CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

Identificação da Norma

LEI ORDINÁRIA Nº 2168/1985

Ementa

DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS, ARRUAMENTOS, RETALHAMENTO DE IMÓVEIS EM GERAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Data da Norma	Data de Publicação	Veículo de Publicação
17/10/1985		

Status de Vigência

Revogada

Histórico de Alterações

Data da Norma	Norma Relacionada	Efeito da Norma Relacionada
03/07/1987	Lei Ordinária nº 2292/1987	Alterada pela
04/05/1994	Lei Ordinária nº 3132/1994	Alterada pela
29/08/1994	Lei Ordinária nº 3166/1994	Alterada pela
20/12/1994	Lei Ordinária nº 3214/1994	Revogada parcialmente pela
18/03/1998	Lei Ordinária nº 3525/1998	Revogada pela

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

Govêrno Eng.º José Carlos Tonin

LEI Nº 2.168 DE 17 DE OUTUBRO DE 1.985

"Dispõe sobre loteamentos, arruamentos, retalhamento de imóveis em geral, e dá outras providências".

O Dr. ROBERTO SFEIR, Prefeito em exercício do Município de Indaiatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES E DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

I - ÁREA URBANA: a área que estiver dentro do PERÍMETRO URBANO do Município;

II - ÁREA RURAL: a área que estiver fora do PERÍMETRO URBANO do Município;

III - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA: a área rural situada na ZONA RURAL que, COMPROVADAMENTE, tenha perdido suas características produtivas, tornando anti-econômico o seu aproveitamento, de acôrdo com a instrução nº 17 - b do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);

IV - PERÍMETRO URBANO: é a linha como tal definida em lei;

V - ÁREA VERDE ou ÁREA DE RECREAÇÃO ou SISTEMA DE RECREIO: a área arbonizada reservada a atividade de recreação e ou contemplação e repouso;

VI - ÁREA INSTITUCIONAL e ou uso ESPECIAL: a área reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como: educação, saúde, cultura , esportes ou similares;

VII - QUADRA: a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação, total ou parcialmente;

CONFERIDO

Parágrafo Único - Na área de expansão urbana, o parcelamento do solo somente será permitido obedecidas às exigências desta lei, desde que:

a) Haja possibilidade de prolongamento da área urbana no que diz respeito às vias de circulação e as obras de infra-estruturas;

b) Seja aprovado pelo INCRA na forma da legislação em vigor, após o visto da Prefeitura dos projetos pertinentes.

Art. 4º - Nenhum parcelamento do solo será permitido em terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas, pelo requerente, as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas. Da mesma forma não será permitido o parcelamento de terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente sanados.

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento de áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

CAPÍTULO II - DO PROJETO DE LOTEAMENTO E SUA APROVAÇÃO

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado ou o seu representante legal deverá requerer à Prefeitura parecer de viabilidade ou não do empreendimento, instruindo-o com os seguintes documentos:

I - Título de propriedade registrado;

II - Croqui da área a ser loteada, com a denominação, situação, limites, metragem e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;

III - Comprovante de que a área a ser loteada está cadastrada na Prefeitura ou no INCRA.

Art. 7º - A Prefeitura através de seu órgão de Planejamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de entrada do requerimento acompanhado dos documentos de que trata o artigo anterior, após ouvido os órgãos jurídico e de abastecimento de água e coleta de esgoto, tendo em vista as exigências desta e de outras leis

CONFERIDO

3. Via Secundária é a destinada à circulação local;

4. Via Expressa é a de alta velocidade, destinada somente a veículos motorizados, com faixa de segurança, margeada por via de trânsito local ou secundária e proibida ao trânsito de pedestres, seguindo as especificações de rodovias estaduais;

5. Via Fechada é a via de alta velocidade, destinada somente a veículos motorizados e para onde as propriedades lindeiras não tem saída de espécie alguma e é vedada ao trânsito de pedestres, seguindo as especificações de estradas estaduais;

6. Avenida é a via principal para velocidade média;

7. Avenida Parque é a via principal traçada também com finalidade paisagística e de recreação;

8. Rua de Distribuição ou de coleta é a via secundária urbana que canaliza o tráfego local para as vias principais e vice-versa;

9. Rua de Acesso ou de tráfego local ou passagem é a via secundária urbana destinada ao simples acesso aos lotes, com comprimento máximo de 150 (cento e cinquenta) metros e de largura mínima de 14 (quatorze)metros, terminando em uma praça de retorno, denominada "fundo de-saco", com 21 (vinte e um) metros de diâmetro e só podem-ser localizadas em loteamentos RESIDENCIAIS;

XIX - SUBDIVISÃO: a expressão abrange loteamento, desmembramento e desdobro.

Art. 2º - Para fins desta lei, o território do Município se compõe de:

I - ÁREA URBANA;

II - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA e

III - ÁREA RURAL.

Art. 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos, na área urbana, caracterizado por plano de arruamento ou loteamento, ou por desmembramento de lote, ou desdobro de lote, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura, observada as disposições desta lei.

CONFERIDO

VIII - LOTE: a parcela de terreno contida em uma quadra com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;

IX - GLEBA: a área de terra que ainda não foi objeto de loteamento ou arruamento;

X - LOTEAMENTO URBANO: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações de qualquer natureza, - compreendendo o respectivo arruamento, situados dentro da área urbana;

XI - LOTEAMENTO DE CHÁCARAS OU SÍTIOS DE RE - CREIO: a subdivisão de gleba de uso rural em grandes lotes destinados a recreação e residência;

XII - ARRUAMENTO: a abertura de qualquer via - destinada à circulação de veículos;

XIII - DESMEMBRAMENTO: a subdivisão de glebas - em lotes destinados a edificações de qualquer natureza, - com aproveitamento do sistema viário existente desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação - dos já existentes;

XIV - DESDOBRO: a subdivisão de lote para formação de novos lotes;

XV - UNIFICAÇÃO: a reunião de dois ou mais lotes formando um único corpo, um novo lote;

XVI - RN (REFERÊNCIA DE NÍVEL): é a cota de altitude oficial, adotada pelo Município em relação ao nível do mar;

XVIII - VIA DE CIRCULAÇÃO: é o espaço destinado- à circulação de pessoas, veículos e animais, sendo que:

a) Via Particular é via de propriedade privada, ainda que aberta ao público, e;

b) Via Oficial é a via de uso público, aceita e declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura, obedecendo as seguintes classificações:

1. Via Arterial: as localizadas ao longo - dos cursos d'água, como via secundária e área verde;

2. Via Principal é a destinada à circulação geral;

CONFERIDO

pertinentes, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do loteamento, comunicando por escrito ao interessado, o teor desse pronunciamento.

Parágrafo Único - No caso de ser negativo o pronunciamento, o processo será arquivado; sendo positivo o interessado terá 180 (cento e oitenta) dias, a contar - da data da comunicação, para atender ao exigido no artigo seguinte e se não o fizer dentro desse prazo o processo - será arquivado, perdendo sua validade.

Art. 8º - No caso do artigo anterior, em sendo o parecer favorável ao prosseguimento do processo, o - interessado deverá apresentar o levantamento topográfico-planialtimétrico do local, por coordenadas, em 04 (quatro) vias, na escala horizontal de 1:000 e cortes na escala - vertical 1:100, quando necessário, assinadas pelo proprietário ou o seu representante legal e por profissionais devidamente habilitados pelo CREA e cadastrados na Prefeitura, contendo:

I - Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

II - Localização dos cursos d'água;

III - Curvas de nível de metro em metro, baseado no RN do Município;

IV - Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais;

V - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

VI - Construções existentes;

VII - Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

VIII - Existência de linhas de energia elétrica, telefone, telex, torres de comunicações com seus respectivos trajetos e áreas "Non aedificand";

IX - Existência no local de ferrovias, servidões e rodovias, com seus respectivos trajetos;

X - Amarração do levantamento topográfico - por coordenadas adotadas pelo Município;

CONFERIDO

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

Art. 9º - Apresentadas as plantas com todos os requisitos determinados pelo artigo anterior, o órgão de planejamento da Prefeitura traçará as seguintes diretrizes:

I - As avenidas, vias expressas e vias fechadas que compõem o sistema geral de vias principais do Município;

II - Dimensionamento e localização de áreas verdes equivalentes à metade do total exigido por lei;

III - Dimensionamento e localização de áreas institucionais no total de 5% (cinco por cento) do total da área a ser loteada, exigida por lei, e,

IV - Uso permitido.

§ 1º - As vias principais traçadas pela Prefeitura na planta, deverão ser projetadas de maneira tal que permitam no futuro ser construído um sistema de vias principais de acôrdo com as diretrizes do plano viário.

§ 2º - No caso do item II deste artigo, poderá ser ouvido o profissional responsável pelo projeto do loteamento na localização daquela metade da área verde mas em qualquer hipótese, ela não poderá ser localizada em parcelas de terreno que por sua configuração topográfica, apresentam declividade superior a 15% (quinze por cento), a menos que haja interesse paisagístico, caso em que a declividade poderá ser superior a 15% (quinze por cento) e atendendo ainda a exigência de que as áreas tenham dimensões mínimas de 50 (cinquenta) metros em qualquer direção.

§ 3º - No caso do item III deste artigo o órgão de planejamento observará a lei municipal de Zoneamento Urbano, e na sua falta, a tendência de ocupação do solo da região, podendo, inclusive localizar em área restrita da gleba a ser loteada, o uso do solo para fins comerciais ou prestação de serviços.

Art. 10º - Depois de ouvidos também o Serviço Autônomo de Água e Esgoto sobre o atendimento das exi

CONFERIDO

gências constantes dos artigos anteriores, o órgão competente da Prefeitura devolverá duas vias de plantas já com as indicações traçadas de acôrdo com o artigo anterior.

§ 1º - A planta deve ser devolvida no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data em que o requerente deu cumprimento ao determinado pelo artigo 8º desta lei.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos.

Art. 11 - Até 180 (cento e oitenta) dias após a devolução da planta, o requerente, orientado pela diretriz, organizará o projeto de loteamento na escala de 1:1.000 em oito vias, assinadas por profissional devidamente habilitado pelo CREA e cadastrado na Prefeitura e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I - Vias secundárias e áreas verdes complementares (metade restante);

II - Divisão das quadras enumeradas;

III - Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, medidas e áreas;

IV - Recúos exigidos, devidamente cotados, de edifícios e de ocupação do solo definidos por lei pertinente;

V - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas e áreas de cada lote;

VI - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas verdes, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1.000 e vertical de 1:100 com todas as cotas;

VII - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser executados em concreto, de base alargada e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;

VIII - Indicação da destinação do uso de lote para fins comerciais, residenciais, industriais, especiais ou mistos;

IX - Indicação das restrições de construções-

CONFERIDO

quanto a recúos, ocupação dos lotes e gabaritos;

X - Indicação dos serviços e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações:

XI - Denominação do loteamento, arruamento ou desmembramento, obedecidas às seguintes normas para sua - identificação;

a) VILA: quando a área loteada ou a ser desmembrada for inferior a 50.000 m²;

b) JARDIM: quando a área loteada ou a ser - desmembrada estiver compreendida entre 50.000 à 500.000 m²;

c) PARQUE: quando a área loteada ou a ser - desmembrada for superior à 500.000 m²;

d) BAIRRO: quando a área loteada ou a ser - desmembrada for superior à 500.000 m² e a Prefeitura autorizar essa denominação.

§ 1º - Os loteamentos, arruamentos e desmembramentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade já existentes.

§ 2º - É vedado atribuir-se denominação às - ruas de circulação.

Art. 12 - O projeto deverá ser submetido previamente ao órgão de planejamento, e ao órgão Jurídico, - os quais, no prazo de 60 (sessenta) dias, emitirão pareceres, depois de ouvidos os órgãos encarregados da distri - buição de água e esgoto e galerias de águas pluviais.

Art. 13 - Satisfeitas as exigências do artigo anterior o proprietário retirará no órgão de planeja - mento as vias deplantas necessárias para apresentar às autoridades sanitárias e militares para aprovação.

Art. 14 - Atendida a exigência do artigo anterior, o órgão de Planejamento dará uma licença para que possam ser executados os serviços de terraplanagem e de - marcação, os quais serão recebidos por órgãos técnicos da Prefeitura, acompanhado das plantas retificadas.

Art. 15 - Após a aprovação das autoridades - sanitárias e militares, repartições estaduais e federais, o proprietário terá que apresentar:

CONFERIDO

I - Projetos de:

a) Galerias de águas pluviais, indicando o local de lançamento, obedecendo as medidas, normas e padrões dos órgãos competentes da Prefeitura;

b) Abastecimento de água potável, inclusive as derivações prediais, obedecendo as seguintes exigências:

1) no caso do loteamento ficar em área de expansão prevista, a rede distribuidora deverá ser dimencionada de forma a se adequar ao plano existente no órgão competente da Prefeitura;

2) se o loteamento ficar fora da área de prevista para expansão, o projeto de abastecimento deverá incluir captação, recalque, adução, reservação e distribuição;

c) sistema de esgotos sanitários e industriais, que inclua as derivações prediais, indique o local de lançamento dos resíduos e forma de preservação dos efeitos deletérios, obedeça as medidas, normas e padrões do órgão competente da Prefeitura, bem como se enquadre ao projeto geral da cidade;

d) locação dos eixos das ruas por Coordenadas Totais;

e) locação das quadras por Coordenadas Totais;

f) especificações de proteção das áreas contra a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente;

II - memoriais descritivos e justificativos correspondentes a cada projeto, escrito nas plantas originais;

III - (quatro) vias de minuta de compromissos de compra e venda, de acôrdo com o artigo 26 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979 (Lei Federal);

IV - Termo de Compromisso e Responsabilidade no qual se obrigue a:

a) executar à própria custa, a partir da aprovação do loteamento, no prazo máximo de 2 (dois) anos, as seguintes obras:

1) Abertura das vias de circulação de acôrdo

CONFERIDO

com o projeto aprovado;

2) Demarcação e colocação dos marcos e piquetes, previsto no artigo 11 da presente lei;

3) Rede de escoamento de águas pluviais;

4) Rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, - adução, reservação d'água e distribuição;

5) Rede coletora de esgoto com respectivas - derivações prediais e conforme o caso, recalque e adução- do esgoto;

6) Rede de instalações elétricas: Domiciliar e iluminação pública.

b) caucionar 60% (sessenta por cento) do total dos lotes, determinados pela Prefeitura, com garantia de execução das obras enumeradas na alínea "a" do inciso- IV deste artigo.

§ 1º - As obras enumeradas na alínea "a" do inciso IV deste artigo serão realizadas na sequência enunciada e de acôrdo com os projetos constantes do processo.

§ 2º - No compromisso de compra e venda deverá constar ainda que o loteador se obriga a executar todas as obras constantes na alínea "a" do inciso II do artigo 15 desta lei, não podendo repassar ao comprador os - custos das obras isoladamente, independente do valor do - lote.

Art. 16 - Assinado o Termo de Compromisso, - após manifestação dos órgãos de Planejamento e Jurídico,- o Prefeito Municipal baixará decreto de aprovação do loteamento.

Parágrafo Único - Aprovado por decreto o loteamento, o órgão de planejamento providenciará a expedição de Alvará e Memoriais Descritivos retificados com a - designação de APROVADO, com referência expressa a esta - lei e ao decreto que oaprovou, mediante o pagamento dos - respectivos emolumentos de acôrdo com o Código Tributário Municipal.

Art. 17 - Aprovado o loteamento, o interessado deverá, obedecidas as exigências da Legislação Federal,

CONFERIDO

proceder a inscrição no Registro de Imóveis competente e encaminhar à Prefeitura cópia de certidão, juntamente com cópia da caução dos 60% (sessenta por cento) dos lotes, - dentro de um prazo máximo de 06 (seis) meses.

Art. 18 - Verificado o não atendimento do - disposto no artigo anterior, a Prefeitura cancelará, através de Decreto, o referido loteamento.

Art. 19 - Atendidas as exigências do artigo-17, poderão ser iniciadas as vendas dos lotes não caucionados.

Art. 20 - Os lotes caucionados por exigência da alínea "b" do inciso IV do artigo 15 desta lei, serão-liberados a medida que os serviços e obras exigidos pela alínea "a" do inciso IV do mesmo artigo, forem sendo executados, da seguinte forma e sequência:

I - 15% (quinze por cento) do total dos lotes caucionados quando concluídas as obras de abertura das - vias de circulação, demarcação e colocação dos marcos e rede de escoamento de águas pluviais;

II - 25% (vinte e cinco por cento) do total - dos lotes caucionados quando concluídas as obras de rede-de distribuição de água com as respectivas ligações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservação de água e distribuição;

III - 30% (trinta por cento) do total dos lotes caucionados quando concluídas as obras de rede coletora - de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque e adução de esgotos;

IV - 30% (trinta por cento) do total dos lotes caucionados quando concluídas as obras de rede de instalações elétricas: domiciliar e pública.

Art. 21 - Findo o prazo fixado na alínea "a" do inciso IV do artigo 15 da presente lei, o loteador perderá a favor do Município os mesmos percentuais do total-dos lotes caucionados, fixados nas alíneas do artigo anterior, para as obras indicadas nas mesmas e que não tenham sido concluídas e entregues, ficando a Prefeitura obrigada a executá-las.

CONFERIDO

Art. 22 - A aprovação do loteamento poderá - ser por parte da área total e para cada parte, isoladamente, incidirão as exigências dos artigos 15, 16, 17, 18, - 19, 20 e 21 da presente lei.

Art. 23 - Nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras definitivas deverão figurar as - obrigações e restrições a que os mesmos se acham sujeitos pelas prescrições desta lei.

Art. 24 - Será da responsabilidade da Prefeitura, através de seus órgãos competentes, fiscalizar a - execução das obras e serviços mencionados no artigo 15, - bem como fazer o recebimento das mesmas, quando estiverem concluídas, conforme os projetos aprovados, as normas técnicas e decreto a ser baixado.

§ 1º - Enquanto a Prefeitura não fizer o recebimento dos referidos serviços, o custeio e manutenção dos mesmos estarão a cargo do proprietário do loteamento.

§ 2º - Os serviços de infra-estrutura serão fiscalizados direta ou indiretamente pela Prefeitura Municipal, através de seus órgãos técnicos ou firma especializada por ela designada.

§ 3º - A Prefeitura cobrará pelos serviços - de fiscalização a taxa de 3,5% (três e meio por cento) - dos valores das obras e serviços, orçados pelos órgãos - técnicos da Prefeitura.

Art. 25 - Os projetos de arruamento e loteamento poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 26 - 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.

Art. 27 - Decorrido o prazo estabelecido por esta lei, se não tiverem sido executadas e concluídas as obras e serviços de infra-estrutura exigidas, a Prefeitura mandará executar os mesmos e debitará, à vista, do loteador o seu custo, acrescido de 20% (vinte por cento) de taxa de administração, 5% (cinco por cento) de taxa de -

CONFERIDO

fiscalização e mais 20% (vinte por cento) a título de multa por não cumprimento desta legislação.

Parágrafo Único - A Prefeitura poderá também recorrer aos lotes caucionados para se ressacir dos valores previstos neste artigo.

Art. 28 - A Prefeitura não aprovará construções em loteamento cujas obras de terraplanagem não estiverem concluídas e devidamente entregues à Prefeitura.

Art. 29 - A caução de que trata a alínea "b" do inciso IV do artigo 15 desta lei, poderá ser substituída por fiança bancária ou hipoteca de bens imóveis no Município.

§ 1º - A fiança bancária deverá ser feita no valor das obras e serviços, acrescida de 20% (vinte por cento) referente a administração e corrigível monetariamente.

§ 2º - A hipoteca deverá ser feita no valor das obras e serviços, acrescida de 20% (vinte por cento) referente a administração.

§ 3º - Os valores mencionados nos parágrafos anteriores deverão ser apurados pela Prefeitura.

§ 4º - A avaliação será executada pela Prefeitura.

CAPÍTULO III - DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 30 - A área reservada a espaços de uso público deverá ser de no mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser loteada.

Parágrafo Único - Excetua-se o desmembramento ou desdobro de área de menos de 10.000 (dez mil) metros quadrados, quando confinado exclusivamente com terceiros.

Art. 31 - A área citada no artigo anterior deverá ser distribuída do seguinte modo: mínimo de 10% (dez por cento) para áreas verdes; mínimo de 20% (vinte por cento) para vias públicas e mínimo de 5% (cinco por cento) para fins institucionais.

Parágrafo Único - No caso de a área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total a subdividir, a diferença existente deverá ser acrescida no mínimo da área reservada para áreas verdes.

CONFERIDO

Art. 32 - Os espaços de 50 (cinquenta) metros reservados de cada margem ao longo dos cursos d'água para as vias arteriais, de acôrdo com o parágrafo único do artigo 50 desta lei, serão computados no mínimo das áreas verdes e vias públicas, sendo de responsabilidade da Prefeitura a infra-estrutura da parte relativa à via expressa e do loteador a da via secundária.

CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS

Art. 33 - 50% (cinquenta por cento) do total da área verde serão localizados e dimensionados pela Prefeitura na forma do item II do art. 9º combinado com o parágrafo 2º do art. 9º desta lei. A outra metade será localizada pelo loteador na forma do item I do artigo 11 da presente lei.

Parágrafo Único - Em qualquer hipótese nesse artigo, as áreas verdes não serão localizadas em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade superior a 15% (quinze por cento), a menos que haja interesse paisagístico, caso em que a declividade poderá ser superior a 15% (quinze por cento).

Art. 34 - O espaço livre decorrente da confluência de vias de circulação só será computado como área verde quando nos mesmos puderem ser inscritos círculos com raio mínimo de 10 (dez) metros.

Parágrafo Único - Não será computada como área verde o espaço em que, mesmo satisfazendo as condições previstas no "caput" deste artigo, apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).

Art. 35 - A área institucional será toda ela dimensionada e localizada pela Prefeitura, na forma do item III do artigo 9º desta lei.

Art. 36 - Áreas para uso institucional e áreas verdes poderão ser recebidas antecipadamente pela Prefeitura por doação pura e simples, no seu todo ou em parte, desde que fixadas as diretrizes pelo órgão de planejamento e haja interesse do Município.

Parágrafo Único - As áreas referidas no "caput" do artigo, serão consideradas quando da efetiva aprovação do loteamento.

CAPÍTULO V - DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

CONFERIDO

Art. 37 - Fica proibida a abertura de vias públicas de circulação sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 38 - A Prefeitura não aprovará projetos para edificações e nem poderá fazer extensão de melhoramentos públicos em vias não oficializadas legalmente.

Art. 39 - Os órgãos competentes da Prefeitura não poderão executar serviços ou melhoramentos em vias públicas não oficializadas.

Art. 40 - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, com rampa máxima admitida de 10% (dez por cento).

Art. 41 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas, a juízo da Prefeitura. Essas dimensões deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres de acôrdo com os seguintes gabaritos:

I - Para fila de veículo estacionado paralelo à guia: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - Para cada fila de veículo em movimento (pequena velocidade) - 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros);

III - para cada fila de veículo em movimento (velocidade média) - 3,00m (três metros);

IV - Para cada fila de veículo em movimento (grande velocidade ou transporte coletivo) - 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

V - Para cada fila de pedestres: 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 42 - As vias principais a que se refere o parágrafo 1º do artigo 9º desta lei, deverão constituir de um sistema de avenidas com pistas duplas, não podendo-ser inferior a 9,00m (nove metros) de largura do leito de cada pista, 4,00m (quatro metros) a largura dos passeios, 5,00m (cinco metros) o recúo mínimo das construções ao alinhamento nestas vias e 7,00 (sete) metros a largura dos canteiros.

Art. 43 - As ruas de distribuição deverão ter largura mínima de 18,00 (dezoito) metros, com leito -

CONFERIDO

não inferior a 12,00 (doze) metros e recúo de 4,00 (quatro) metros de qualquer construção.

Art. 44 - As ruas de circulação local ou secundária deverão ter largura mínima de 14,00 (quatorze) metros com leito não inferior a 8,00 (oito) metros.

Art. 45 - As ruas de acesso deverão ter largura mínima de 14,00 (quatorze) metros, com leito não inferior a 7,00 (sete) metros e recúo mínimo de 5,00 (cinco) metros das construções, não podendo formar ângulos e devendo terminar em "fundo de saco".

§ 1º - A extensão das vias em "fundo de saco" a partir da confluência mais próxima somada à da praça de retorno, não deverá exceder de 150,00m (cento e cinquenta metros).

§ 2º - As praças de retorno das vias em "fundo de saco", deverão ter diâmetro mínimo de 21,00m (vinte e um metros).

Art. 46 - As declividades das vias serão as seguintes:

I - máximas: nas vias principais de 6% (seis por cento) e nas vias secundárias de 10% (dez por cento).

II - mínimas: nas vias principais e nas vias secundárias de 0,5% (meio por cento).

Art. 47 - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos do terreno serão concordados por arco de círculo de raio mínimo de 9,00m (nove metros).

Parágrafo Único - Nos cruzamentos esconsos, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações a critério e análise da Prefeitura.

Art. 48 - A disposição das ruas, de um plano qualquer, deverá garantir a continuidade do traçado das vias vizinhas.

Art. 49 - À margem das faixas de estradas de ferro e de rodagem será obrigatória a existência de rua de 15,00m (quinze metros) de largura, no mínimo.

Art. 50 - Ao longo dos cursos d'água e das águas dormentes e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificand" de 15m (quinze metros) de cada

CONFERIDO

lado.

Parágrafo Único - Nos loteamentos situados - ao longo dos rios intermunicipais e dos Córregos Barnabé, Belchior e Buruzinho, serão reservadas áreas para sistema de via arterial, cuja largura mínima será de 50m (cinquenta metros) de cada lado.

Art. 52 - As praças rotatórias e trevos terão obrigatoriamente vias de trânsito local, afastadas no mínimo de 12,00m (doze metros) das pistas de velocidade - média, sendo que os lotes somente poderão ter acesso a essas vias de trânsito local pelo seu lado externo.

Parágrafo Único - Nos canteiros entre as pistas serão permitidas instalações e edificações para quaisquer fins.

Art. 53 - As áreas destinadas às vias públicas poderão ser recebidas antecipadamente pela Prefeitura, por doação pura e simples no seu todo ou em parte, desde que fixadas as diretrizes pelo órgão de planejamento e haja interesse do Município.

Parágrafo Único - As áreas referidas no "caput" do artigo, serão consideradas quando da efetiva aprovação do loteamento.

CAPÍTULO VI - DAS QUADRAS

Art. 54 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00m (trezentos metros).

Art. 55 - As quadras de mais de 150,00m (cento e cinquenta metros) de comprimento deverão ter passagem de pedestres de 4,00m (quatro metros) de largura, - observados os seguintes requisitos:

I - não servir de acesso a nenhum lote, ainda que para entrada secundária ou serviço;

II - sejam retas e de comprimento igual ou inferior a doze vezes e meia a sua largura;

III - sejam pavimentadas e providas de dispositivo adequado para o escoamento das águas pluviais.

IV - não sejam providas de escadaria e nem - rampa superior a 15% (quinze por cento);

CONFERIDO

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

§ 1º - Não será permitido o retalhamento de imóveis que originam outros com frente exclusiva para tais passagens;

§ 2º - Nos loteamentos exclusivamente industriais as passagens de pedestres não serão obrigatórias.

§ 3º - As passagens de pedestres não serão obrigatórias quando não se destinem a ligar duas ruas paralelas.

CAPÍTULO VII - DOS LOTES

Art. 56 - A área mínima dos lotes residenciais dos loteamentos aprovados, baseados na presente lei, é de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) quadrados, sendo de frente mínima de 10,00m (dez metros) para a via pública.

§ 1º - Não serão permitidos lotes de fundo.

§ 2º - Não serão permitidos lotes com testada descontínua.

§ 3º - Não serão permitidos lotes de centro irregulares quando nos mesmos não puder ser inscrito um retângulo de 10,00m (dez metros) por 20,00m (vinte metros), tal que o lado de 10,00m (dez metros) do retângulo esteja alinhado com a frente do lote.

§ 4º - Não serão permitidos lotes de esquina quando nos mesmos não puder ser inscrito um retângulo de 12,00m (doze) por 16,00m (dezesseis metros).

§ 5º - As construções deverão obedecer um recúo mínimo de 4,00m (quatro metros) à frente da via pública e 4,00m (quatro metros) e 2,00m (dois metros) nos lotes de esquina.

CAPÍTULO VIII - DOS SÍTIOS DE RECREIO

Art. 57 - Os loteamentos de sítios de recreio só serão aprovados pela Prefeitura quando atender as exigências desta lei.

Art. 58 - Para aprovação de loteamentos de sítios de recreio deverão ser observadas as disposições -

CONFERIDO

Art. 65 - As obrigações e responsabilidades, relativas a abastecimento de água e esgotos sanitários, - serão regulamentadas por decreto.

Art. 66 - Não se aplicam as disposições constantes do artigo 20 e 21 desta lei, aos loteamentos denominados "Sítio de Recreio", definidos pelo inciso XI, do artigo 1º desta lei.

Art. 67 - Os loteamentos de "Sítios de Recreio", deverão ter lotes com área mínima de 1.000m (mil metros) quadrados de área.

§ 1º - Os lotes caucionados por exigência da alínea "b" do inciso IV do artigo 15, desta lei, de lotes com áreas menores que 3.000 (três mil metros) quadrados - ou igual a 1.000 (mil metros) quadrados, serão liberados- à medida que os serviços e obras exigidos pelos itens 1, 2, 3, 4 ou 5, e 6 da alínea "a" do inciso IV, do mesmo artigo, forem sendo executados, da seguinte forma e sequência:

a) 15% (quinze por cento) do total dos lotes caucionados quando concluídas as obras de abertura das - vias de circulação, demarcação e colocação dos marcos;

b) 25% (vinte e cinco por cento) do total - dos lotes caucionados, quando concluídas as obras de rede de escoamento de águas pluviais;

c) 30% (trinta por cento) do total dos lotes caucionados, quando concluídas as obras de rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e,- conforme o caso, recalque, adução, reservação d'água e - distribuição ou rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e conforme o caso, recalque e adução do esgoto;

d) 30% (trinta por cento) do total dos lotes caucionados, quando concluídas as obras de rede de instalação elétrica, domiciliar e pública.

§ 2º - Findos os prazos fixados na alínea "a" do inciso IV do artigo 15 desta lei, o loteador perderá,- a favor do Município, os mesmos percentuais do total -

CONFERIDO

contidas no Capítulo II - Do Projeto de Loteamento e sua Aprovação, desta lei.

Art. 59 - Os loteamentos de chácaras ou sítios de recreio só poderão ser aprovados:

I - nas áreas de expansão urbana, assim definidas no inciso III do art. 1º;

II - na faixa da zona urbana situada entre o Rio Jundiaí e a Rodovia SP-79.

Art. 60 - A aprovação de loteamentos de chácaras ou sítios de recreio nas áreas de expansão urbana deverá obedecer a seguinte tramitação:

I - atendidas as exigências do artigo 13, a Prefeitura dará VISTO nos projetos, para que o proprietário solicite autorização de loteamento junto ao INCRA;

II - o requerente terá o prazo máximo de 1 (um) ano para solicitar junto à Prefeitura a aprovação definitiva do referido projeto, a partir da data do visto em projeto;

III - o não atendimento do disposto no inciso anterior levará a Prefeitura a arquivar todo o processo em questão, que perderá sua validade;

IV - protocolado o projeto já aprovado pelo INCRA, o proprietário requererá à Prefeitura a licença para que possam ser executados os serviços, nos termos do art. 14.

Art. 61 - As estradas e caminhos deverão ter largura não inferior a 14,00m (quatorze metros).

Art. 62 - As declividades dos caminhos e estradas oscilarão entre 0,4% (quatro décimos por cento) a 10% (dez por cento), assegurando o escoamento superficial das águas pluviais e continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.

Art. 63 - As construções deverão manter um recúo mínimo de 10,00 (dez metros) da margem dos caminhos e estradas.

Art. 64 - Não se aplicam as disposições constantes das alíneas "b" e "c" do inciso I e itens 4 e 5 da alínea "a" do inciso IV do artigo 15 da presente lei, aos loteamentos denominados "Sítios de Recreio", definidos pelo inciso XI, do artigo 1º desta lei.

CONFERIDO

dos lotes caucionados, fixado no parágrafo 1º deste artigo, para as obras indicadas nas mesmas e que não tenham sido concluídas e entregues, ficando a Prefeitura Municipal obrigada a executá-las.

§ 3º - Os lotes caucionados por exigência da alínea "b" do inciso IV do artigo 15 desta lei e com áreas de no mínimo de 3.000 (três mil) metros quadrados cada um, serão liberados à medida que os serviços e obras exigidos pelos itens 1, 2, 3, e 6, da alínea "a", do inciso II, do mesmo artigo, forem executados, da seguinte forma e sequência:

a) 20% (vinte por cento) do total dos lotes caucionados quando concluídas as obras de abertura das vias de circulação, demarcação e colocação dos marcos;

b) 30% (trinta por cento) do total dos lotes caucionados, quando concluídas as obras de rede de escoamento de águas pluviais;

c) 50% (cinquenta por cento) do total dos lotes caucionados, quando concluídas as obras de rede de instalação elétrica: domiciliar e pública.

Art. 68 - Não se aplicam aos loteamentos de "Sítios de Recreio" definidos pelo inciso XI, do artigo 1º, da presente lei, as disposições constantes dos artigos 54 e 55 desta lei.

Parágrafo Único - Para loteamentos de sítios de recreio, serão admitidos super-quadras com comprimento máximo de 400,00m (quatrocentos metros).

CAPÍTULO IX - CONCESSÃO DE USO

Art. 69 - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder independentemente de concorrência, a concessão de uso das áreas de uso público, nos loteamentos de chácaras ou sítios de recreio, pelo prazo máximo de 20 (vinte) anos, às sociedades civis sem fins lucrativos que representem os moradores e proprietários desses loteamentos, desde que:

I - o fechamento do acesso público às vias de circulação desses loteamentos não prejudique a utilização normal do sistema viário municipal;

CONFERIDO

II - as sociedades executem, por sua própria conta e risco, os serviços de conservação das áreas objeto da concessão de uso.

Art. 70 - A concessão de uso poderá ser revogada a qualquer tempo pelo Executivo, independentemente do pagamento de qualquer indenização por benfeitorias levantadas nas áreas objeto de concessão de uso, sempre que deixar de ser atendido qualquer um dos pressupostos fixados nos incisos I e II do art. 69.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 71 - Aplicam-se aos desmembramentos no que couber, todas as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Art. 72 - Todo retalhamento de imóveis só será autorizado desde que as partes retalhadas tenham frente para a via pública e obedeçam às leis de zoneamento, de ocupação do solo, de higiêne, de segurança e de preservação da saúde.

Art. 73 - Nos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos preliminares ou definitivos referentes ao loteamento, deverão constar o número do registro do mesmo, do Cartório competente, bem como os nomes dos proprietários e do loteamento, os quais deverão ser indicados ostensivamente no local da área loteada.

Art. 74 - Ao infrator do artigo 3º da presente lei, será imposta uma multa equivalente a 0,1 (um décimo) do Valor de Referência por metro quadrado de área de terra envolvida no loteamento, desmembramento, desdobro, ou reloteamento de lotes.

Parágrafo Único - Valor de Referência para efeitos do disposto no "caput" deste, é o fixado pelo Governo da União com base no artigo 2º da Lei Federal nº 6.205 de 29 de abril de 1.975, vigente no País a 31 de dezembro do ano anterior àquele em que se aplicar a multa.

Art. 75 - Fica vedada a aprovação de loteamentos fechados ou em condomínio.

Art. 76 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

CONFERIDO

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

Govêrno Eng.º José Carlos Tonin

Art. 77 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 965 de 02 de junho de 1.967.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba, aos 17 - de outubro de 1.985.

Dr. ROBERTO SFEIR
PREFEITO MUNICIPAL EM EXERCÍCIO

CONFERIDO

CÓD. 05.004

GOVERNO José Carlos Tonin