



LEI Nº 552 DE 06 DE OUTUBRO DE 1975.

"Dispõe sobre o código de loteamento no Município de Nova Odessa e dá outras providências".

SIMÃO WELSH, Prefeito do Município de Nova Odessa Estado de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e prômulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

ART. 1º - Esta lei tem como objetivo regulamentar o parcelamento do solo em loteamentos, arruamentos, desmembramentos e subdivisões de lotes no Município de Nova Odessa.

ART. 2º - Para efeito desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

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

II - ARRUAMENTO:- é o parcelamento de glebas em quadras, mediante a abertura de vias de circulação;

III - LOTEAMENTO:- é o detalhamento de quadras em lotes, chácaras ou semelhantes, que terão frente para a via oficial de circulação de veículos;

IV - QUADRA:- é a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação de veículos, podendo ainda, quando proveniente de arruamento aprovado, ter como limites as divisões desse mesmo arruamento;

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

VI - DESMEMBRAMENTO:- é a subdivisão de um lote em duas ou mais parcelas, para incorporação de lotes adjacentes respeitadas as disposições legais em vigor;

VII - SUBDIVISÃO DE LOTE:- é a divisão de parte de uma área para a formação de novo ou de novos lotes, observadas as disposições legais vigentes;



—Fls. nº 2 da Lei nº 552 de 06.10.75—

VIII - VIA DE CIRCULAÇÃO:- é o espaço destinado a circulação de veículos ou de pedestres, sendo que:

- a)- Via particular; é a via de propriedade privada, ainda que transitável ao uso público;
- b)- Via Oficial; é a via de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.

IX - EIXO DA VIA:- é a linha que passando pelo seu centro é equidistante aos alinhamentos;

X - ALINHAMENTO:- é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público;

XI - FRENTE DO LOTE:- é a sua divisa limdeira à via oficial de circulação de veículos;

XII - FUNDO DO LOTE:- é a divisa oposta à frente do lote sendo que:

- a)- no caso de lotes de esquina, situados em esquinas de corredores de uso especial, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais;
- b)- no caso de lotes irregulares, ou com mais de uma frente, o fundo do lote é determinado a critério da Prefeitura.

XIII - RECÙO:- é a distância medida do limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote. O recùo de frente é medido com relação ao alinhamento ou quando se tratar de lote limdeiro a mais de um logradouro público a todos os alinhamentos. Os recùos são definidos:

- a)- por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do sub-solo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;
- b)- no caso de lotes irregulares a critério da Prefeitura, previsto por lei.



Prefeitura Municipal de Nova Odessa
ESTADO DE SÃO PAULO

—Fls. nº 3 da Lei nº 552 de 06.10.75.—

XIV - PROFUNDIDADE DO LOTE:- é a distância medida entre o alinhamento do lote e a uma paralela a este que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;

XV - PAVIMENTO TERREO:- é aquele definido pelo projeto e o piso estará compreendido entre as cotas de um(1,00) metro acima ou abaixo do nível mediano da guia do logradouro público limdeiro;

a)- quando o desnível no logradouro público limdeiro, entre a cota mais elevada e a mais baixa, for maior que dois(2,00) metros, o piso do pavimento terreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevado e o mais baixo.

b)- o disposto na alínea anterior se aplica também, quando o lote for limdeiro à mais de um logradouro público, tomando-se como referência sempre os pontos mais elevados e mais baixos, mesmo quando situados em logradouros públicos diferentes;

XVI - SUB-SOLO:- é um ou mais pavimentos situados imediatamente abaixo do pavimento terreo;

XVII - SECUNDO PAVIMENTO:- é aquele imediatamente superior ao pavimento terreo;

XVIII- TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA:- é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total de edificação máxima permitida nesse mesmo lote;

XIX - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO:- é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total de edificação máxima permitida nesse mesmo lote;

XX - USO MIXTO:- é a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso;

XXI - EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA:- é aquela isolada da edificação principal, de pelo menos um metro e cinquenta centímetros (1,50m,);



—Fls. nº 4 da Lei nº 552 de 06.10.75—

acessória ao uso principal, não podendo constituir domicílio independente;

XXII - ÁREAS INTITUCIONAIS:- são parcelas de terreno reservadas à edificação de equipamentos comunitários, doados à Prefeitura por ocasião da oficialização do loteamento;

XXIII- ACESSO:- é o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

- a)- logradouro público e propriedade privada;
- b)- propriedade privada e área de uso comum em condomínio;
- c)- logradouros públicos e espaços de uso comum em condomínio.

CAPÍTULO II

DOS ARRUAMENTOS E LOTEAMENTOS

ART. 3º- O parcelamento do solo para fins urbanos, na / zona urbana ou de expansão urbana, caracterizado por um plano de arruamento ou de loteamento, ou por desmembramento de terreno, por descobro de lote, está sujeito a prévia aprovação da Prefeitura e as disposições desta lei.

§ 1º- Na zona rural o parcelamento do solo somente será permitido em áreas delimitadas por lei de expansão urbana e mediante regulamentação e autorização do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

§ 2º- Nenhum parcelamento do solo será permitido em terreno baixo, alagadiço e sujeito a inundações, antes de tomado pelo requerente, as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas. As obras necessárias para esse fim poderão ser projetadas quando for o caso, juntamente com as vias de circulação a serem abertas. Da mesma forma não será permitido o parcelamento de terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos a saúde pública, sem que sejam previamente saneados. Do mesmo modo não será permitido o parcelamento com terrenos de declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

ART. 4º- A elaboração de plano de loteamento e arruamento será procedida pela fixação de diretrizes por parte da Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá requerimento com os seguintes requisitos:



Prefeitura Municipal de Nova Odessa
ESTADO DE SÃO PAULO

—Fls. nº 5 da Lei nº 552 de 06.10.75—

- I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno;
- II - Quatro vias de cópias do levantamento planialtimétrico cadastral da área na escala de 1: 1.000, devidamente assinadas pelo proprietário e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, indicando com exatidão as curvas de nível de metro em metro, ângulos internos da poligonal, limites cotados da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, vias oficiais e situação da área que permita o perfeito reconhecimento do local objeto do pedido;
- III - Título de propriedade da área;
- IV - Certidão negativa de impostos municipais que incidem sobre a área.

ART. 5º - A fixação de diretrizes pela Prefeitura constará de:

- I - Características, dimensionamentos e localização da zona ou das zonas de uso;
- II - Características, dimensionamento e traçado de vias de circulação adequados aos planos e projetos do município e as condições locais;
- III - Características, dimensionamento e localização de áreas de recreação, até o máximo de 2/3 do total exigido por lei, sendo que as mesmas deverão ser circundadas por vias de circulação e não serão localizadas em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, apresente declividade superior a 15% (quinze por cento);
- IV - Características, dimensionamento e localização das áreas institucionais até o total de 5% do exigido por Lei.

PAR.ÚNICO - As diretrizes terão a validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data da ciência ao interessado.

ART. 6º - O plano de arruamento ou de loteamento submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes pré-estabelecidas, deverá ser assinado pelo proprietário e por profissional devidamente registrado no CREA, na Prefeitura, e constará de:



Prefeitura Municipal de Nova Odessa
ESTADO DE SÃO PAULO

—Fls. nº 6 da Lei nº 552 de 06.10.75.—

- I - Requerimento assinado pelo proprietário;
- II- Projeto geral de arruamento ou de loteamento, em 6 (seis) vias na escala de 1:1.000, incluindo curvas de nível do terreno de metro, vias de circulação, quadras, zonas de uso, áreas de recreação, áreas institucionais, parcelamento das quadras em lotes, cotas de todas as linhas divisórias, indicações da área de cada lote, sentido de escoamento das águas pluviais, vielas sanitárias, recuos obrigatórios previstos em lei, situação da área indicando confrontações, cursos d'água e vias de acesso, quadro de áreas e porcentagens do terreno, lotes, ruas, / cantos curvos, praças, fins institucionais e relação das ruas indicando largura, comprimento e áreas.
- III- Perfis longitudinais e todas as vias de circulação, em escalas horizontais de 1:1.000 em 6 (seis) cópias de originais desenhados sobre papel milimetrado.
- IV - Memoriais descritivos e justificativas correspondentes ao projeto;
- V - Aprovação pela autoridade sanitária competente obedecendo suas medidas normais e padrões;
- VI - Uma via de original transparente copiativo.

ART. 7º - Da área total, objeto do plano de arruamento ou loteamento, serão destinadas, no mínimo:

- I - 20% (vinte por cento) para vias de circulação;
- II - 10% (dez por cento) para sistema de recreação;
- III - 5% (cinco por cento) para fins institucionais.

ART. 8º - Nos loteamentos industriais não serão aplicadas as exigências do item II do art. 7º.

ART. 9º - O espaço livre decorrente da confluência de / vias de circulação só será computado como área verde quando em algum ponto da área puder ser contido um círculo com raio igual à 10,00 m.

ART. 10 - Das características técnicas, declividade, dimensões máxima e mínima exigidas para as vias de circulação:

I - Vias locais nos loteamentos residenciais mixtos ou de recreação terão 14,00 m. de largura no mínimo.



Fls. 7 da Lei nº 552 de 06.10.75—

II - Vias de acesso terão no mínimo 14,00 m de largura e no máximo 120,00 m. de comprimento e deverão dispor de balão de retorno com diâmetro mínimo ou igual a 37,00 m.

III - Vias especiais - a margem das faixas de estradas de ferro e de rodagens e ao longo de cada margem dos córregos será obrigatório a existência de vias de circulação de 15,00 m. de largura no mínimo.

PAR. ÚNICO - Ao longo de cada margem dos ribeirões, a margem dos lagos ou em loteamentos industriais as vias de circulação terão 20,00 m. de largura no mínimo.

IV - Vias expressas terão 23,00 m. de largura no mínimo e serão sempre estudadas e determinadas a critério da Prefeitura para qualquer loteamento.

V - O prolongamento das vias já existentes e os casos especiais serão sempre estudados e determinados a critério da Prefeitura.

VI - As vias de circulação deverão ser numeradas em números cardinais quando não forem sequencia das já denominadas.

VII - As normas e especificações para execução de passeios, guias e sarjetas, galerias pluviais, bem como para pavimentação das vias de circulação serão estabelecidas por ato executivo.

VIII - A declividade máxima das vias de circulação será de 10% e a mínima de 0,4%.

PAR. ÚNICO - Nos loteamentos de chácaras, sítios ou semelhantes não se aplica as exigências do item VIII, deste artigo.

ART. 11 - O comprimento das quadras nos loteamentos residenciais mistos ou de recreação não poderão ser superior a 150,00 m.

I - A numeração das quadras deverá ser em algarismos / arábicos cardinais.

ART. 12 - Nos loteamentos residenciais mistos, de recreação, industriais, chácaras, sítios ou semelhantes, os lotes obedecerão o seguinte critério:

I - Nos loteamentos residenciais mistos ou de recreação, os lotes intermediários deverão circunscrever uma figura retangular em seu interior de 12,00 m.

por 25,00 m. no mínimo, perfazendo uma área de / 300,00 metros quadrados; os lotes de esquina deverão circunscrever uma figura retangular em seu interior de 15,00 m. por 25,00 m. no mínimo, sendo que no / cruzamento das vias públicas os alinhamentos deverão ser concordados com um arco de círculo de raio mínimo igual a 9,00 m.

II- Nos loteamentos industriais os lotes não poderão ser inferior a 5.000 metros quadrados e ter frente mínima de 20,00 m.; os lotes de esquina deverão ter no / mínimo 30,00 m. de frente principal e nos cruzamentos das vias públicas os alinhamentos deverão ser / concordados com um arco de círculo de raio mínimo / igual a 9,00 m.

III- Nos loteamentos de chácaras, sítios ou semelhantes as áreas subdivididas não poderão ser inferior a 5.000,00 m² e ter frente mínima de 12,00 m.; as áreas de esquina deverão ser concordados com um arco de / círculo de raio mínimo igual a 9,00 m.

ART. 13)— Todas as obras e melhoramentos executados no / loteamento ou arruamento, por intermédio da Prefeitura, ou com a devida autorização desta, serão quanto ao pagamento de inteira responsabilidade do interessado.

ART. 14)— Todas as obras de abertura de ruas, demarcação dos lotes com piquetes de madeira, das quadras com marcos de concreto, nos / pontos de tangência, e os necessários cortes e aterros, deverão ser executados pelo interessado, antes da aceitação do loteamento ou arruamento por parte da Prefeitura. O prazo máximo para a execução do art. 14 é de seis (6) meses a contar da expedição da licença para a execução das obras, e mediante requerimento do interessado prorrogar-se-á uma única vez a juízo da autoridade competente num prazo máximo de seis (6) meses.

§ 1º) — Após o término das obras, cabe ao interessado / requerer à Prefeitura a competente vistoria para aceitação do arruamento e o recebimento em doação dos logradouros públicos para sua oficialização.

§ 2º) — Caso na demarcação oficial do loteamento haja / pequenas modificações, deverá ser apresentado novo projeto de retificação para aceitação pela Prefeitura.



Prefeitura Municipal de Nova Odessa
ESTADO DE SÃO PAULO

—Fls. nº 9 da Lei nº 552 de 06.10.75.—

ART. 159)— Aceito o plano de loteamento e arruamento pela Prefeitura, será expedido o respectivo alvará e elaborado o decreto de aprovação. O interessado deverá, obedecendo as disposições do Decreto Lei Federal nº 271, de 28.2.67, proceder sua inscrição no registro de imóveis competente e encaminhar cópia da certidão do registro à Prefeitura, sem o que não será liberada a expedição dos alvarás para edificações nos lotes.

ART. 16)— O arruamento ou loteamento poderá ser executado em parte da área total, e assim aceito pela Prefeitura, desde que as partes obedçam as disposições contidas nesta lei.

ART. 17)— Qualquer alteração em plano de loteamento ou arruamento, dependerá de prévia autorização e aceitação pela Prefeitura, obedecidas as disposições desta Lei.

PAR. ÚNICO)— São admitidas alterações, mediante prévia / aprovação da Prefeitura, nas dimensões dos lotes existentes portencentes a loteamentos aprovados ou regularmente inscritos no Registro de Imóveis competente, obedecidas as disposições constantes desta Lei.

ART. 18)— O projeto de desmembramento de área, subdivisão de lotes ou modificação de plantas de loteamento, desde que não implique em arruamento e não ultrapasse a área de 10.000,00 m², será submetida à aprovação da Prefeitura com os seguintes requisitos:

- I - Requerimento da solicitação assinado pelo proprietário;
- II - Uma via do original copiativo e 4 (seis) vias de cópias em escala 1:1000, assinado pelo proprietário e pelo profissional devidamente registrado na Prefeitura, com indicação dos lotes resultantes do projeto cotados em todas as linhas divisórias com indicação gráfica dos recuos mínimos de frente e de fundo, superfície de cada lote, curvas de níveis de metro em metro, vias limdeiras, dimensões, confrontações, situação de área que permita o perfeito reconhecimento da mesma;
- III - Para aprovação dos projetos a que se refere o art. 18 deste capítulo, não se aplica as exigências / dos itens II e III do art. 7º desta lei.
- IV - Título de propriedade da área, que comprove o domínio da mesma.



Prefeitura Municipal de Nova Odessa
ESTADO DE SÃO PAULO

—Fls. nº 10 da Lei nº 552 de 06.10.75—

ART. 19) A subdivisão de lote, quando vinculado a projeto de edificação será aprovado automaticamente com a aprovação do projeto.

ART. 20) Aprovado o projeto de desmembramento de área, de subdivisão de lote ou de modificação de loteamento, será expedido o respectivo alvará de aprovação, que o interessado deverá proceder a sua averbação / no registro de imóveis competente e encaminhar ao Serviço de Obras e Urbanismo da Prefeitura, cópia da certidão de averbação, sem o que não serão expedidos os alvarás para edificações nos lotes resultantes do projeto.

ART. 21) As disposições desta lei, relativas a desmembramento de área, subdivisão de lote ou modificação de loteamento, são aplicáveis tanto aos novos loteamentos, como também aos já existentes.

ART. 22) Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

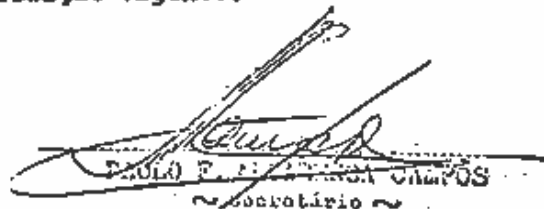
ART. 23) - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a lei nº 209 de 07 de dezembro de 1965.

Prefeitura Municipal de Nova Odessa, 06 de Outubro de 1975.



Paulo P. de Barros Campos

Afixada no quadro de avisos desta Prefeitura, arquivada no Cartório de Registro Civil de Nova Odessa, em obediência a legislação vigente.



Paulo P. de Barros Campos
Secretário