

LEI ORDINARIA Nº 1766, DE 01.03.88
Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

Capítulo I

Disposições Preliminares

Artigo 1º - Esta lei rege o parcelamento de solo situado em zona urbana ou de expansão urbana, que se dará por loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobramento.

Parágrafo Único – Para os efeitos desta lei, considera-se:

1 – Loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

2 – desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, 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;

3 – fracionamento: a subdivisão de gleba ou lote em até seis lotes destinados a edificação, observadas as disposições do item anterior;

4 – desdobramento: a subdivisão de lote em até dois lotes destinados a edificação;

5 – zona urbana: aquela delimitada por perímetro definido em lei;

6 – zona de expansão urbana: a que se situa até dois quilômetros da zona urbana da sede do município, ou até quatrocentos metros das demais zonas urbanas.

Artigo 2º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas para o caso;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificação;

V – em área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Capítulo II

Dos Requisitos Urbanísticos para parcelamento do solo

Seção I

Dos Loteamentos

Subseção I

Dos Loteamentos em Geral

Artigo 3º - Os loteamentos deverão atender, além de outros exigidos pelas legislações federal e estadual, aos seguintes requisitos:

I – destinação de áreas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, em percentagens nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, assim dividida:

a) – sistema viário: 20% (vinte por cento)

b) – espaços livres de uso público: 10% (dez por cento);

c) – equipamentos urbanos e comunitários: 5% (cinco por cento);

II – lotes com área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros), não podendo o comprimento das quadras ser superior a 200m (duzentos metros) e inferior a 80m (oitenta metros);

III – reserva de faixa "non aedificandi", de no mínimo quinze metros de cada lado, ao longo das águas correntes e

dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos;

IV – articularem-se as vias do loteamento com as vias oficiais adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizando-se com a topografia local, devendo os cruzamentos ter os alinhamentos concordados por arco de raio não inferior a nove metros, salvo em caso de cruzamento esconso.

Parágrafo 1º - Não atingindo a área destinada ao sistema viário a percentagem prevista pelo inciso I, letra "a", deste artigo, a diferença será acrescida a prevista pela letra "b" do mesmo inciso.

Parágrafo 2º - Quando o loteamento se destinar a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o disposto pelo inciso II deste artigo poderá ser alterado, mediante lei específica.

Artigo 4º - As vias do loteamento, cujas rampas não poderão exceder a 10% (dez por cento), serão classificadas em:

I – vias principais e preferenciais (avenidas), com largura mínima de vinte e cinco metros, divididos em:

- a)** – passeios: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- b)** – leito carroçável: 8m (oito metros);
- c)** – canteiro central: 4m (quatro metros)

II – vias de distribuição, com largura mínima de quatorze metros, divididos em:

- a)** – passeios: 2m (dois metros);
- b)** – leito carroçável: 10m (dez metros);

III – vias locais, de uso predominante de pedestres, com largura mínima de quatorze metros, divididos em:

- a)** – passeios: 3m (três metros);
- b)** – leito carroçável: 8m (oito metros);

IV – passagem, de uso exclusivo de pedestres, com largura mínima de seis metros.

Parágrafo Único – As vias locais, sem saída, so serão admitidas desde que dotadas de praça de retorno na extremidade e satisfeitas as seguintes exigências:

- a)** – largura mínima: 14m (catorze metros);
- b)** – comprimento máximo: quinze vezes a largura;
- c)** – raio mínimo da praça de retorno: 12m (doze metros).

Subseção II

Dos Loteamentos Fechados

Artigo 5º - Considera-se "loteamento fechado" a subdivisão em lotes, destinados a edificações para fins residenciais, de gleba com área mínima de quatro hectares, dotada de todos os equipamentos urbanos, fechada em todo seu perímetro e dotada de portaria de acesso para controle de entrada de pessoas e veículos.

Parágrafo Único – A entrada de pessoas e veículos somente será permitida a:

I – proprietários de lotes, seus familiares, empregados domésticos credenciados e visitantes autorizados;

II – servidores públicos, no desempenho de suas funções;

III – médicos e viaturas de serviços médico-hospitalares, quando solicitado ou por determinação superior do serviço sanitário.

Artigo 6º - Os "loteamentos fechados" deverão atender, também, aos seguintes requisitos:

I – áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso publico, em percentagem nunca inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba, assim dividida:

- a)** – sistema viário interno: 20% (vinte por cento);
- b)** – espaços livres de uso publico: 15% (quinze por cento);

c) – equipamentos urbanos e comunitários: 5% (cinco por cento);

II – os lotes terão área mínima de 600m² (seiscentos metros quadrados) e frente mínima de 15m (quinze metros), não podendo o comprimento das quadras ser superior a 300m (trezentos metros).

Parágrafo 1º - Não atingindo a área destinada ao sistema viário a percentagem prevista pelo inciso I, letra "a", deste artigo, a diferença será acrescida a prevista pela letra "b" do mesmo inciso.

Parágrafo 2º - Quando se tratar de loteamento destinado a "sítio de recreio", a área mínima dos lotes será de 5.000m² (cinco metros quadrados).

Parágrafo 3º - O sistema de circulação, os equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, são de uso exclusivo do loteamento.

Seção II

Dos Desmembramentos

Artigo 7º - Aos desmembramentos, aplicam-se, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Artigo 8º - Os desmembramentos de área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior a prevista pelo inciso I do artigo 3º, deverão destinar, no mínimo, 10% (dez por cento) do total da área a ser desmembrada a espaços livres de uso público.

Seção III

Dos fracionamentos e dos desdobramentos

Artigo 9º - Aos fracionamentos e desdobramentos, aplicam-se, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o desmembramento.

Capítulo III

Dos Projetos

Seção I

Dos Projetos de Loteamento

Artigo 10 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado devera solicitar a Prefeitura que defina as diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado do título de propriedade do imóvel e planta da área a ser loteada, contendo:

I – as divisas da gleba a ser loteada;

II – as curvas de nível, de metro em metro, com cotas relativas ao R.N (referencia de nível) da cidade;

III – a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV – a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distancias da área a ser loteada;

V – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI – as características, dimensões e localização das zonas de uso, contíguas.

Artigo 11 – A Prefeitura indicara, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes do planejamento municipal:

I – as ruas ou estradas existente ou projetadas, que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II – o traçado básico do sistema viário principal;

III – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e a espaços livres de uso publico;

IV – as faixas sanitárias necessárias ao escoamento das agias pluviais e as faixas não-edificáveis;

V – o uso do solo permitido para a área a ser loteada;

VI – a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser, obrigatoriamente, projetados e executados pelo loteador as suas expensas.

Parágrafo 1º - A Prefeitura solicitará as suas autarquias e empresas, o fornecimento das diretrizes relativas aos serviços a elas afetos, para integrarem o processo.

Parágrafo 2º - As diretrizes, que serão, obrigatoriamente, expedidas dentro do prazo de quarenta e cinco dias da data do pedido, vigorarão pelo prazo de seis meses.

Seção II

Dos Projetos de Desmembramento

Artigo 12 – Aos projetos de desmembramentos, aplicam-se, no que couber, as disposições relativas aos projetos de loteamento.

Seção III

Dos projetos de fracionamento e de desdobramento

Artigo 13 – As exigências relativas aos projetos de fracionamento e de desdobramento, serão previstas em regulamento.

Capítulo IV

Da Aprovação dos Projetos de Loteamento

Artigo 14 – Para aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura, que se dará após a aprovação pelos órgãos federais e estaduais competentes, deverão ser apresentados:

I – desenhos, contendo:

- a)** – levantamento planialtimétrico do imóvel;
- b)** – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- c)** – o sistema de vias, com a respectiva hierarquia;
- d)** – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

- e)** – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- f)** – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas das vias projetadas;
- g)** – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- h)** – planta de situação da área loteada, em mapa da zona urbana ou do município, com amarração em pontos fixos e de destaque, existentes nas proximidades;
- i)** – projetos de redes de galerias de águas pluviais, de abastecimento de água e coletora de esgotos sanitários, quando exigidos;

II – memorial descritivo contendo:

- a)** – a descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b)** – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c)** – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- d)** – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;

III – certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, relativas ao imóvel;

IV – exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão.

Artigo 15 – O projeto de loteamento, satisfeitas as exigências do artigo anterior, devera ser aprovado ou rejeitado dentro do prazo de sessenta dias.

Seção II

*Da aprovação dos Projetos de Desmembramento,
Fracionamento e Desdobramento*

Artigo 16 – Para aprovação do projeto de desmembramento, fracionamento e desdobramento, serão aplicadas, no que couber, as disposições referentes a aprovação do projeto de loteamento.

Capítulo V

Disposições Gerais

Artigo 17 – Nos loteamentos aprovados serão executadas, as expensas do loteador, dentro do prazo de um ano, contado da aprovação do projeto do loteamento, as seguintes obras:

I – rede de abastecimento de água;

II – ligações domiciliares de água;

III – rede coletora de esgotos sanitários;

IV – ligações domiciliares de esgoto;

V – rede de distribuição de energia elétrica;

VI – galerias de águas pluviais, quando previstas nas diretrizes expedidas.

Parágrafo 1º - Nos "loteamentos fechados", além das obras previstas por este artigo, o loteador devera executar mais as seguintes, dentro do mesmo prazo:

1 – Guias e sarjetas;

2 – Pavimentação do sistema viário;

3 – ajardinamento e arborização dos passeios;

4 – iluminação publica a vapor de mercúrio;

Parágrafo 2º - As obras previstas por este artigo e seu parágrafo 1º, quando não forem executadas pela Administração

Publica, ficam sujeitas ao pagamento de taxa de administração, a ser cobrada por ocasião da realização das mesmas, não podendo exceder a 5% (cinco por cento) de seus valores contratados ou orçados.

Artigo 18 – Aprovado o projeto de loteamento, o loteador devesa:

I – submetê-lo ao registro imobiliário;

II – assinar termo de compromisso, se obrigando a:

- a)** – abertura das vias de circulação dentro do prazo de sessenta dias, de acordo com o projeto aprovado;
- b)** – caucionar, mediante escritura publica, para garantia da execução das obras a que esteja obrigado, 40% (quarenta por cento) dos lotes obtidos no loteamento;
- c)** – facilitar a fiscalização da obras por ele executadas.

Parágrafo 1º - Os lotes caucionados passarão a integrar o patrimônio publico, quando as obras não forem executadas dentro dos prazos previstos.

Parágrafo 2º - A caução prevista pela alínea "b" do inciso II deste artigo poderá, a critério da Administração, sempre que o interesse publico, social e econômico recomendar, recair sobre outros imóveis ou ser substituída por fiança bancaria.

Artigo 19 – A caução efetuada será liberada a medida em que forem sendo executadas as obras, observadas as seguintes percentagens:

I – rede de abastecimento de água: 15% (quinze por cento);

II – rede coletora de esgotos sanitários: 15% (quinze por cento);

III – ligações domiciliares de água e esgoto: 10% (dez por cento);

IV – rede de distribuição de energia elétrica: 10% (dez por cento);

V – guias e sarjetas: 5% (cinco por cento);

VI – pavimentação das vias: 25% (vinte e cinco por cento);

VII – iluminação pública a vapor de mercúrio: 10% (dez por cento);

VIII – galerias de águas pluviais: 10% (dez por cento).

Parágrafo Único – Quando não houver a obrigatoriedade da execução de alguma das obras previstas por este artigo, a percentagem a ela correspondente será distribuída, proporcionalmente, entre as que forem exigidas.

Artigo 20 – As obras executadas pelo loteador passarão a integrar o patrimônio público, mediante a lavratura de termo de vistoria e recebimento.

Artigo 21 – Os lotes obtidos pelo parcelamento só poderão ser subdivididos desde que cada parte permaneça com a área mínima prevista por esta lei, exceto se a subdivisão com área inferior se destinar a incorporação a lote contíguo, deste não podendo ser destacada sem que seja observado o disposto neste artigo.

Artigo 22 – Os contratos de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, deverão fazer constar que os lotes só poderão receber edificação após a conclusão das obras de redes de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários.

Artigo 23 – Nos documentos previstos pelo artigo anterior, assim como nos compromissos ou escrituras de venda e compra, devesse constar que a execução das obras previstas pelo artigo 17 e seus parágrafo 1º é da responsabilidade do loteador.

Capítulo VII

Disposições Finais e Transitórias

Artigo 24 – Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas que venha a se verificar nos lotes, em relação ao projeto aprovado.

Artigo 25 – a Prefeitura poderá não aprovar o parcelamento de área localizada em zona de expansão urbana, ainda que somente para impedir o crescimento excessivo do número de lotes.

Artigo 26 – Os “loteamentos fechados” não poderão ser atravessados por qualquer via pública, exceto quando prevista nas diretrizes expedidas.

Artigo 27 – As despesas havidas em “loteamento fechado”, com a manutenção da cerca perimetral e dos espaços livres de uso público, serão consideradas despesas comunitárias, a serem suportadas diretamente pelos proprietários dos lotes.

Parágrafo Único – Os proprietários dos lotes serão representados junto aos poderes municipais, em relação aos serviços públicos e comuns, através de representante escolhido da forma prevista em dispositivo constante do contrato-padrão.

Artigo 28 – Nenhuma obra ou serviço público será executada ou prestado em terrenos que sofrerem parcelamento sem licença da Prefeitura.

Artigo 29 – Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamento não aprovado pela Prefeitura.

Artigo 30 – São inalienáveis e impedidos de sofrer concessão de uso, os espaços livres de uso público previstos nos projetos de parcelamento.

Artigo 31 – (Vetado).

Artigo 32 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei 1434, de 12 de novembro de 1980 e demais disposições em contrário.