



Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba

Pindamonhangaba, 11 de abril de 1961

Lei nº 557, de 11 de abril de 1961.

Dispõe sobre loteamentos e dá outras providências.

Manoel Cesar Ribeiro, Prefeito Municipal, faço saber que a Câmara Municipal de Pindamonhangaba decreta e eu promulgo a seguinte lei:-

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

- I - Área urbana é a que abrange as edificações contínuas da cidade e vilas, e suas adjacências servidas por alguns destes melhoramentos: iluminação pública, esgoto sanitário, abastecimento de água, rede de águas pluviais, calçamento ou guia para passeio, executados pelo Município, por sua concessão ou com sua autorização. As linhas perimétricas da área urbana acompanharão a distância máxima de 100m (cem metros) os limites dos melhoramentos ou da edificação contínua da cidade e vilas do Município.
- II - Área rural é a área do Município, excluídas as áreas urbanas.
- III - Área de expansão urbana da cidade e vilas é a que for prevista no Plano Diretor do Município, para atender ao crescimento da população e ao desenvolvimento das áreas urbanas.
- IV - Área de recreação é a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques.
- V - Local de uso institucional é toda área reservada a fins específicos de utilidade pública tais como educação, saúde, cultura, administração, culto.
- VI - Quadra, é a área de terreno delimitada por vias de comunicações, subdividida ou não em lotes para construção. Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais, que permitam uma dupla fila de lotes justapostos, de profundidade padrão.
- VII - NN (referência de nível) é a cota de altitude oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do mar.
- VIII - Unidade residencial é um grupo de residências em torno de um centro que polarize a vida social de, aproximadamente, duzentas famílias.
- IX - Via de comunicação é toda aquela que facilita a interligação das três funções: habitação, trabalho, recreação.
 - a) Via principal é a destinada à circulação geral.
 - b) Via secundária é a destinada à circulação local.
 - c) Rua de distribuição ou de coleta é a via secundária urbana que canaliza o tráfego local para as vias principais.
 - d) Rua de acesso é a via secundária urbana destinada ao simples acesso aos lotes. No caso particular em que terminam numa praça de retorno são denominadas "cul-de-sac".
 - e) Avenida-Parque é a via principal traçada também com finalidades paisagísticas e de recreação.



Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba

Pindamonhangaba, de de 196.....

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

- I - Área urbana da cidade e vilas existentes;**
- II - Área Rural;**
- III - Área de expansão urbana.**

Art. 3º - O loteamento, em qualquer das três áreas, ficará sujeito às diretrizes estabelecidas nesta lei, no que se refere a vias de comunicação, sistema de águas e sanitários, áreas de recreação, locais de usos institucionais e proteção paisagística e monumental (Constituição Federal, art. 175).

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 4º - A aprovação do loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

- I - Croquis do terreno a ser loteado, com a denominação, situação, limites, área e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;**
- II - Título de propriedade ou equivalente.**
- III - Certidão negativa da existência de qualquer onus sobre a área a ser doada.**

Art. 5º - Julgadas satisfatórias os documentos do artigo anterior, o interessado deverá apresentar duas vias da planta do imóvel, em escala de 1:1.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:-

- I - Divisas de propriedade perfeitamente definidas;**
- II - Localização dos cursos d'água;**
- III - Curvas de nível de metro em metro;**
- IV - Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de usos institucionais;**
- V - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;**
- VI - Construções existentes;**
- VII - Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;**
- VIII - Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento.**

Art. 6º - A Prefeitura traçará na planta apresentada:

- I - As ruas e estradas que compõem o sistema geral de vias principais no Município;**
- II - As áreas de recreação necessárias à população do Município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais;**
- III - As áreas destinadas a usos institucionais, necessárias ao equipamento do Município.**

Art. 7º - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, originado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:1.000, e 1:2.000, em cinco vias cada uma. Este projeto será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

- I - Vias secundárias e áreas de recreação complementares;**

- II - Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações;
- III - Recuos exigidos, devidamente cotados;
- IV - Dimensões e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal, de 1:1.000; vertical, de 1:1.000, 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 pavimentação das vias de comunicação e praças;
- VIII - Projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios.
- IX - Projeto dos sistemas de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento de resíduos;
- X - Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;
- XI - Projeto de iluminação pública;
- XII - Projeto de arborização das vias de comunicação;
- XIII - Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, surgam os lotes ou edificações;
- XIV - Memorial descritivo e justificativo do projeto.

§ Único - O nivelamento exigido deverá tomar por base o NN oficial.

Art. 8º - Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta lei, será encaminhado às autoridades militares e sanitárias (Art. 12, § 1º do Decreto-Lei Federal nº 88, de 10-12-1937), para a devida aprovação no próprio projeto.

Art. 9º - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

- I - Transferir, mediante escritura pública de doação, com qualquer ônus pago ao Município, a propriedade das áreas mencionadas no art. 7º, nº 1, além das previstas no art. 6º desta lei;
- II - Executar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de comunicação e praças, a colocação de guias e sarjetas, e a rede de escoamento de águas pluviais;
- III - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras e serviços;
- IV - Não outorgar qualquer escritura definitiva de lote, antes de concluídas as obras previstas no item II, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei, ou assumidas no termo de acordo;
- V - Mencionar nas escrituras definitivas, ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os adquirentes só poderão receber as traças depois de executadas as obras previstas no art. 7º nºs. I, VI, VII, VIII, IX, X, XI, e XII desta lei, salvo as que, a juízo da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis a vigilância do terreno e a guarda de materiais.
- VI - Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações pela execução dos serviços obras a cargo do vendedor com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área de seus lotes.
- VII - Pagar o custo das obras e serviços com os garâncios legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição do débito da dívida ativa para cobrança executiva.

- § Único - Todas as obras relacionadas no art. 7º, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização; mais uma vez concluídas e declaradas de acordo, após vistoria regular.
- Art. 10º - Pagos os emolumentos devidos, e assinado o termo a que se refere o artigo 9º desta lei, será expedido pela Prefeitura o alvará de loteamento, revogável se não forem executadas as obras no prazo que se refere o art. 9º, n.II.
- Art. 11º - Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos ns. I, II, IV, V, e VI do art. 7º deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada a oficial para todos os efeitos de lei.
- Art. 12º - As vias de comunicação e áreas de recreação, abertas mediante alvará, só serão aceitas e declaradas aptas a receber construção depois de vistoriadas pela Prefeitura.
- § Único - A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos terrenos cujas obras tenham sido vistoriadas e aceitas.

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

- Art. 13º - Fica proibida, nas áreas urbana e rural do Município, a abertura de vias de comunicação, sem prévia autorização da Prefeitura.
- A) Na Área Urbana e de expansão urbana
- Art. 14º - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.
- Art. 15º - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a juízo da Prefeitura. Estas dimensões deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, de acordo com os gabaritos seguintes:
- I- Para cada fila de veículo estacionado paralelo à guia 2,5m
 - II- Para cada fila de veículo em movimento (Pequena velocidade) 3,0m
 - III- Para cada fila de veículos em movimento (Grande velocidade ou transporte coletivo) 3,5m
 - IV- Para cada fila de pedestres 0,80m
- Art. 16º - As ruas de acesso deverão ter a largura mínima de 9m (nove metros) com leito não inferior a 6m (seis metros) e recuo mínimo de 4m das construções.
- 1º - A extensão das vias de "cul-de-sac", somada à da praça de retorno, não deverá exceder de 100m (cem metros).
 - 2º - As praças de retorno das vias em "cul-de-sac" deverão ter diâmetro mínimo de 20m (vinte metros)
- Art. 17º - As declividades das vias urbanas serão as seguintes:
- Máximas: nas vias principais.....de 6%;
 - nas vias secundárias.....de 10%;
 - Mínimas: nas vias principais e secundárias...de 0,4%.

Art. 18º - Junto às estradas de ferro e às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas reservadas com a largura de 12m (doze metros), para vias públicas.

Art. 19º - Ao longo dos cursos d'água serão reservadas áreas para sistema de avenida-parque, cuja largura será fixada pela Prefeitura.

B) Na Zona Rural

Art. 20º - Os caminhos deverão ter largura não inferior a 10m (dez metros).

Art. 21º - As declividades dos caminhos oscilarão entre 0,4% a 10% assegurado o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.

Art. 22º - As construções deverão manter um recuo mínimo de 10m das margens dos caminhos.

DAS QUADRAS

Art. 23º - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450m (quatrocentos e cinquenta metros), e nem inferior a 80 metros (oitenta metros).

Art. 24º - A largura máxima admitida para as quadras normais residenciais será de 80m (oitenta metros).

Art. 25º - As quadras de mais de 200m (duzentos metros) de comprimento deverão ter passagens para pedestres, espaçadas de 150m (cento e cinquenta metros), no máximo. Estas passagens deverão ter largura mínima de 3 m (três metros) e os recuos laterais das construções terão no mínimo 4m (quatro metros).

Art. 26º - Serão admitidas super-quadras projetadas de acordo com o conceito de unidade residencial, que poderão ter largura máxima de 300m (trezentos metros) e comprimento máxima de 600 m (seiscentos metros).

DOS LOTES

A) NA ZONA URBANA

Art. 27º - A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 300m² (trezentos metros quadrados), sendo a frente mínima de 12m (doze metros).

§ Único - Nos lotes de esquina, a frente mínima deverá ser de 14m (catorze metros).

B) NA ZONA RURAL

Art. 28º - A área mínima dos lotes da zona rural será de 10.000m² (dez mil metros quadrados), salvo se a gleba se situar na área de expansão urbana prevista no Plano Diretor do Município.

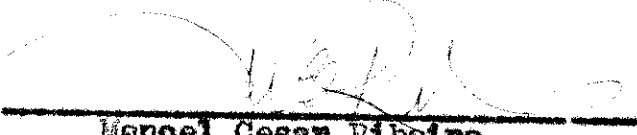
- Art. 29º - As áreas de recreação serão determinadas, para cada loteamento, em função de densidade demográfica admitida pela lei de zoneamento ou, na sua falta, pela diretrizes dadas pela Prefeitura.
- 1º - Essas áreas não poderão ser inferiores a 16m²/ hab. (dozesseis metros quadrados por habitante).
- 2º - Para o cálculo da densidade demográfica será considerada a família censitária do Município.
- Art. 30º - Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação. Não poderão ser arruados, também, terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas (florestas).
- Art. 31º - Não poderão ser aprovados projetos de loteamento, nem permitida abertura de via em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.
- Art. 32º - A Prefeitura somente reaverá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta lei.
- Art. 33º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.
- Art. 34º - Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura, na forma desta lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial, com relação à área das referidas vias de comunicação e logradouros, como terrenos não edificadas.
- Art. 35º - As licenças para arruamento 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 renovada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado, mediante apresentação de novo plano nos termos desta lei.
- Art. 36º - O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.
- Art. 37º - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos loteamentos aprovados.
- Art. 38º - Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições e que os mesmos estejam sujeitos pela imposições da presente lei.
- Art. 39º - As infrações da presente lei darão ensejo à cassação do alvará e embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura.

Art. 40º - Os interessados em loteamentos abertos em desacôrdo com esta lei e ainda nao aprovados pela Prefeitura, terao o prazo de 30 dias para adaptar o projeto às suas exigências, sob pena de interdição das obras executadas.

Art. 41º - Ficam revogados os artigos 3º e respectivo § 1º, 4º, 5º e § unico, 10º, 11º e respectivo § 1º, 12º — todos da Lei nº 214, de 17 de dezembro de 1953, ficando tambem revogadas na sua totalidade as Leis nº 134, de 6 de novembro de 1952 e nº 204 de 14 de dezembro de 1953.

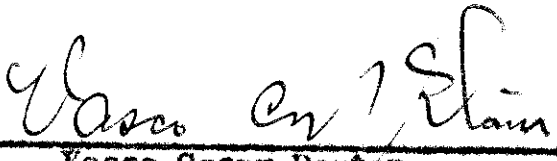
Art. 42º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrario.

Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba, em 11 de abril de 1961.


Manoel Cesar Ribeiro,

Prefeito Municipal.

Registrada e publicada no Departamento dos Negócios Internos da Prefeitura, em 11 de abril de 1961.


Vasco Cesar Pestana,

Diretor do D.N.I.