LEI ORDINÁRIA Nº 233

de 14 de março de 1996

INSTITUI O CÓDIGO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, NO MUNICÍPIO DE CHAPADÃO DO SUL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ELO RAMIRO LOEFF, Prefeito Municipal de Chapadão do Sul, no uso de suas atribuições Legais, Faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1°..

A presente Lei tem por Finalidade disciplinar o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Chapadão do Sul, observadas as disposições legais Federais e Estaduais aplicáveis à matéria.

Capítulo I. *DISPOSIÇÕES PRELIMINARES*

Art. 2°..

O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, fracionamento e desdobro, observadas as disposições desta Lei e das Legislações Federal e Estadual pertinentes.

Art. 3°..

Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

Parágrafo único. .

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 à 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 das autoridades competentes;

IV.

em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V.

em área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição prejudique a saúde, segurança e bem estar da população.

Art. 4°..

A Prefeitura Municipal recusará a aprovação de qualquer projeto de loteamento, mesmo que satisfaça as exigências da presente Lei, sendo em vista:

I.

as diretrizes municipais sobre o uso do solo, constantes em Lei Municipal;

II.

a defesa dos recursos naturais, turísticos ou paisagísticos, bem como do patrimônio cultural do Município.

Art. 5°..

O proprietário do imóvel rural interessado em loteá-lo para fins urbanos, desde que considerados em zona urbana ou de expansão urbana definidas por lei municipal, deverá submeter o respectivo projeto à aprovação da Prefeitura Municipal e ao órgão de defesa ambiental competente, dependendo ainda da anuência prévia do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária).

Capítulo II. *DOS REQUISITOS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO*

Art. 6°..

Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I.

as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços destinados à recreação, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, não podendo ser inferior a 30% (trinta por cento) do total de sua área;

II.

nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) a percentagem de área pública poderá ser reduzida para 25% (vinte e cinco por cento);

III.

a percentagem de áreas públicas será no Município de no mínimo 18% (dezoito por cento) da gleba destinada à espaços para recreação, lazer e ou de equipamentos comunitários;

IV.

as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

V.

as dimensões mínimas dos lotes serão de 10m (dez metros) de frente, para os lotes localizados em meio de quadra, e 12m (doze metros) de frente para os lotes localizados em esquinas, sendo que a área total não poderá ser inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

VI.

a área mínima dos lotes destinados a habitação de interesse social será de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);

VII.

as quadras não poderão ultrapassar 250m (duzentos e cinquenta metros) em qualquer dos seus lados;

VIII.

ao longo das águas correntes e dormentes, além da faixa de preservação de recursos naturais prevista na Lei Federal n° 4.771/65, é obrigatório reservar uma faixa "non aedificandi" não inferior a 30m (trinta metros) de cada margem para implantação de equipamentos urbanos, não sendo considerada como área de recreação;

IX.

ao longo das faixas de domínio público das redes de energia elétrica de alta tensão, rodovias, ferrovias e dutos é obrigatório a reserva de uma faixa "non aedificandi" de no mínimo 15m (quinze metros) de cada lado salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 7°..

Para aprovação do loteamento a Prefeitura Municipal exigirá do loteador a execução das seguintes obras de infra-estrutura:

I.

vias de circulação;

II.

demarcação das quadras e logradouros, com estacas de concreto, com altura de 1,5m, secção de 10,0 cm, pintadas com tinta amarela;

III.

rede de energia elétrica;

IV.

sistema de abastecimento de água;

V.

sistema de esgoto e respectivo destino.

Capítulo III. *DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E DOS LOGRADOUROS PÚBLICOS*

Art. 8°..

Para loteamentos destinados exclusivamente ao uso industrial, a Prefeitura poderá fazer exigências complementares ao disposto nesta Lei, quanto às vias de circulação.

Art. 9°..

Os logradouros que, por sua característica presidencial ou por condições topográficas, terminarem sem conexão direta para veículos com outro logradouro, barão uma praça em sua extremidade (cul de sac).

Art. 10.

As praças de retorno das vias em "cul-de-sac" deverão ter um diâmetro mínimo de 16 m (dezesseis metros) (ver anexo II)

Art. 11.

A extensão mínima das vias em "cul-desac" inclusive a praça de retorno será de 100m (cem metros) e a largura mínima será de 12m (doze metros) (ver anexo).

Art. 12.

As curvas das vias públicas de largura igual ou superior a 15m (quinze metros) deverão apresentar raio de curvatura mínima igual ou superior a 100m (cem metros), se o ângulo formado pelas duas direções da rua estiver compreendido entre 1200 e 1700 (Ver anexo II).

Art. 13.

As curvas das vias públicas de largura inferior a 15m (quinze metros) deverão apresentar raio de curvatura mínima de 30m (trinta metros).

Art. 14.

A interseção entre duas vias públicas deverá aproximar-se o mais possível a ângulos de 90°. Não será permitida a interseção entre duas vias públicas formando ângulo inferior a 60°.

Art. 15.

Na interseção de duas vias públicas, o alinhamento de seus leitos deverá ser concordado com curvas de raio não inferior a 5m (cinco metros) (Ver anexo II).

Art. 16.

As curvas em S serão concordadas com uma tangente de cumprimento não interior a 30m (trinta metros) (ver anexo II).

Art. 17.

A critério da Prefeitura, poderá ser exigida continuidade das vias públicas ou praças existentes nos loteamentos vizinhos.

Art. 18.

Os pontos de interseção dos eixos de duas vias públicas com o eixo de uma terceira não poderá distar menos de 40m (quarenta metros) (ver anexo II).

Art. 19.

Todos os loteamentos conterão pelo menos uma via de circulação para escoamento rápido do tráfego, do ponto mais distante até a via de acesso principal do loteamento.

Art. 20.

As características técnicas, declividade, dimensões máximas, para vias de circulação, são as constantes do anexo I desta Lei.

Art. 21.

Os logradouros somente serão aceitos pela Prefeitura para posterior entrega ao domínio público e respectiva denominação, desde que estejam de acordo com os dispositivos da presente lei.

Art. 22.

Nos projetos de loteamento submetidos à Prefeitura para aprovação, figurará uma nomenclatura provisória para os logradouros públicos através de letras ou números.

Art. 23.

Na escolha de nome para o loteamento, desmembramento, e seus logradouros públicos, serão observados pelo Município os seguintes critérios:

I.

nome de brasileiros já falecidos que se tenham distinguido:

a).

por relevantes serviços prestados ao Município, ao Estado ou ao Brasil;

b).

por sua cultura e projeção em qualquer ramo do saber humano;

c). *pela prática de atos heroicos ou edificantes;*

II.

nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia tirados da história, geografia, flora, fauna e folclore do Brasil ou de outros países;

III.

nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia, extraídos da Bíblia Sagrada, datas e santos de calendário religioso;

IV.

datas de significação especial para a história do Brasil ou universal.

Parágrafo único. .

O interessado poderá remeter uma relação de nomes para os logradouros públicos que serão apreciados pela Prefeitura Municipal, não podendo haver repetição de nomes já existentes.

Capítulo IV. *DO PROJETO DE LOTEAMENTO*

Art. 24.

O interessado deverá solicitar à Prefeitura, antes da elaboração do projeto de loteamento, que explicita as diretrizes para uso do solo, traçado das quadras, do sistema viário, dos espaços destinados a recreação e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento à Prefeitura Municipal, planta de situação do imóvel na escala gráfica de 1:8.000 e planta da área a ser loteada, em 02 (duas) vias, na escala gráfica de 1:2.000 contendo pelo menos:

I.

as divisas da gleba a ser loteada;

II.

as curvas de nível da área, com diferença de nível de no máximo 01 m (um metro);

III.

a localização dos cursos d´água, bosques e construções existentes;

IV.

a indicação dos arruamentos contíguas a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas de recreação, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e em suas adjacências, com as respectivas distâncias 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;

VII.

certidão de ocupação, posse ou propriedade do imóvel.

Art. 25.

A Prefeitura expedirá a aprovação do levantamento e a autorização para elaboração do projeto, e devolverá uma das vias da planta da área a ser loteada, constante no artigo anterior, indicando as mínimas diretrizes:

I.

o traçado básico do sistema viário principal;

II.

as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

III.

a localização aproximada dos terrenos destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV.

as faixas do terreno necessários ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V.

as zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. .

A autorização expedida vigorará pelo prazo máximo de 01 (um) ano.

Art. 26.

O encaminhamento de projetos de loteamento estará condicionado à viabilidade técnica do abastecimento de água e coleta de esgoto para a área parcelada, de acordo com a apresentação de laudo técnico elaborado por profissional habilitado e com parecer do órgão de Saneamento Básico competente.

Art. 27.

O interessado, com base na via da planta da área a ser loteada que lhe foi devolvida, apresentará à Prefeitura o projeto definitivo, contendo desenhos e memorial descritivo dos lotes, acompanhado do título de propriedade devidamente registrado e averbado, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, documentos de anuência prévia do Estado, quando for o caso, além do projeto assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA.

1°.

Os desenhos conterão pelo menos:

I.

a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, tanto das quadras como dos lotes, bem como as áreas dos mesmos;

II.

o sistema viário devidamente hierarquizado e integrado à malha viária;

III.

as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV.

os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V.

a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI.

a indicação em planta e perfis de toda as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII.

a indicação, numa tabela numérica, das áreas parceladas e projetadas, bem como seus percentuais;

VIII.

a indicação na planta dos proprietários limítrofes à área a ser loteada.

2°.

O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I.

a descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominantes;

II.

as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes na diretrizes fixadas;

III.

a descrição de cada lote com as denominações, dimensões, área de confrontações;

IV.

a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

V.

a enumeração dos equipamentos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.

Art. 28.

O interessado apresentará, ainda, para a concessão do alvará:

I.

o "aprovado", quando for o caso, do órgão responsável pelo abastecimento de água potável, rede de esgoto sanitário ou sistema de fossa coletiva;

II.

o "aprovado" da concessionária de energia elétrica da área, aos projetos de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

III.

projeto de escoamento superficial de águas pluviais, quando solicitado;

IV. *projeto de arborização.*

Capítulo V. *DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO*

Art. 29.

Para os projetos de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de 05 (cinco) vias da planta do imóvel a ser desmembrado, do memorial descritivo, do título de propriedade devidamente registrado e averbado, de certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel, bem como o projeto assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA.

1°.

As plantas deverão conter pelo menos:

I.

a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II.

a indicação do tipo de uso predominante no local;

III.

a indicação da divisão de lotes pretendida na área com os respectivas medidas e áreas, bem como a orientação geográfica.

2°.

O memorial descritivo conterá, pelo menos, denominações, dimensões, áreas e confrontações dos lotes, antes e depois do desmembramento.

Art. 30.

Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial, no incisos IV a V do art. 6° e no art. 36 da presente lei.

Capítulo VI. *DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO*

Art. 31.

Satisfeitos os requisitos anteriores e estando o projeto em condições de ser aprovado, a Prefeitura o aprovará mediante a aposição de carimbo nas plantas respectivas, bem como nos memoriais descritivos, devidamente assinado pelo titular do Departamento de Obras e Serviços Urbanos no Município, a fim de que o interessado execute, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as obras de infra-estrutura exigidas no art. 28 desta Lei.

Parágrafo único. .

O interessado facilitará a fiscalização da Prefeitura durante a execução das obras de infra-estrutura.

Art. 32.

Na fase em que o projeto do loteamento ou desmembramento estiver em condições de ser aprovado, conforme citado no art. 2° da presente lei, poderá o interessado apresentar para a apreciação e aprovação por parte da Prefeitura Municipal, um cronograma para execução das obras de infra-estrutura, com duração máxima de 02 (dois) anos, com prazo a contar da data da aprovação do projeto.

Parágrafo único. .

Quando concorrerem situações citadas no "caput" deste artigo, o Termo de Verificação de Conclusão das Obras de Infra-Estrutura será emitido após a conclusão das respectivas obras.

Art. 33.

Concluídas as obras de infra-estrutura, o interessado comunicará tal fato à Prefeitura, para que esta, após a constatação da conclusão das obras, as aceite o Termo de Verificação e Conclusão das Obras exigidas por esta lei, devidamente assinado pelo titular do Departamento de Obras e Serviços Urbanos do Município, que o loteador deverá submeter ao Cartório de Imóveis.

Art. 34.

Aprovado o cronograma para execução das obras de infra-estrutura, a Prefeitura escolherá um número de lotes correspondentes ao valor total das obras a serem realizadas pelo interessado, ficando esses lotes hipotecados à Prefeitura como garantia para a execução das obras de infra-estrutura, correndo todas as despesas por conta do interessado.

Parágrafo único. .

A avaliação dos lotes será feita por peritos em avaliação de imóveis devidamente habilitados, de um lado, e por parte do interessado, de outro, efetuando-se uma média de preços das 02 (duas) propostas.

Art. 35.

A Prefeitura terá os seguintes prazos para deferir ou indeferir os diversos projetos constantes da presente Lei, dando sempre ciência ao interessado:

I.

60 (sessenta) dias, nos casos enquadrados nos artigos 24 e 29 desta lei;

II.

90 (noventa) dias, nos casos enquadrados nos artigos 27 e 28 desta lei.

Parágrafo único. .

Os prazos constantes deste artigo iniciarão a partir da data de entrega do requerimento no Protocolo Geral da Prefeitura.

Art. 36.

Nos projetos de loteamento e desmembramento é obrigatória a apresentação por parte do interessado de documento de anuência prévia do Estado, nos seguintes casos:

I.

quando localizados em área de interesse especial, tais como: de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por legislação Federal ou Estadual;

II.

quando localizados em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município ou aglomerações urbanas, definidas em lei Federal ou Estadual;

III.

quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 37.

Os espaços livres destinadas à recreação, às vias, às áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador.

Capítulo VII. *DISPOSIÇÕES FINAIS*

Art. 38.

Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 39.

A partir da data do registro do loteamento, passam a pertencer ao domínio do Município, constituindo-se patrimônio da municipalidade, as vias de circulação, os espaços de recreação e os espaços destinados a equipamentos urbanos e comunitários constantes do respectivo projeto.

Parágrafo único. .

São vedadas as cessões, doações e permutas de quaisquer áreas constantes deste artigo, pertencentes ao domínio do Município.

Art. 40.

A Prefeitura Municipal não concederá alvará para construção, demolição ou ampliação de edificações, se estas se localizarem em terrenos de loteamentos que não possuam o Termo de Verificação de Conclusão de Obras de Infra-Estrutura e o alto de aprovação do loteamento.

Parágrafo único. .

Identicamente não se concederá alvará de construção para edificações que ocupem mais de 80% (oitenta por cento) da área do imóvel.

Art. 41.

Ficarão sujeitos aos dispositivos da presente lei todos os projetos de loteamento e desmembramento submetidos à aprovação da Prefeitura e não aprovados até a data da publicação desta lei.

Art. 42.

Aos projetos de loteamento e desmembramento de que trata esta Lei, aplicam-se também a legislação Federal e Estadual pertinentes à matéria.

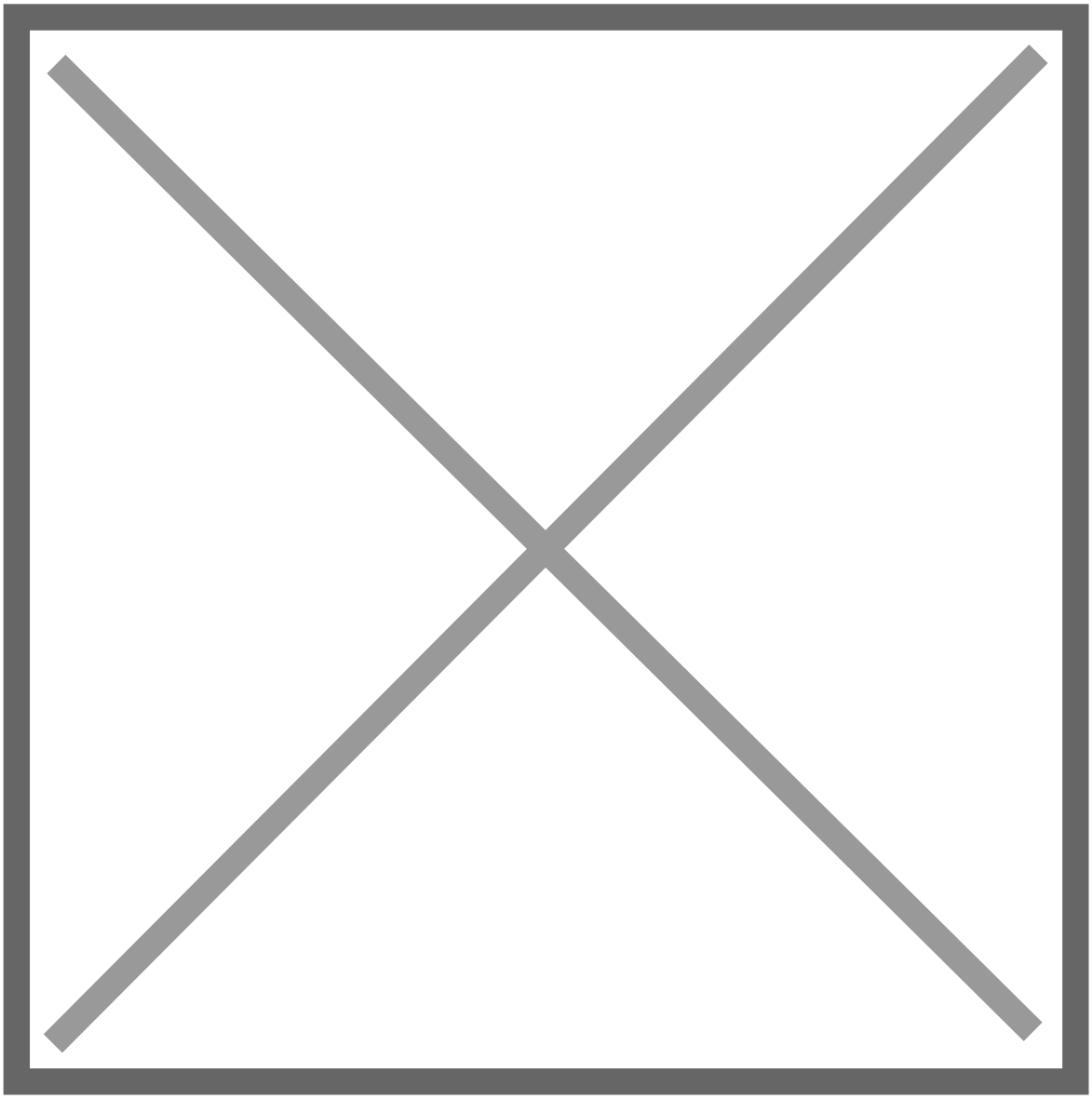
Art. 43.

Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ANEXO I

VIAS DE CIRCULAÇÃO

TIPOS DE VIA CARACTERÍSTICAS	*1ª*	*2ª*	*3ª*	*4ª*
	VIA ESTRUTURAL	*VIA DE LIGAÇÃO ENTRE BAIRROS*	*VIAS AUXILIARES*	*VIA LOCAL*
LARGURA MÍNIMA (M)	*28,00*	*16,00*	*14,00*	*10,00*
PISTA DE ROLAMENTO MÍNIMA (M)	*18,00*	*11,00*	*10,00*	*7,00*
PASSEIO LATERAL MÍNIMO DE CADA LADO DA VIA (M)	*2,50*	*2,50*	*2,00*	*1,50*
CANTEIRO CENTRAL MÍNIMO (M)	*4,00*	--	--	--
DECLIVIDADE MÁXIMA %	*6*	*10*	*10*	*10*
DECLIVIDADE MÍNIMA %	*0,5*	*0,5*	*0,5*	*0,5*



GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CHAPADÃO DO SUL, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, AOS 14 (QUATORZE) DIAS DO MÊS DE MARÇO DE 1996.

ELO RAMIRO LOEFFPREFEITO MUNICIPAL

Lei Ordinária Nº 233/1996 - 14 de março de 1996

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em