CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

CÓPIA

LEI Nº 1.427

De 15 de dezembro de 1964

Dispõe sôbre loteamento e dá outras providências.

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Para fins désta lei adotam-se as seguintes definições:

I - ZONA URBANA: é a área do Município destinada as edificações.- É a cidade própriamente dita.-

II - ZONA DE EXPANSÃO: é a que fôr prevista, para atender ao crescimento e desenvolvimento de áreas urbanas.-

III - ZONA RURAL : é tôda aquele área do Município não incluida nos dois itens anteriores.-

IV - LOCAL DE RECREAÇÃO: á a porção de área reservada às atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como: praças, bosques e parques.-

V - LOCAL DE USO INSTITUCIONAL: é tôda a área reservada a fins especificos de utilidade pública, tais como: educação, saúde, cultura e administração.-

VI - LOTE : é a unidade de subdivisão das áreas definidas nos intens I, II e III.-

VII - QUADRA : é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes para construção.-QUADRA NORMAL; é a caracterizada por dimensões tais, que permitem uma dupla fila de lotes justapostos, de profundidade padrão.-

VIII - RN (referência de nível): é a cóta de altitude oficial adotada pelo Município.-

IX - UNIDADE RESIDENCIAL: é um grupo de residências em tôrno de um centro que polarize a vida social de aproximadamente duzentas famílias.-

X - VIA DE COMUNICAÇÃO: é toda aquela que faculta a interligação das três funções: Habitação, Trabalho e Recreação.

a) - VIA PRINCIPAL: é a destinada à circulação geral e com largura igual ou superior a 20 metros.-

b) - VIA SECUNDÁRIA: é a destinada à circulação local e com largura de 16 à 20 metros.-

c) - RUA DE DISTRIBUIÇÃO: é a via secundária urbana que canaliza o tráfego local para as vias principais e com largura de 12 à 14 metros.-

d) - RUA DE ACESSO: é a via secundária urbana destinada ao simples acesso de lotes, podendo terminar em praças de retôrno e com largura de 10 à 12 metros.

e) - AVENIDA PARQUES: é a via princiapl traçada também com finalidade paisagística e de recreação.-

f) - ESTRADA: é a via de comunicação na zona rural com largura de 15 metros ou mais.-

g) - CAMINHO: é a via de comunicação na zona rural com largura de 8 à 15 metros.

Artigo 2º - O loteamento em quaisquer das três zonas: Urbana, de Expansão ou Rural, ficará sujeito as diretrizes estabelecidas nésta lei, no que se refere as vias de comunicação, locais de recreação e de uso institucional e proteção paisagística e monumental (Constituição Federal, Artigo 175).-

Artigo 3º - A aprovação de loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

I - Planta 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.

Artigo 4º - Julgados satisfatórios os documentos do artigo anterior, o interessadp deverá apresentar duas vias da planta do imóvel em escala de 1:1000 para imóveis nas zonas urbanas e de expansão, e de 1:10000 ma zona rural, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo C.R.E.A. e inscrito na Prefeitura, contendo:

I - Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

II - Localização dos cursos d'água e acidentes geográficos notáveis;

III - Bosques, Monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

IV - Construções existentes;

V - Serviços de utilidade pública e servidões existentes no - local e adjacências;

VI - Arruamentos visinhos em tôdo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, locais de recreação e locais de uso institucionais, para o caso de loteamento nas zonas urbana e de expansão;

VII - Curvas de nível de metro em metro, para o caso de loteamento nas zonas urbana e de expansão;

VIII - Curvas de nível de déz em déz metros, para o caso de loteamento na zona rural;

IX - Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento.-

Artigo 5º - A Prefeitura traçará na planta apresentada:

I - As ruas e estradas que compõem o sistema geral de vias - principais do Município, previstas no Plano Diretor;

II - As áreas de recreação necessárias à população do Município, localizadas de fórma a preservar as belezas naturais;

III - As áreas destinadas a usos institucionais, necessárias ao equipamento do Município.-

Parágrafo único - As áreas previstas nêste artigo não poderão exceder, globalmente 50% (cinquenta por cento) da área total a ser loteada e deverá constituir-se no mínimo de 30% (trinta por cento).

Artigo 6º - No caso de loteamento nas zonas urbana e de expansão, o requerente, orientado pela via da planta devolvida pela Prefeitura e atendendo as indicações do artigo anterior, organizará o projeto definitivo com planta na escala de - 1:1000, em cinco vias. Este projeto será assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo C.R.E.A. e inscrito na Prefeitura, incluindo as seguintes indicações e esclarecimentos:

I - Vias secundárias e áreas de recreação complementares;

II - Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração;

III - Recúos exigidos, devidamente cotados;

IV - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e angulos centrais das vias curvilíneas;

V - Perfís longitudinais e transversais de tôdas as vias de - comunicação e praças, nas seguintes escalas: Horizontal de

1:1000 e Vertical de 1:100;

VI - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que - deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;

VII - Projeto de rêde de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e fórma de prevenção dos efeitos deletérios;

VIII - Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

IX - Memorial descritivo e justificativo do projeto.-

Parágrafo único - O nivelamento exigido deverá tomar por base B/N oficial.-

Artigo 7º - Organizado o porjeto, de acôrdo com as exigências désta lei, será encaminhado às autoridades militares e sanitárias (artigo 1º § 1º do Decreto-lei federal nº 58, de 10-12-1937, e Lei Estadual nº 1561-A de 29-12-1951) para a devida aprovação no próprio projeto.

Artigo 8º - Satisfeitas as exigências do artigo - anterior o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará têrmo de acôrdo no qual se obrigará:

I - Transferir, mediante escritura pública de doação sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das áreas mencionadas no artigo 6º nº I, além das previstas no artigo 5º - désta lei.

II - Executar a própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de comunicações;

III - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das óbras e serviços;

IV - Não outorgar qualquer escritura definitiva de lote, antes de concluido o serviço previsto no item II, e de cumprimento as demais obrigações impostas por esta lei, ou assumidas nos têrmos do acôrdo;

V - Mencionar nas escrituras definitivas, ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que as mesmas só poderão receber construções depois de executadas as - obras previstas no artigo 6º désta lei, salvo as que, a - juizo da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis à vigilância do terreno e a guarda de materiais.-

Artigo 9º - Pagos os emolumentos devidos, e assinado o têrmo que se refere o artigo 8º désta lei, será expedido pela Prefeitura o Alvará de Abertura de Loteamento, revogavel se não

forem abertas as ruas, no prazo a que se refere o artigo 8º nº II.-

Artigo 10 - Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos artigos anteriores deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será - considerada a oficial para todos os efeitos de lei, e requerer o Alvará de Loteamento.

Artigo 11 - As vias de comunicação e áreas de recreação abertas mediante Alvará, só serão aceitas e declaradas aptas a receber a construção depois de vistoriadas pela Prefeitura.-

Parágrafo único - A Prefeitura só expedirá o Alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar - construções nos terrenos de loteamento que possuam o respectivo Alvará de Loteamento.-

Artigo 12 - No caso de loteamento na zona rural o requerente, orientado pela via da planta devolvida pela Prefeitura e atendendo as indicações do artigo 5º - organizará o projeto definitivo, na escala de 1:10.000, em cinco vias assinadas por profissional devidamente habilitado pelo C.R.E.A. e inscrito na Prefeitura e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I - Vias de comunicações e locais de recreação e de uso institucional;

II - Subdivisão do imóvel em glebas com a respectiva numeração e medidas lineares e angulares para perfeita caracterização de cada gleba;

III - Perfís longitudináis e transversais de tôdas as vias de - comunicação nas seguintes escalas: horizontal 1:2.000 e - vertical 1:200;

IV - Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente gravem as glebas ou edificações

V - Memorial descritivo e justificado do projeto.

DAS VIAS DE COMUNICAÇÕES

Artigo 13 - Fica proibida nas zonas urbana, de expansão e rural do Município, a abertura de vias de comunicação - sem prévia autorização da Prefeitura.

Artigo 14 - As vias urbanas de comunicação deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.-

Parágrafo único - Os cortes e atêrros não poderão em regra geral, e a juizo da Prefeitura, ter altura superior a - três metros.

Artigo 15 - As ruas deverão dar prosseguimento as diretrizes da cidade ou do distrito onde forem abertas.

CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

CÓPIA

Artigo 16 - As dimensões do leito e passeio das - vias urbanas de comunicação deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a juizo da Prefeitura.- Estas dimensões deverão corresponder a multíplos de fila de veículos ou pedestres, de acôrdo com os gabarítos seguintes:

I - Para cada fila de veículo estacionado paralelo à guia, 2,50 metros;

II - Para cada fila de veículo em movimento (pequena velocidade) 3,00 metros;

III - Para cada fila de veículo em movimento (grande velocidade) ou (transporte coletivo) 3,5 metros;

IV - Para cada fila de pedestre 0,80 metros.

§ 1º - As vias secundárias não poderão ter comprimento superior a 100 vêzes suas larguras sem ligar-se a via principal.

§ 2º - As ruas de distribuição não poderão ter comprimento superior a 50 vêzes suas larguras sem ligar-se a via secundária.-

Artigo 17 - As ruas de acesso deverão ter leito carroçável não inferior a 6,00 metros, a recúo mínimo de 3,00 metros das construções.

§ 1º - A extensão das vias em "cul-de-sac" somada à praça de retôrno, não deverá exceder de 100,00 metros.

§ 2º - As praças de retôrno das vias em "cul-de-sac" deverão ter o diâmetro mínimo de 20,00 metros.

Artigo 18 - As declividades das vias urbanas de comunicação, serão as seguintes:

Máximas nas vias principais de 6%, nas vias secundária de 10%
Mínimas nas vias principais e sencudárias 0,4%.

Artigo 19 - Quando houver caminhos ou estradas anteriores que sejam contra a estética e urbanismo serão fechadas, dando trânsito pelas ruas.

Artigo 20 - Ao longo dos cursos de água serão reservadas áreas sistema de avenida-parque cuja largura será fixada pela Prefeitura.

Artigo 21 - Os caminhos na zona rural deverão ter - declividade entre 0,5 e 15%, assegurado o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.-

Parágrafo único - O comprimento máximo de um caminho será de 500 (quinhentas) vêses sua largura, findo o qual deverá ligar-se a uma estrada.

Artigo 22 - As estradas terão declividade entre 0,5 e 10% assegurado o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.

Artigo 23 - As construções deverão manter um recúo mínimo de 10,00 metros da margem das vias de comunicação na zona rural.

Artigo 24 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450,00 metros.-

Artigo 25 - A largura máxima admitida para as quadras na zona urbana será de 300,00 metros.-

Artigo 26 - As quadras de mais de 200,00 metros de comprimento deverão ter passagens para pedestres espaçadas de 150,00 metros no máximo.- Estas passagens deverão ter a largura mínima de 3,00 metros e os recúos laterais das construções terão no mínimo 4,00 metros.-

DOS LOTES

Artigo 27 - Nas zonas urbana e de expansão a área mínima dos lotes residenciais será de 260,00 m2 (duzentos e sessenta metros quadrados) e a frente ou testada mínima será de 10,00 metros (déz metros).-

Parágrafo único - Nos lotes de esquina a frente mínima deverá ser de 12,00 metros.-

Artigo 28 - A área mínima dos lotes na zona rural será de 5.000 m2 (cinco mil metros quadrados).-

Artigo 29 - Para os loteamentos e desmembramentos na zona de expansão ficam estabelecidas as mesmas exigências dos artigos anteriores referentes a zona urbana, se o loteamento fôr para fins de construção de casa se com áreas de lotes inferiores a 5.000 m2 (cinco mil metros quadrados).-

Parágrafo único - Aceito o loteamento, será considerado como perímetro urbano.-

Artigo 30 - Nos loteamentos rurais em que as áreas dos lotes ultrapassarem 5.000 (cinco mil metros quadrados) e que seja para fins exclusivamente agrícolas, pecuários e avículas (chacaras, sítios e fazendas) não se exige a doação de áreas à Prefeitura, ficando porem seus proprietários obrigados a cumprirem as seguintes normas:

a) - Serão entregues ao cadastro da Prefeitura dois mapas do loteamento nas escalas seguintes:

I - de 1:10.000 se a área a ser loteada fôr superior a 200 - alqueires;

II - de 1:5000 se a área a ser loteada fôr superior a 30 alqueires;

III - de 1:2.000 se a área a ser loteada fôr superior a 5 alqueires;

IV - de 1:1.000 se a área fôr igual ou menor de 5 alqueires;

b) - Nos mapas constarão a denominação do loteamento, o nome do proprietário ou proprietários, os limites caracterizadores e identificadores, as medidas das áreas e das divisas dos - lotes, o norte geográfico e assinatura do profissional habilitado.-

c) - Anualmente fornecerão o nome e endereço dos compradores ou compromissários dos lotes vendidos para fins de lançamento de impôsto.

Artigo 31 - Todos os loteamentos rurais na zona de expansão e que até a data désta lei tenham mais de 50% de seus lotes vendidos serão aceitos pela Prefeitura sem as exigências dos artigos anteriores dêsde que:

a) - apresentem dentro de 30 dias a prova das vendas, realizadas por escrituras ou contratos de compromisso, registrados ou averbados na Coletoria Federal até a data désta lei;

b) - apresentem dentro de 30 dias a relação dos nomes e endereços dos compradores para lançamento de impôstos;

c) - ponham-se a disposições da Prefeitura dentro de 30 dias para a lavratura da escritura de doação do leito das ruas;

d) - apresentem plantas do imóvel obedecendo as nórmas do artigo 4º désta lei.

DOS LOCAIS DE RECREAÇÃO

Artigo 32 - Os locais de recreação serão determinados, 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 m2 (dezesseis metros quadrados) por habitantes;

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

CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

CÓPIA

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 33 - Os loteamentos e desmembramentos de áreas na zona urbana, já alienadas ou compromissadas serão aceitos sem as exigências desta lei, dêsde que:

a) - apresentem dentro de 30 dias plantas das áreas vendidas, dentro das normas estabelecidas pelo artigo 4º désta lei;

b) - apresentem relação dos nomes e endereços dos compradores de lotes para imediato lançamento de impostos;

c) - ponham-se a disposição da Prefeitura para a lavratura da escritura definitiva de doação ao Município, das áreas do leito das ruas.-

Artigo 34 - Não poderão ser arruados nem loteados:

I - Terrenos que forem, à juizo da Prefeitura, julgados impróprios para a edificação ou incovenientes para habitação;

II - Terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas (Florestais);

III - Terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam préviamente aterrados e executadas as obras de drenage, necessárias a manter o nível das águas subterrâneas a um metro, no mínimo da superfície do solo;

IV - Terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que êles sejam préviamente saneados.

Artigo 35 - A Prefeitura sómente receberá, para oportuna entrega ao domínimo público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros abrangidos por Alvará de Loteamento.

Artigo 36 - Os cursos d'água não poderão ser alterados sem prévio consentimento da Prefeitura.

Artigo 37 - Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceítos pela Prefeitura, na forma désta lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de impôsto territorial, com relação à área das referidas vias de comunicação e logradouros com terreno não edificados.

Artigo 38 - As licenças para abertura de loteamento vigorarão pelo período de 1 a 3 anos, tendo-se em vista a área do terreno a arruar.- Findo o prazo determinado no Alvará, deve a licença ser removada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado, mediante apresentação de novo requerimento nos têrmos désta lei.-

CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

CÓPIA

Artigo 39 - O projeto de loteamento poderá ser - modificado mediante proposta dos interessados e aprovaçao da - Prefeitura.-

Artigo 40 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o comprador venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.-

Artigo 41 - Nos contratos de compra e venda de - lotes deverão figurar as restrições a que os memos estejam sujeitos pelas imposições da presente lei.-

Artigo 42 - Fica revogada a Lei Municipal nº - 1.117 de 5 de julho de 1.962.-

Artigo 43 - As infrações da presente lei, darão - ensejo a cassação do Alvará, a embargo administrativo da óbra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura.-

Artigo 44 - Ésta lei entrará em vigôr na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.-

Autor: Prefeitura
Proj. 150/64
Proc. 215/64