

LEI N.º 203,99

DE 27 DE OUTUBRO DE 1999.

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

HARDI MILTON EICKHOFF, PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA RAMADA, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

Faço saber que a CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte:

L E I

Art. 1º- O parcelamento do solo, para fins de loteamento urbano, no Município de Nova Ramada, reger-se-á por esta Lei.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º- Considera-se loteamento , a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, que exija a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 1º- Constitui lote, o terreno devidamente delimitado e identificado dentro da quadra.

§ 2º- Quadra é a fração de terras delimitada por vias de circulação divididas em lotes ou não.

Art. 3º- Considera-se desmembramento, o parcelamento do solo urbano que não implique na abertura de novas vias de circulação, ou na ampliação, ou prolongamento das já existentes.

Art. 4º- O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido em área urbana, de expansão urbana, ou de urbanização específica.

Parágrafo único- não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagados, ou alagadiços sujeito a inundações;

II - em terrenos com declividade superior a 30%, salvo se, atendidas as exigências estabelecidas, cada caso, pelo setor de engenharia da Prefeitura;

III - em área declarada de utilidade pública para fins de desapropriação.

IV - em área de preservação ecológica.

Art. 5º- O parcelamento do solo, para fins urbanísticos, depende de prévio estudo, da viabilidade e oportunidade, pelo Poder Público Municipal, que a seu critério, poderá aprovar ou não.

Art. 6º-.Os loteamentos deverão atender, no mínimo os seguintes requisitos

I - Reservar as áreas destinadas as vias de comunicação;

II - reservar as áreas destinadas a próprios públicos;

III - reservar as áreas destinadas as praças e áreas verdes;

IV - reservar uma faixa de no mínimo 15(quinze)metros , de cada lado, ao longo das correntes de água;

V - reservar uma faixa num raio de, no mínimo, 50 (cinquenta) metros de largura, junto as nascentes ou “olhos d’água”;

VI - reservar uma faixa de terras com largura mínima de 15 metros de cada lado da faixa de domínio das rodovias intermunicipais, estaduais ou federais;

VII - observar o seguimento das vias de circulação do loteamento, as já existentes ou projetadas.

CAPÍTULO II

DA DOCUMENTAÇÃO

Seção I

Do Licenciamento

Art. 7º - A elaboração do projeto de loteamento depende de prévio requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, assinado pelos interessados e acompanhado das seguintes peças:

I - Planta de localização do imóvel em 03 (três) vias, na escala de 1:1000, assinada pelos proprietários e por profissional habilitado no CREA, contendo os seguintes dados:

- a) - Os limites e confrontações da área a ser loteada;
- b) - as curvas de nível a cada 5 metros;
- c) - localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- d) - arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- e) - a localização exata das vias de comunicação, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes e respectivas distâncias da área a ser loteada;
- f) - o tipo de uso predominante a que se destina o loteamento.

I - Certidão recente do título de propriedade do imóvel.

II - Certidão Vintenária referente ao imóvel.

III - Certidões Negativas:

- a) - da Receita Federal, Estadual e Municipal;
- b) - de ações reais referentes ao imóvel no período de 10 anos, imediatamente anteriores;
- c) - de ações relativas a crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

II - Certidões:

- a) - Do Cartório de Protestos de Títulos, em nome dos loteadores, referente aos últimos 10 anos;
- b) - de ações pessoais, em relação aos loteadores, referente aos últimos 10 (dez) anos;
- c) - de ações penais condenatórias transitadas em julgado, contra os loteadores.
- d) - de ações reais relativas ao imóvel.

Art. 8º - A Prefeitura indicará na planta, apresentada com o requerimento:

I - As vias de comunicação que compõem o sistema viário básico;

II - As áreas destinadas a recreação pública;

III - As áreas destinadas a equipamentos, ou edificações públicas;

IV - as faixas destinadas ao escoamento das águas pluviais e a proteção aos cursos de água;

V - o tipo de arborização das vias públicas.

§ 1º - O estudo e indicação do estabelecido neste artigo deverá se dar no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

§ 2º - As diretrizes fixadas neste artigo, só poderão ser alteradas se as circunstâncias e o interesse público exigirem.

Art. 9º - Aprovado o requerimento os interessados encaminharam os seguintes documentos:

I - Memorial descritivo, elaborado por responsável técnico, inscrito no CREA, contendo:

- a) - Denominação, situação e área;
- b) - limites e confrontações;
- c) - topografia;
- d) - arruamento, área e porcentagem;
- e) - quarteirões e lotes;

f) - espaços reservados prédios públicos, área verde ou de recreação e vias de circulação, com as respectivas porcentagens.

II - Planta do imóvel na escala 1:1000, em 3 (três) vias.

III - Planta planimétrica, na escala 1:2000, em 3 (três) vias, contendo:

- a) - Orientação magnética;
- b) - curvas de nível de 05 em 05 metros;
- c) - cursos d'água, área alagadiça, sistema de escoamento das águas pluviais;
- d) - vias públicas e respectivas larguras;
- e) - tamanho dos quarteirões com dimensões e áreas;
- f) - tamanho dos lotes com as dimensões e áreas;
- g) - bosques e construções existentes;
- h) - áreas destinadas a recreação;
- i) - áreas destinadas a prédios públicos.

I - Projeto de luz de acordo com os padrões atuais;

II - Projeto completo da rede de distribuição de água potável, segundo as normas da CORSAN.

III - Projeto de pavimentação das vias de comunicação.

IV - Projeto de arborização das vias de comunicação.

Art.10- Poderá o Município, através de seus órgãos técnicos, exigir documentação complementar.

Art.11-A documentação deverá ser assinada pelos proprietários, ou procurador com poderes específicos, e por técnico habilitado junto ao CREA.

CAPÍTULO III

DAS ESPECIFICAÇÕES

Seção I

Art.12- As vias de circulação deverão adaptar-se as demais, quando já existentes e as condições topográficas do terreno.

Art.13- As vias de circulação, de acordo com a sua utilização, segundo o Código de Trânsito Brasileiro, classificam-se, em:

- a) via de trânsito rápido, aquelas caracterizadas com acessos especiais, com trânsito livre, sem acesso direto a lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;
- b) via arterial, caracteriza-se por interseções em nível, com acesso a lotes lindeiros e às vias secundárias e locais;
- c) via coletora, as destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar e sair das vias de trânsito rápido ou arteriais;
- d) via local, aquela destinada ao acesso local ou a área restritas.

Parágrafo único. As vias de circulação poderão constituir-se de ruas ou avenidas e deverão observar o leito seguinte:

I - A rua, quando classificada em via arterial, terá largura mínima de 12 metros.

II - A rua, quando classificada em via coletora, terá largura mínima de 10 metros.

III - A rua, quando classificada em via local, terá largura mínima de 08 metros.

IV - A avenida, quando classificada em via arterial, terá largura mínima de 14 metros.

V - A avenida, quando classificada em via coletora, terá largura mínima de 12 metros.

VI - A avenida, quando classificada em via local, terá largura mínima de 10 metros.

Art.14.- Os passeios nas vias de circulação deverão ter, no mínimo, a seguinte largura, em cada lado:

a) - 02 (dois) metros, para as vias de circulação com até 12 metros de largura;

b) - O correspondente a 1/6 (um sexto) da largura, para as vias de circulação com mais de 12 metros de largura.

Parágrafo único: Na pavimentação dos passeios, o proprietário só poderá usar pavimentação anti-derrapante.

Art. 15 – Os canteiros centrais, nas avenidas, deverão ter no mínimo 2 metros de largura.

Art. 16.- O ângulo de interseção das vias de circulação não poderá ser inferior a 60° (sessenta graus).

Art. 17.- A arborização e pavimentação deverão ser procedidas de acordo com as determinações municipais.

SEÇÃO II

DA NOMENCLATURA DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 18.- A denominação das vias de comunicação e dos logradouros públicos é competência exclusiva do Executivo Municipal.

SEÇÃO III

DOS QUARTEIRÕES

Art.19.- O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 400 metros.

Art.20.- Os quarteirões com mais de 200 metros deverão ter no seu ponto médio, espaço livre de, no mínimo 4 (quatro) metros, destinado a passagem de pedestre

Art. 21.- Os quarteirões deverão ter seus alinhamentos fixados com marco de concreto.

SEÇÃO IV

DO LOTES

Art.22.- Os lotes de meio de quadra terão testada mínima de 12 m.(doze metros) e área mínima de 360m²(trezentos e sessenta metros quadrados).

Art.23.- Os lotes de esquina terão em um dos lados testada mínima de 15m.(quinze metros) e área mínima de 450m²(Quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

Art.24.- Entre a testada e a profundidade a relação não poderá ser superior a 1:4,2.

Art.25.- Os loteamentos, quando destinados a habitação popular, seus lotes poderão ter 12 (doze) metros de testada e área mínima de 240(duzentos e quarenta) metros quadrados.

SEÇÃO V

DOS ESPAÇOS RESERVADOS

Art. 26.- Da área total a ser loteada será reservado 20% (vinte por cento) destinada a espaços verdes e de uso institucional.

Art.27.- A localização das áreas citadas no artigo 26, serão determinadas, a critério, da Prefeitura Municipal.

Art.28.- As vias de comunicação, os espaços verdes e de uso institucional, serão escriturados, sem ônus para o Município.

CAPÍTULO IV

DO DESMEMBRAMENTO

Art.29.- Poderá , a critério do Poder Público, ser autorizado o desmembramento de lote urbano, nos seguintes casos:

- I - Para constituir-se em novos lotes autônomos, respeitadas as metragens fixados nesta Lei;
- II - para acrescer ao terreno lindeiro desde que a área remanescente não fique com metragens menores que as fixadas nesta Lei;
- III - para acrescer aos terrenos lindeiros, extinguindo-se o mesmo.

Art.30.- Para a apreciação do pedido de desmembramento deverão os interessados apresentar planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I - A indicação do quarteirão;
- II - A indicação das vias que contornam o quarteirão.
- III - A indicação da área com o desmembramento pretendido.

Art.31.- Deverá ainda o interessado:

- I - indicar a finalidade do desmembramento;
- II - indicar o uso predominante no local;
- III - anexar certidão de ações ou ônus reais sobre o imóvel;
- IV - anexar certidão atualizada da propriedade do imóvel.

Art.32.- Aprovado o desmembramento, deverá o interessado submetê-lo ao Registro Imobiliário.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.33.- Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, considerados impróprios para edificação.

Art.34.- Terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações não poderão ser loteados ou arruados sem prévio drenamento e aterramento, até o nível de segurança determinado pelo órgão técnico da Prefeitura.

Art.35.- Aprovado o projeto e antes da execução das obras, deverá o interessado assinar termo de compromisso de cumprir todas as disposições desta Lei.

Art.36.- Aprovado o loteamento, e executados os serviços urbanos, será fornecido Alvará de licença correspondente.

Art.37.- Antes de iniciar a venda de lotes deverá ser lavrada a escritura pública em favor do Município, sem ônus para o mesmo.

Art.38.- Caso os serviços urbanos não estejam concluídos em todo o loteamento, poderá ser dado Alvará de licença parcial.

Art. 39- Aplica-se subsidiariamente, a presente Lei, a Lei Federal nº 6766/79, especialmente no que se refere as Disposições Penais.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

SEÇÃO I

DOS LOTEAMENTOS IRREGULARES EM GERAL

Art. 40 - O proprietário de área loteada, sem observância da Lei de Loteamentos, vigente a época, deverá doar à Município de Nova Ramada, sem ônus para este, o equivalente a 20%(vinte por cento) da área, destinado para área verde e ou edificação pública.

Art. 41 - O proprietário de loteamento irregular ou clandestino e que não disponha, no mesmo, de área física disponível para cumprimento do exposto no artigo 40, deverá optar entre: recolher aos cofres públicos municipais o valor 20% equivalente ao preço venal, do loteamento, acrescido de 05% (cinco por cento) , para cobrir custos públicos, que possam advir, ou adquirir área correspondente e doá-la, para o Município, sem ônus e aceita este, por satisfazer as necessidades.

Art. 42 - Para a regularização dos loteamentos irregulares, ou clandestinos dar-se-á, sucessivamente ao proprietário e aos sucessores, o prazo de 02 (Dois) anos a contar da vigência da presente Lei.

Parágrafo único: Não sendo localizados os proprietários, nem seus sucessores, ou os mesmos não providenciarem na regularização no prazo fixado neste artigo, a regularização poderá ser procedida pelos adquirentes dos lotes, que elegerão uma comissão de representantes que providenciarão na documentação necessária.

Art. 43 – O proprietário da área loteada, nos termos do art. 40, deverá para a sua regularização, apresentar requerimento acompanhado da seguinte documentação:

I – Planta do loteamento existente, na escala de 1:1.000, contendo no mínimo:

- a) - A localização e confrontações do loteamento;
- b) - As vias de circulação que dão acesso ao loteamento;
- c) - As ruas, quadras e lotes;
- d) - Os lotes deverão registrar o nome do posseiro comprador;
- e) - Os lotes não vendidos deverão estar assinaladas na cor verde;
- f) - Indicar a existência de infra-estrutura, como rede de energia, de água, pavimentação das vias de circulação e outros equipamentos urbanos.

II – Memorial descritivo dos lotes, com as respectivas áreas e a indicação dos venidos.

III – relatório circunstanciado das vendas ou promessas de compra e venda efetuadas, identificando os adquirentes, os atuais ocupantes e os terrenos edificados.

IV – Relatório circunstanciado sobre toda a infra-estrutura existente no loteamento.

V – Original, ou 2ª via do contrato particular de compromisso de compra e venda, firmado entre o proprietário e o comprador posseiro, na época da transação, e posteriores, até o possuidor atual, podendo a critério da administração ser admitido outro.

VI – Certidão atualizada da Matrícula do imóvel loteado, junto ao Registro Imobiliário.

VII – Certidão Negativa do Cartório Cível da existência de ações e ou ônus reais sobre o imóvel loteado.

§ 1º - Apresentado o requerimento com os dados acima exigidos, a Administração municipal vistoriará a área loteada, através de se órgão competente, para a confirmação das informações.

§ 2º - Verificado que o loteamento não atende as necessidades de circulação, será determinada a sua adaptação aos gabaritos indispensáveis as vias de circulação.

§ 3º - A adaptação não poderá resultar lotes com testada ou área inferior a prevista nesta Lei.

§ 4º Os lotes não compromissados serão destinados a uso institucional, até o limite fixado no artigo 40.

SEÇÃO II

DO LOTEAMENTO DA SEDE

Art. 44 – Os proprietários do loteamento irregulares, feito para possibilitar a instalação da sede do Município, ficam dispensados de doar a área de 20% (vinte por cento), destinada ao uso institucional tendo em vista já terem doado o necessário para a instalação do Complexo Administrativo.

Parágrafo Único – A dispensa estabelecida neste artigo é aplicável somente aos loteamentos hoje existente na sede.

Art. 45 – Os proprietários das áreas loteadas, estão dispensados da instalação da rede de água e de energia elétrica, devendo, no entanto arcar com 2/3 (dois terços) da pavimentação do leito das ruas, nos testados dos terrenos particulares e calçar às suas expensas os passeios.

Art. 46 – Os proprietários do loteamento da Sede terão o prazo de 180 dias para regularizarem o loteamento a contar da publicação desta Lei.

Art. 47 – Os proprietários, para a regularização do loteamento deverão atender as regras estabelecidas no art. 43, seus incisos e parágrafos.

CAPITULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 48 – São considerados de interesse público os parcelamentos do solo para fins urbanos.


Art. 49 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 50 – Revogam-se as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA RAMADA, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL,
EM 27 DE OUTUBRO DE 1999.**


HARDI MILTON EICKHOFF
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se


ORLANDO RUBERT
Sec. Mun. de Adm. e Planejamento