

(Mod. 9)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA  
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 1.169/73.-

"Dispõe sobre loteamentos"

A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:-

CAPITULO I

Disposições Preliminares

Artigo 1º)- Esta lei objetiva reger todo e qualquer loteamento, arruamento e desmembramento de terrenos na área urbana e expansão urbana do Município, obedecidas 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 viário 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.

§ Unico - As disposições da presente lei aplicam-se também aos loteamentos, 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, são de 250 m<sup>2</sup> com mínimo de 10,0 ms de frente e 14,0 ms os de esquina.

*P*



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA  
ESTADO DE SÃO PAULO

-Fls.2-

Artigo 4º) - O uso dos lotes, taxas de aproveitamento e de ocupação e recuos obrigatórios serão regulados pela Lei de Zoneamento, cujas normas deverão ser obedecidas em todos os projetos de loteamento ou desmembramento.

CAPITULO II

Da Documentação e Aprovação.

Artigo 5º) - A aprovação do projeto de arruamento ou de loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente para a expedição de diretrizes, com os seguintes elementos:

- I - título de propriedade do imóvel ou documento - equivalente;
- II - certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;
- III - tres vias da planta do imóvel em escala 1:1000, c/ ante-projeto do Arruamento assinadas pelo - proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, contendo:
  - a)- divisas do imóvel perfeitamente definidas;
  - b)- localização dos cursos d'agua;
  - c)- curvas de nível de metro em metro;
  - d)- arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA  
ESTADO DE SÃO PAULO



-Fls.3-

Artigo 6º)- A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes:

- I - as vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico do Município;
- II - as faixas para o escoamento das águas pluviais;
- III - a área e localização aproximada dos espaços abertos necessários à recreação pública;
- IV - a área e localização dos terrenos destinados a usos institucionais, necessários ao equipamento do Município (15% da área loteada conforme disposto no artigo 35);
- V - a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, - os quais serão, no mínimo tres, dos já existentes nas áreas limítrofes.

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

Artigo 7º)- Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, na escala de 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 na Prefeitura e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá conter:

- I - sistema viário local, os espaços abertos para recreação e usos institucionais, e respectivas áreas;
- 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, arcos, pontos de tangencia e angulos 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; vertical de 1 : 100;
- VI - indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos angulos ou curva das vias projetadas e amarrados a referencia de nível existente e identificável;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA  
ESTADO DE SÃO PAULO

-Fls.4-

- VII - indicação das servidões e restrições especiais-  
que, eventualmente, gravem os lotes ou edifica-  
ções;
- VIII - memorial descritivo e justificativo do projeto;
- IX - outros documentos que possam ser julgados neces-  
sários;

§ Unico - Decorridos 60 dias da apresentação do pro-  
jeto definitivo sem manifestação da Prefeitura, o projeto será  
tido como aprovado, desde que obedeça o disposto no artigo 42.

Artigo 8º) - Organizado o projeto, de acordo com as  
exigencias desta lei, o interessado o encaminhará primeiramen-  
te às autoridades sanitárias e militares, quando for o caso, -  
para a sua aprovação no próprio projeto.

Artigo 9º) - Satisfeitas as exigencias do artigo an-  
terior o interessado apresentará 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 alinhamento e nivelamento,  
e equipamentos de infra-estrutura, a que se re-  
fere o artigo 6º, item V, previamente aprovados  
pela Prefeitura;
- II - a facilitar a fiscalização permanente da Prefei-  
tura durante a execução das obras e serviços;
- III - a não outorgar qualquer escritura definitiva de  
venda de lote, antes de concluídas as obras pre-  
vistas no item I, e de cumpridas as demais obri-  
gações impostas por esta lei ou assumidas no  
termo de 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 executa-  
das 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 soli-  
dária dos adquirentes ou compromissários compra-  
dores, na proporção da área de seus lotes.

§ 1º) - O prazo a que se refere o item I deste arti-  
go 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA  
ESTADO DE SÃO PAULO



-Fls.5-

§ 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 etapa;
- II - sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

§ 3º)- Os marcos de alinhamento e nivelamento que se refere o item I deste artigo deverão ser de concreto.

Artigo 10º)- Como garantia das obras mencionadas no item I do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área do 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 de aprovação do projeto, bem como na escrita de caução mencionada neste artigo, deverá constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar no prazo fixado no termo de acordo previsto no artigo 9º, 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 executá-los, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que se substituirá em bem dominical do Município.

Artigo 11º)- Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo e a escritura de caução mencionada no artigo 10º, a Prefeitura expedirá o competente alvará, revogável se não forem executadas as obras no prazo a que se refere o artigo 9º, item I, ou não for cumprida qualquer outra exigência.

Artigo 12º)- 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA  
ESTADO DE SÃO PAULO

-Fls.6-

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

Artigo 13º) - Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e praças públicas e nas áreas 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 14º) - 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 15º) - Os projetos de arruamento e loteamento poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Artigo 16º) - 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.

Artigo 17º) - A Prefeitura poderá não aprovar projetos de arruamentos e loteamentos ainda que seja apenas para impedir o excessivo 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.

CAPITULO III

Das Normas Técnicas

SEÇÃO I

Normas Gerais

R



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA  
ESTADO DE SÃO PAULO



Fls. 7-

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 e 300.000 m2.
- III - Parque - quando a área estiver compreendida entre 300.000 e 500.000 m2.
- IV - Bairro - quando a área for superior a 500.000 m2 e a Prefeitura autorizar essa denominação.

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

Artigo 19º) - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundação, ou que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação 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 ou 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.

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

Artigo 22º) - As vias de circulação, com as respecti



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA  
ESTADO DE SÃO PAULO

-Fls.8-

vas faixas de dominio, deverão se enquadrar em uma das categorias a saber:

- I - Avenidas Coletoras: mínimo de 22 metros;
- II - Demais Ruas e Avenidas Lentas para uso predominante de veículos - mínimo de 14 metros;
- III - Passagem de uso exclusivo de pedestres: 3 metros.

§ Unico - Nos loteamentos destinados exclusivamente a fins industriais, as ruas e avenidas lentas terão faixa de dominio mínima de 22 metros e as ruas locais, de acesso aos lotes industriais, de 14 metros, sendo vedadas quaisquer vias com faixa de dominio de largura inferior.

Artigo 23º) - As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a arrear, 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 dimensões das praças de retorno a que se refere ao parágrafo anterior, deverão permitir a inscrição de um circulo de diametro mínimo de 22 metros.

Artigo 24º) - A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 7% e a declividade mínima de 0,5%.

§ Unico - Em áreas excessivamente acidentadas a rampa máxima poderá atingir até 15% nas vias da categoria III.

Artigo 25º) - Junto à linha de transmissão de energia elétrica de alta tensão será obrigatória a reserva de faixas - de largura mínima de 11 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 26º) - Junto as estradas de ferro ou rodovias será obrigatória a reserva de faixas que não poderão ter largu



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA  
ESTADO DE SÃO PAULO

-Fls.9-

ra inferior a 15 metros.

Artigo 27º) - 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 características, possa ser  
considerada, de categoria inferior.

Artigo 28º) - 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 de 8,0 ms no mínimo.
- II - da largura total das vias, excluídas a parte -  
carroçável, e canteiro central quando for o ca-  
so, será destinado, em partes iguais, aos pas-  
seios, ou calçadas, que não poderão ter largu-  
ra inferior a 1,5 metros e terão o declive de  
1,5% no sentido transversal.

Artigo 29º) - Nos cruzamentos das vias públicas, os  
dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de cír-  
culo de raio mínimo de nove metros.

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

Artigo 30º) - Nas vias de circulação, cujo leito não  
esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigató-  
rios os taludes cuja declividade máxima será de 60% e altura-  
máxima de 3 metros.

§ Unico - Os taludes podem ser substituídos por mu-  
ros de arrimo ou proteção, às expensas dos interes-  
sados.

Artigo 31º) - A identificação das vias e logradou-  
ros públicos antes de sua denominação oficial, só poderá ser  
feita por meio de números e letras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

ESTADO DE SÃO PAULO



-Fls.10-

SEÇÃO III

Das Quadras e Lotes

Artigo 32º) - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450 metros.

Artigo 33º) - 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 pavimentadas e providas de dispositivo adequado para o escoamento das águas pluviais;
- IV - sejam providas de escadaria, quando tiverem rampas superiores a 15%;
- V - sejam incluídas no projeto de iluminação pública do loteamento.

§ Unico - Nos loteamentos exclusivamente industriais, as passagens de pedestres não serão obrigatórias.

Artigo 34º) - A declividade máxima permitida para os lotes será de 20%, sendo obrigatórios os movimentos de terra necessários para atingir a esse valor, nas áreas excessivamente acidentadas.

SEÇÃO IV

Das Areas de Uso Público

Artigo 35º) - Todo loteamento deverá prever, além das vias e logradouros públicos, áreas especificadas para usos institucionais, necessárias ao equipamento do Município e que serão transferidas à Prefeitura no ato da aprovação do respectivo loteamento.

§ 1º) - As áreas destinadas ao equipamento do Municí



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA  
ESTADO DE SÃO PAULO

-Fls.11-

pio 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 40 m<sup>2</sup> 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 36º)- Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados ou executadas obras de drenagem necessárias para rebaixar o lençol subterrâneo a, pelo menos, um metro abaixo da superfície do solo.

Artigo 37º)- 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 terraplenagem, pontes e muros de arrimo, bem como de outros serviços exigidos por esta lei.

Artigo 38º)- Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Artigo 39º)- A Prefeitura poderá exigir em cada loteamento ou arruamento, quando conveniente, a reserva de faixa - "non-aedificandi" em frente ou fundo de lote, para redes de água e esgotos e outros equipamentos urbanos.

Artigo 40º)- Nos fundos dos vales e talvegues será



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA  
ESTADO DE SÃO PAULO



-Fls.12-

obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e redes de esgoto, além das vias de circulação. Esta faixa a reservar será proporcional à bacia hidrográfica - contribuinte, conforme a tabela seguinte:

AREA DA BACIA HIDROGRAFICA (HECTARES)			LARGURA DA FAIXA NÃO EDIFICAVEL (METROS)
Até		50	4
50	a	100	6
100	a	200	10
200	a	500	15
500	a	1000	20
1000	a	2000	25
2000	a	5000	30
5000	a	10000	40
10000	a	20000	50
20000	a	Mais	60

Artigo 41º - Nos arruamentos de terrenos marginais a cursos d'água será exigida em cada margem uma faixa longitudinal de 15 metros de largura.

§ Unico - Quando se tratar de correços cuja retificação esteja planejada pela Prefeitura, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado adotado no plano de retificação.

Artigo 42º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tubulados sem prévia anuência da Prefeitura.

Artigo 43º - Nas vias das categorias I, II, III - que se refere o artigo 22 desta lei, será obrigatória a arborização a ser feita por conta do interessado segundo especificações da Prefeitura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA  
ESTADO DE SÃO PAULO

-Fls.13-

Artigo 44º) - A Prefeitura poderá baixar por decreto normas ou especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidas por esta lei.

CAPITULO IV

DO Desmembramento

Artigo 45º) - 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 faz parte o lote ou lotes a serem desmembrados.

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

Artigo 46º) - 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 edificado, compreender uma porção que possa constituir, lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Artigo 47º) - Aplica-se ao processo de aprovação de projeto de desmembramento, no que couber, o disposto quanto à aprovação do projeto de arruamento e loteamento.

CAPITULO V

Das Disposições Gerais

Artigo 48º) - 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA  
ESTADO DE SÃO PAULO

-Fls.14-

§ Unico - 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 49º) - 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 50º) - 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 51º) - Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamento, ou desmembramento não aprovado pela Prefeitura.

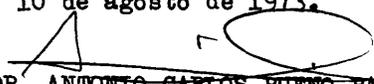
Artigo 52º) - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença da Prefeitura.

Artigo 53º) - 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.

§ Unico - As alterações que por ventura tiverem que ser introduzidas nos respectivos projetos ficarão sujeitas às exigências desta lei.

Artigo 54º) - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pirassununga, 10 de agosto de 1973.

  
DR. ANTONIO CARLOS BUENO BARBOSA  
- Prefeito Municipal -

F. Masamunay  
Publicada na Portaria.  
Data supra.