

= Lei nº 294/67 =

Faço saber que a Câmara Municipal de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, decreta, e eu sanciono a seguinte lei:

Súmula:

Dispõe sobre o zoneamento urbano do Município.

= Disposições Preliminares =

ART. 1º - Fica fins desta lei adotam-se as seguintes definições:

I - Área Urbana é a que abrange as edificações contínuas da cidade e suas adfências servidas por alguns destes melhoramentos: iluminação pública, arreamento, esgoto sanitário, abastecimento de água, rede de águas pluviais, calçamento ou guia para passeio, executados pelo Município, por sua concessão ou autorização. As linhas perimétricas da área urbana acompanharão a distância máxima de 100m (cem metros) o limite dos melhoramentos ou da edificação contínua da cidade e vilas do Município.

II - Área rural é a área do Município, excluída as áreas urbanas;

III - Área de expansão urbana da cidade é a que for prevista 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 (e ao observatório).

rimando das áreas urbanas) digo, 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 e culto;

VI - 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 permitam uma fila de lotes justapostos de profundidade, construção;

VII - RN (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 um entorno de um centro que polariza a vida social e, 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 a circulação geral;

b) - via secundária é a destinada a 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 de lote. No caso particular em que terminam numa praça de retorno, são denominados "cul-de-sac".

e) Avenida-parque é a via principal traçada também com finalidades paisagísticas e de recreação.

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

I - áreas urbanas da cidade e vilas que venham a existir;

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 via de comunicação, sistema de águas e sanitários, áreas de recreação, locais de usos institucionais e paisagísticas e monumental.

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 de 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.

Art. 5º. Julgados satisfatórios os documentos do artigo anterior, o interessado deverá apresentar duas vias da planta do imóvel em escala de 1:1000, assinadas pelo seu proprietário ou representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA contendo:

I - divisões da propriedade perfeitamente definidas;

II - localização dos corpos d'água;

III - curvas de nível e metros em metro;

IV - Arranhamentos vizinhos a todo o perímetro com locação exata das vias de comunicação, área de recreação, locais de usos institucionais;

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

VI - Construções existentes;

VII - Serviços de utilidade pública existentes no local (s) e melhorias;

VIII - Outras indicações que possam interessar à orientação geral, loteamento;

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

I - as ruas e estradas que compõem o sistema geral de vias do Município;

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

III - as áreas destinadas a uso institucional necessárias ao equipamento do Município.

Art. 2º - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente orientado pela via da planta aprovada, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:1000, em cinco vias. Este projeto será assinado por profissional devidamente pelo CREA e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I - vias secundárias e áreas de recreação complementares;

Leandro

II - Subdivisão das quadras e lotes com a respectiva numeração;

III - Itens exigidos, devidamente relacionados;

IV - Dimensões, lineares e regulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência ou ângulos centrais das linhas curvilineas;

V - Perfis, longitudinais e transversais de todas as ruas e praças; oriental de 1:500 vertical de 1:100;

VI - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e realizados 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 de enchentes;

IX - Projeto de sistema de esgoto sanitário, indicando o local de lançamento de resíduos;

X - Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora de volume;

XI - Projeto de iluminação pública;

XII - Projeto de arborização das vias de comunicações;

XIII - Indicações das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

XIV - Memorial descritivo e justificativo do projeto.

Par. único - O nivelamento exigido deverá

Tomar por base o RN oficial.

Art. 8º - Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta lei, será encaminhado às autoridades militares e sanitárias (artigo 1º § 1º do Decreto Lei Federal nº 58, de 10-12-37), para a devida aprovação no próprio projeto.

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

I - transferir mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das áreas mencionadas no artigo 7º, nº 1 além das previstas no artigo 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 sarjetamento, e a rede de esgotamento 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 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 mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no art. 7º nº 5.

transmissão

I - VI - VII - VIII - IX - X - XI e XII desta lei, salvo as que, a juízo da Prefeitura, forem julga-
das indispensáveis à vigilância do ter-
reno e à guarda de materiais.

VI - fazer constar das escrituras definitivas ou compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações pela execu-
ção dos serviços e obras a cargo do
vendedor com a responsabilidade solidá-
ria dos adquirentes compromissos, na
proporção da área de seus lotes.

VII - pagar o custo das obras
e serviços com os acréscimos legais, se
executados pela Prefeitura, sob pena de ins-
crição do débito da dívida ativa para co-
brança executiva

Par. único - Todas as obras relacionadas
no artigo 2º, bem como quaisquer ben-
feitorias efetuadas pelo interessado nas pre-
ças doadas, passarão fazer parte integral
do Patrimônio do Município, sem qual-
quer indenização, uma vez concluídas e de-
claradas 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 al-
vará de loteamento, renovável se não forem execu-
tadas as obras no prazo a que se refere o
artigo 9º, nº 1º.

Art. 11º Após a realização integral
dos trabalhos técnicos exigidos nos nºs I, II, IV, V
e VI do art. 2º, deverá o interessado apresen-
tar uma planta retificada do loteamen-
to, que será considerada 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.

Parágrafo - 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 urbanas e rural do Município, a abertura de vias de comunicação, sem prévia autorização da Prefeitura.

= Das Vias Urbanas =

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 da 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, 2,5 m.

II - para cada fila em movimento (pequena velocidade) 3 m.

III - para cada fila de veículos em movimento (grande velocidade ou transporte coletivo) 3,5 m.

Art. 16º - As ruas de acesso deverão ter a largura mínima de 9m com leito

não inferior a 6m. e recuo mínimo de 4m. das construções;

Par. 1º - A extensão das vias em "cul-de-sac", somada a da praça de retorno não deverá exceder de 100m.

Par. 2º - As praças de retorno das vias em "cul-de-sac", deverão ter diâmetro mínimo de 20m.

Art. 17º - As declividades das vias urbanas serão as seguintes:

máxima - nas vias principais de 6%

nas vias secundárias de 10%

mínima - nas vias principais e secundárias de 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. para vias públicas.

Art. 19º - Ao longo dos cursos d'água serão reservadas áreas para sistema de arborizadas e parques, cuja largura será fixa pela Prefeitura.

= Dos Caminhos Rurais =

Art. 20º - Os caminhos deverão ter a largura não inferior a 10m.

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

Art. 22º - As construções deverão ter um recuo mínimo de 10m. da margem dos caminhos.

Das Quadras

Art. 23º - O comprimento das qua-

deas não poderão ser superiores a 450m.

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

Art. 25º - As quadras de mais de 200m de comprimento deverão ter passagem para pedestres, espaçada de 150m, no máximo. Estas passagens deverão ter largura mínima de 3m. e os recuos laterais das construções deverão ter no mínimo 4m.

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

DOS LOTES

Art. 27º - A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 300m², sendo a frente mínima de 10m.

Par. único - Nos lots de esquina, a frente mínima deverá ser de 12m.

Art. 28º - A área mínima dos lotes da zona rural de 10.000m², salvo se a gleba se situar na área de expansão urbana prevista no plano Diretor do Município, se houver

= Das áreas de recreação =

Art. 29º - As áreas de recreação são tão determinadas, para cada loteamento em função da densidade demográfica admitida pela lei de zoneamento ou, na sua falta, pelas Diretrizes dadas pela Prefeitura.

Par. único - Essas áreas não poderão ser inferiores a 10m² por ha.

Par. 2º - Para o cálculo da densidade

de demográfica será considerada a família residente no Município.

- Disposições Gerais -

Art. 30º - Não poderão ser arrendados, nem loteados, terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para a edificação ou inconvenientes para a habitação. Não poderão ser arrendados, terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas (florestais).

Art. 31º - Não poderão ser aprovados os projetos de lançamento, ou seja, loteamento, nem permitida a abertura de via em terreno baixo e alagadiço, sujeitos a inundações, sem que seja previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

Art. 32º - A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público a respectiva denominação, as vias de comunicações e logradouros que se encontram nas condições previstas nesta lei.

Art. 33º - Os cursos de água não poderão ser alterados sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 34º - Na zona urbana, enquanto os leitos de rua e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura, na forma desta lei o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial, com relação das referidas vias de comunicação e logradouros, com terrenos não edificados.

Art. 35º - As licenças para arrendamento vigorarão pelo período de 10 (10) 3

anos, tendo-se em vista a área do terreno e a área. 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 a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de lotes ou quadras que o interessado e o proprietário venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 38º - Nos contratos de compra e venda dos lotes deverão figurar as restrições e que os mesmos estejam sujeitos pela imposição da presente lei.

Art. 39º - As infrações da presente lei darão ensejo a cassação do alvará e a embargo administrativo da obra e a aplicação das multas fixadas pela Prefeitura.

Art. 40º - Os interessados em loteamento aberto em desacordo com esta lei e, ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de 30 dias para adaptar o projeto às suas exigências, sob pena de interdição e demolição das obras executadas.

Art. 41º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revoga as disposições em contrário.

Art. 42º - Fica revogada a lei nº 139/56 que regulava o perímetro ur-

Amorim

banco do Município.

Edifício da Prefeitura Municipal de
Banguela, aos 23 dias do mês
de abril de 1967

Amorim
= Prefeito Municipal =

