seguintes requisitos:

- I- não servirem de acesso a nenhum lote, salvo para entrada secundária ou de serviço;
- II- Serem retas e de comprimento igual ou inferior a vinte vezes a sua largura;
- III- Serem pavimentadas e providas de dispositivos adequados para o escoamento das águas pluviais;
- IV- serem providas de escadarias, quando tiverem rampas superiores a 15%;
- V- serem incluídas no projeto de iluminação pública do loteamento.

§ Único- Nos loteamentos exclusivamente industriais, as passagens de pedestres não serão obrigatórias.

Artigo 26º- A área mínima de cada lote será de 522 metros quadrados.

Artigo 27º- A frente mínima dos lotes será 10 metros.

§ Único- As dimensões mínimas exigidas nos dois artigos anteriores poderão ser diminuídas quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Artigo 28º- A declividade máxima permitida para os lotes será de 25%, sendo obrigatório os movimentos de terra necessários para atingir a esse valor nas áreas excessivamente acidentadas que por sua vez, não poderão ser parceladas, quando ultrapassarem declividade de 50%.

4. Áreas de Uso Público

Artigo 29º - Todos loteamentos deverão prever, além das vias e logradouros públicos, áreas específicas para usos institucionais, necessários aos equipamentos do município e que serão transferidos à Prefeitura no ato da aprovação do respectivo loteamento.

§ 1º - A área total reservada para uso público não poderá ser, em hipótese alguma, inferior a 35% da gleba a ser loteada.

§ 2º - As áreas destinadas aos equipamentos do município, referidos neste artigo, poderão ser fixadas em porcentagem maior pelo órgão municipal competente, conforme as diretrizes urbanas da zona onde está sendo implantado o loteamento.

5. Obras e Serviços Exigidos.

Artigo 30º - É condição necessária de qualquer anuementos ou loteamento a execução pelo interessado, sem qualquer ônus para a Prefeitura de todas as obras de terraço, planejamento, obras de arte e contenção de encostas, bem como outros serviços exigidos por lei.

Artigo 31º - Em nenhum caso os anuementos 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 áreas reservadas para esse fim.

Artigo 32º - Junto aos lotes é obrigatório a inser-

P

va em cada margem de uma faixa longitudinal de largura não inferior a 16 metros, computada com eixo de rua, que deverá ser medida do eixo do muro d'água.

Artigo 33º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tubulados sem prévia autorização da Prefeitura.

Artigo 34º - A extensão da rede elétrica deverá atingir toda a área loteada, conforme projeto aprovado pela concessionária.

Artigo 35º - Os serviços de abastecimento de água potável deverão obedecer as normas da concessionária.

Artigo 36º - Os serviços de pavimentação e meio-fio deverão estar dentro dos padrões da Prefeitura.

Capítulo III

Do Desmembramento.

Artigo 37º - 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.

§ Único - A aprovação referida no presente artigo será necessária ainda que se trate de desmembramento de pequena faixa de terreno e sua anexação a outro lote adjacente.

Artigo 38º- A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser obtida quando:

I- Os lotes desmembrados tiverem dimensões mínimas previstas em lei;

II- A parte restante do terreno, ainda que edificável, compreenda uma parcela que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

§ Único- Existente de das exigências deste artigo os desmembramentos de lotes já existentes e cadastrados na Prefeitura Municipal à data da publicação desta lei e que não poderão ter área inferior a 125m² e frente mínima de 5 metros.

Artigo 39º- Aplica-se o processo de aprovação de projeto de desmembramento no que couber, o disposto quanto à aprovação do projeto de arreamento e loteamento.

Capítulo IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE O LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEIS URBANOS.

Artigo 40º- Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 360 dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Artigo 41º- Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do município

2

pio, as vias e praças, os espaços livres destinados a sistema de lazer e a usos institucionais.

Artigo 42º - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, sem como de aprovação pela Prefeitura Municipal, devendo ser depositada no Registro de Imóveis em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

Artigo 43º - Nas desapropriações não serão considerados como loteamento ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou comprometidos, objeto do loteamento ou desmembramento não registrado.

Artigo 44º - O município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para re loteamento, devolução, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados, para a aquisição de novas unidades.

Artigo 45º - Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes e quadras que o interessado venha encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Artigo 46º - Os processos administrativos de pedidos de loteamento que estão em andamento, deverão ser ajustados aos dispositivos desta lei

para serem definitivamente aprova-
dos.

Artigo 47º - Esta lei entrará em vigor na data
de sua publicação, revogadas as dis-
posições em contrário.

Prefeitura Municipal de R. Feijó, 12 de dezembro de 1980.

Marlo Perell
SECRETARIO

Reinaldo Albertini
Prefeito Municipal