

Prefeitura Municipal de Rincão
(Estado de São Paulo)

Lei nº 393

De 6 de Abril de 1971

A CÂMARA MUNICIPAL DE RINCÃO DECRETA E EU PROMULGO A SGUINTE
LEI:

DISPÕE SOBRE LOTEAMENTO URBANO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Esta Lei objetiva reger todo e qualquer loteamento, arruamento e desmembramento de terrenos na área urbana e de expansão urbana do município, obedecendo as normas federais e estaduais, relativas à matéria.

§ 1º – Considera-se loteamento a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, compreendendo o respectivo arruamento.

§ 2º – Considera-se arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública.

§ 3º - Considera-se desmembramento a subdivisão de área em lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema oficial e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem os existentes.

Artigo 2º – A execução de qualquer loteamento, arruamento e desmembramento no município depende de prévia licença do órgão competente da Prefeitura.

§ Único – As disposições da presente lei, aplicam-se também aos loteamento, 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 3º - As dimensões mínimas dos lotes, seu uso, taxas de aproveitamento e de ocupação e recuos obrigatórios são regulados pela Lei de zoneamento, cujas normas deverão ser obedecidas em todos os projetos de loteamento ou desmembramento.

CAPÍTULO II
Da Documentação e Aprovação

Artigo 4º - A aprovação do projeto de arruamento ou de loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente para a expedição de diretrizes, com s seguintes elementos:

I – título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;
II – certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;
II – três vias da planta do imóvel em escala 1:1000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissionais registrados no CREA, contendo:

- a) divisas do imóvel perfeitamente definidas;
- b) localização dos cursos d'água;
- c) curvas de nível de metro em metro;
- d) arruamentos vizinhos a todo perímetro, com locação exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de usos institucionais;
- e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- f) construções existentes;
- g) serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
- h) outras indicações que possam interessar.

§ 1º - Quando o interessado for proprietário de maior área, as plantas referidas deverão abranger a totalidade do imóvel.

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

Artigo 5º - A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes:

- I – as vias de circulação pertencentes ao sistema viários básico do município;
- II – as faixas para escoamento das águas pluviais;
- III – a área e localização aproximada dos espaços abertos necessários a recreação pública;
- IV – a área e localização aproximada dos terrenos destinados a usos institucionais, necessários ao equipamento do município;
- V – a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executadas pelo interesse, os quais serão, no mínimo, os já existentes nas áreas limítrofes.

§ 1º - Decorridos 60 (sessenta) dias do pedido de diretrizes sem manifestação da Prefeitura, não caberá mais imposição de exigências previstas neste artigo.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

Artigo 6º - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, originará o projeto, na escala 1:1000, em cinco vias, uma das quais em papel transparente a ser entregue enrolada. Este projeto, assinado por profissional devidamente registrado no CREA e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá conter:

- I – Sistema viário local, os espaços abertos para recreação e usos institucionais, e respectiva área;

II – Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

III – Afastamentos exigidos, devidamente cotados;

IV – Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, aros, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva;

V – Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicações e praças, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1000, verticalmente de 1:100;

VI – Indicações dos marcos de alinhamentos e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas a referência de nível existente e identificável;

VII – Indicações das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes ou edificações;

VIII – Memorial descritivo e justificativo do projeto;

IX – Outros documentos que possam ser julgados necessários;

§ Único – documentos 30 (trinta) dias da apresentação do projeto sem manifestação da Prefeitura, o Projeto será tido com o aprovado, desde que obedeça o disposto no artigo 42º.

Artigo 7º - Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta lei, o interessado o encaminhará as autoridades sanitárias e militares quando for o caso, para a sua aprovação no próprio projeto.

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

I – A executar, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos marcos de alinhamentos e nivelamentos, e equipamentos de infraestrutura, a que se refere o artigo 5º, item V, previamente aprovados pela Prefeitura;

II – A facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

III – A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda do lote, antes de concluídas as obras previstas no item I, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no termo do acordo;

IV – A fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no item I;

V – A 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.

§ 1º - O prazo a que se refere o item I deste artigo não poderá ser superior a dois anos, podendo a Prefeitura, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

§ 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 espaço;

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

§ 3º - Os marcos de alinhamento e nivelamento a que se refere o item I deste artigo, deverão ser de concreto, segundo padrão da Prefeitura.

Artigo 9º - Como garantia das obras mencionadas no item I do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área de terreno cujo valor, a juízo do órgão competente da Prefeitura, corresponda, na época da aprovação, ao custo dos serviços a serem realizados.

§ 1º - No ato da aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteamento fica obrigado a executar no prazo fixado no termo, de acordo previsto no artigo 7º, findo o qual perderá em favor do Município a área caucionada, caso não tiver cumprido aquelas exigências.

§ 2º - Findo o prazo referido neste artigo, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura se obriga a executa-los promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que se constituirá dominical do Município.

Artigo 10º - Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo e a escritura de caução mencionada no artigo 8º, a Prefeitura expedirá o competente alvará, revogável se não forem executadas as obras no prazo a que se refere o artigo 8º, item I, ou não for cumprida qualquer outra exigência.

Artigo 11º - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria do seu órgão competente, liberará a área caucionada, mediante expedição de auto de vistoria.

§ Único – O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Artigo 12º - Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e praças públicas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo, após vistoria do órgão competente da Prefeitura.

Artigo 13º - 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 14º - Os projetos de arruamento e loteamento poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovados da Prefeitura.

Artigo 15º - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas do lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamento aprovados.

Artigo 16º - A Prefeitura poderá não aprovar projetos de arruamento e loteamentos ainda que seja apenas para impedir o excesso número de lotes e o conseqüente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços. (Dec.Lei federal nº 271/67). Poderá também fixar o número máximo de lotes em que a área poderá ser subdividida.

Artigo 17º - A tramitação dos processos referentes à aprovação de arruamentos e loteamentos será regulada por decreto do Executivo.

CAPÍTULO III

Das Normas Técnicas

Seção I

Normas Gerais

Artigo 18º - A denominação dos loteamentos e arruamentos deverá obedecer às seguintes normas para sua identificação:

I – Vila – quando a área for inferior a 50.000 m²;

II – Jardim – quando a área estiver compreendida entre 50.000 m² a 500.000 m²

III – Parque – quando a área for superior a 500.000 m²

V – Bairro – quando a área for superior a 500.000 m² e a Prefeitura autorizar essa denominação.

§ Único – Os loteamento e arruamento não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade já existentes.

Artigo 19º - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos, bairros e alagadiços sujeitos a inundações, ou que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para identificação ou inconvenientes para a habitação. Não poderão ser arruados também terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas ou florestais.

Artigo 20º - Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas a atmosfera deverão obedecer as normas de controle de poluição ditadas pelos órgãos competentes.

Seção II

Das Vias de Circulação

Artigo 21º - 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.

§ Único – Considera-se via ou logradouro público, para fins desta lei, todo espaço destinado à circulação ou a utilização do povo em geral.

Artigo 22º - As vias de circulação, com as respectivas faixas de domínio, deverão se enquadrar em uma das categorias, a saber:

- I – Avenidas Coletoras: mínimo de 20 metros;
- II – Avenidas lentas para uso predominantes de veículos mínimo de 15 metros;
- III – Ruas locais de uso predominantes de pedestres: mínimo de 9 metros;
- IV – Passagem de uso exclusivo de pedestres: 3 metros.

§ Único – Nos loteamentos destinados exclusivamente a fins industriais, as avenidas lentas deverão ter faixa de domínio mínima de 20 metros e as ruas locais, de acesso aos lotes industriais, de 15 metros, sendo vedadas quaisquer vias com faixa de domínio de largura inferior.

Artigo 23º - O acesso a qualquer loteamento deverá ser feito por uma avenida coletiva, no mínimo.

§ Único – A critério do órgão competente da Prefeitura, os loteamentos exclusivos para fins industriais, poderão ser dispensados dessa exigência, desde que a distância máxima do lote mais afastado a uma avenida coletora, existente ou projetada, não seja superior a 500 metros, medidos ao longo das vias de circulação.

Artigo 24º - As ruas locais não poderão cruzar com via da mesma categoria devendo iniciar ou terminar em avenidas lentas ou de largura.

Artigo 25º - As avenidas lentas deverão iniciar e terminar em via coletora ou de maior largura.

Artigo 26º - As vias de circulação poderão terminar nas divisas das glebas e arruar, quando seu prolongamento estiver previsto na Estrutura Viária do Plano diretor ou quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, interessar a essa Estrutura.

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

§ 2º - A conformação e 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 27º - 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 28º - Junto à linha de transmissão de energia elétrica de alta tensão será obrigatório a reserva de faixas de largura mínima de 9 metros de cada lado, para vias públicas, exceto nos casos em que a rampa das vias resultantes ultrapassar os limites fixados no artigo anterior.

Artigo 29º - Junto a estradas de ferro ou rodoviários será obrigatória a reserva de faixas que não poderão ter largura inferior a 15 metros.

Artigo 30º - 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 característica, possa ser considerada de categoria inferior.

Artigo 31º - A divisão das vias de circulação em parte carroçável e passeios ou calçadas deverá acompanhar os perfis típicos padronizados pela Prefeitura, obedecendo aos seguintes critérios:

I – a parte carroçável será composta de faixas de 3,5 metros;

II – a 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 de 3% no sentido transversal.

Artigo 32º - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concorridos por um arco de círculo de raio mínimo de nove metros.

§ Único – Nos cruzamentos esconsos, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério do órgão competente da Prefeitura.

Artigo 33º - 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.

§ Único – Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados às expensas do interessados.

Artigo 34º - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

Seção III

Das Quadras e Lotes

Artigo 35º - O comprimento das quadras não poderão ser superior a 450 metros.

Artigo 36º - As quadras de comprimento igual ou superior a 200 metros, deverão ter passagem de pedestres de 3 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 providas de dispositivo adequado para o escoamento das águas pluviais;

IV – Sejam providas de escadarias, quando tiverem rampas superiores a 15%;

V – Sejam incluídas no projeto de iluminação pública do loteamento.

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

Artigo 37º - 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.

Seção IV

Das áreas de uso público

Artigo 38º - Todo loteamento deverá prever, além das vias e logradouros públicos, áreas específicas para usos institucionais, necessárias ao equipamento do município que serão transferidas à Prefeitura no ato da aprovação do respectivo loteamento.

§ 1º - As áreas destinadas ao equipamento do município referidas neste artigo, serão fixadas pelo órgão competente da Prefeitura para cada loteamento, em função da densidade demográfica prevista para a zona pelo Plano Diretor, mas a sua superfície não poderá ser inferior a 15% da área total do loteamento, e nem inferior a 60 m² por lote.

§ 2º - A Prefeitura não poderá alienar as áreas previstas neste artigo, nem outorgar o direito real da concessão de uso, devendo assegurar-lhes o uso institucional indicado no planejamento do Município.

Seção V

Das Obras e Serviços Exigidos

Artigo 39º - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados ou executadas obras de drenagens necessárias para rebaixar e lençol subterrâneo a, pelo menos, um metro abaixo da superfície do solo.

Artigo 40º - 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 terraplanagem, pontes e muros de arrimo, bem como de outros serviços exigidos por esta lei.

Artigo 41º - Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográfica e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Artigo 42º - A Prefeitura poderá exigir em cada arruamento ou loteamento, quando convenientes, a reserva de faixa “non-aedificandi” em frente ou fundo de lote, para redes de água e esgotos e outros equipamentos urbanos.

Artigo 43º - Nos fundos dos vales e talwegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e redes de esgoto, além das vias de circulação. Esta faixa a reserva será proporcional a bacia hidrográfica contribuinte, conforme a tabela seguinte.

| Área da Bacia Hidrográfica (Hectares) | Largura da Faixa não Edificável (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 44º - Nos arruamentos de terrenos marginais e cursos d'água será exigida em cada margem uma faixa longitudinal de 15 metros de largura.

§ Único – Quando se tratar de córregos cuja retificação esteja planejada pela Prefeitura, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado no plano de retificação.

Artigo 45º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tubulados sem prévia anuência da Prefeitura.

Artigo 46º - Nas vias das categorias I, II, III e IV a que se refere o artigo 22 desta lei, será obrigatória a arborização, a ser feita por conta do interessado, segundo especificações da Prefeitura.

Artigo 47º - A Prefeitura poderá baixar por decreto normas ou especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidas por esta lei.

CAPÍTULO IV

Do Desmembramento

Artigo 48º - 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 se faz parte o lote ou lotes a serem desmembrados.

§ Único – A aprovação referida no presente artigo, não será necessária quando se tratar de desmembramento de pequena faixa de terreno e sua anexão a outro lote adjacente, desde que não resulte lote de tamanho inferior ao previsto em lei.

Artigo 49º - 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 edificada, compreender uma porção que possa construir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Artigo 50º - Aplica-se ao processo de aprovação de projeto de desmembramento, no que couber, o disposto quando à aprovação do Projeto de arruamento e loteamento.

CAPÍTULO V

Das Disposições Gerais

Artigo 51º - 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.

§ 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 52º - 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 53º - 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 54º - Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamento, ou desmembramento não aprovado pela Prefeitura.

Artigo 55º - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença da Prefeitura.

Artigo 56º - 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.

§ Único – As alterações que porventura tiverem que ser introduzidos nos respectivos projetos ficarão sujeitos às exigências desta lei.

Artigo 57º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RINCÃO, aos 6 (seis) dias do mês de Abril de 1.971 (Hum Mil Novecentos e Setenta e Um).

Leonardo Pavoni
Vice-Prefeito Municipal
No exercício do cargo

Publicada e afixada na Portaria da Contadoria-Secretaria da Prefeitura Municipal de Rincão, na data supra.

Alfredo aparecido Esteves Torres
Contador Secretário