

LEI COMPLEMENTAR Nº 007/97.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR PAULO BARON MAURER, PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO BORJA,

Faz saber em cumprimento no artigo 50, inciso IV, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O Parcelamento do Solo para fins urbanos é a divisão da terra, na zona urbana definida na Lei do Plano Diretor, juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com vistas à edificação.

Art. 2º - O Parcelamento do Solo para fins urbanos será regido por esta Lei, atendendo as disposições da Lei Federal e Estadual pertinentes.

Art. 3º - O parcelamento do Solo em área rural do Município dependerá de aprovação do órgão competente Municipal e do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

Parágrafo único 1º - O Parcelamento do Solo em área rural deverá seguir o módulo mínimo de fracionamento de 2 ha e se destinará a atividades rurais.

Art. 4º - Para efeito desta Lei considera-se:

I - Área Urbana - espaço territorial definido pela Lei do Plano Diretor através da delimitação do perímetro urbano, destinado à implantação de atividades, usos e funções urbanas, subdividido em Área Urbana de Ocupação Intensiva e Área Urbana de Ocupação Diferenciada, incluindo-se o núcleo urbano da Vila de Nhú-Porã;

II - Área Rural - espaço territorial contíguo à área urbana cujas atividades principais se baseiam na produção primária: agricultura e pecuária;

III - Área de Preservação Ambiental e Área de Preservação de Matas - o espaço territorial assim declarado por Lei Municipal, de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, com objetivo de manter o equilíbrio ecológico através da preservação e recuperação da fauna, da flora e dos monumentos naturais, paisagísticos e do patrimônio histórico e cultural;

IV - Área Verde de Lazer e Recreação - o espaço destinado às atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como praças, parques, bosques e jardins;

V - Área Institucional - Aquela área de uso público especial e destinada à instalação de equipamentos comunitários;

VI - Equipamentos Comunitários - os destinados às atividades de educação e cultura, lazer administração e similares;

VII - Equipamentos Urbanos - os componentes de infra-estrutura tais como equipamento público de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação.

Art. 5º - O Parcelamento do Solo será feito sob a forma de loteamento, desmembramento, fracionamento e reparcelamento.

Parágrafo único - Constitui forma de parcelamento do solo, a instituição de condomínios por unidades autônomas nos termos da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

Art. 6º - Fica proibido o Parcelamento do Solo para fins urbanos, nos seguintes casos:

I - Em terrenos alagadiços, sem sistema de drenagem, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos sujeitos a inundações até a cota máxima de enchente (Cota de Urbanização);

III - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas do departamento técnico competente;

V - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção;

VII - Quando a subdivisão dos lotes não satisfizer as testadas e áreas mínimas exigidas pelo zoneamento urbano.

Art. 7º - Os projetos de Parcelamento do Solo a serem aprovados pelo Município deverão abranger a área da gleba titulada em sua totalidade, para fins de reservas de áreas públicas ou condominiais.

Art. 8º - Quando a gleba a ser parcelada não possuir infra-estrutura e exigir obras de extensão das redes de energia elétrica e, de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário, a aprovação do parcelamento ficará condicionada a execução das mesmas pelo loteador.

Art. 9º - Para impedir o excessivo número de lotes e conseqüente aumento de investimento público em obras de infra-estrutura urbana e custeio de serviço, poderá ser indeferida a aprovação do parcelamento do solo.

Art. 10 - Quando a gleba a ser parcelada sob forma de loteamento, desmembramento ou condomínios estiver vinculada em até 50% (cinquenta por cento) de sua área em zona de preservação ambiental (ao longo de sangas ou arroios) os parcelamentos serão permitidos desde que estas áreas fiquem vinculadas à reservas de áreas verdes.

Art. 11 - O Executivo Municipal poderá exigir nos Parcelamento de Solo uma reserva de faixa “não edificável” destinada a equipamentos urbanos como redes de água, luz, esgoto etc..

§ 1º - É obrigatório uma faixa não edificável de 15m ao longo de faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e outros, salvo maiores exigências de legislação específica.

§ 2º - Deverá ser observada uma faixa não edificável de 30m (trinta metros) ao redor de águas dormentes, tais como: lagoas, reservatórios de águas naturais ou artificiais, bacias de decantação, a partir de seu nível máximo.

§ 3º - Deverá ser observada uma faixa não edificável de 60m (sessenta metros) ao longo da sanga da estiva (30m para cada lado a partir do eixo).

§ 4º - Deverá ser observada uma faixa não edificável de 30m (trinta metros) ao longo de sangas, arroios, devendo ser preservada a vegetação existente (15m para cada lado a partir do eixo).

Art. 12 - Todo Parcelamento do Solo a ser aprovado deverá constar em sua planta topográfica coordenadas que estejam amarradas ao Sistema de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal.

Art. 13 - Somente será admitido o Parcelamento do Solo para fins urbanos, sob a modalidade de loteamentos, desmembramentos e condomínios quando a área situar-se em área urbana e máximo a 500m (quinhentos metros) dos seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I - via existente;
- II - rede de abastecimento de água;
- III - rede de energia elétrica;
- IV - escola de 1º grau;
- V - ponto atendido por transporte coletivo.

Art. 14 - Dependerá de exame e prévia anuência do estado a aprovação de parcelamentos quando localizados nas seguintes condições:

I - Em área de interesse especial, como proteção de mananciais ou ao patrimônio Cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por Legislação Federal ou Estadual;

II - Em áreas que pertençam a mais de um Município;

III - Em áreas de aglomerações urbanas definidas por Lei Federal ou Estadual;

IV - Em áreas limítrofes do Município, fronteiras interestaduais e internacionais;

V - Abranger área superior a 1.000.000m² (Um milhão de metros quadrados) ou 100ha (cem hectares);

VI - Se destinar a distrito industrial.

Parágrafo único - Considera-se áreas limítrofes do Município para efeitos desta Lei as adjacentes de 500m (quinhentos metros) das respectivas divisas.

CAPÍTULO II

MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

LOTEAMENTOS

Art. 15 - Considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único - Não configura loteamento o prolongamento ou abertura de vias executadas pelo Poder Público para dar continuidade ao sistema viário do Município.

Art. 16 - Os Loteamentos são classificados nas seguintes categorias:

I - Loteamentos Residenciais - São aqueles destinados a implantação de atividades residenciais, comerciais e de serviços;

II - Loteamentos de Interesse Social - São aqueles realizados com a interferência do poder público com o objetivo de estimular a construção de casas populares para população de baixa renda;

III - Loteamentos Industriais - São aqueles destinados a implantação de indústrias em áreas devidamente, adequadas a este fim.

Art. 17 - Considera-se Loteamento de Interesse Social ou Populares destinado à população de baixa renda para edificação residencial promovido pelo Poder Público.

§ 1º - Para implantação de Loteamentos Populares o Município poderá celebrar convênios com organismos federais ou estaduais.

privada. § 2º - O Município poderá executar os Loteamentos Populares em parceria com a iniciativa

Art. 18 - Os Loteamentos de Interesse Social deverão atender os seguintes requisitos:

I - Os lotes terão área mínima de 125m² e testada mínima de 5m;

II - As vias de circulação serão projetadas com gabarito mínimo de 10m;

III - Tratamento de áreas verdes e de recreação;

IV - Será reservado um lote com área mínima de 250m² para instalação de equipamentos comunitários.

§ 1º - O Poder Municipal poderá estabelecer outras percentagens de áreas públicas, mas nunca inferior a 20%.

§ 2º - O abastecimento d'água e energia elétrica poderão ser executados com sistemas alternativos que reduzam os custos de sua implantação.

Art. 19 - Aplica-se ao Loteamento Industrial o disposto na legislação federal especialmente na Lei 6.803, de 02 de julho de 1980, na legislação estadual pertinente e nas disposições do Plano Diretor, além de:.

I - As vias de circulação deverão ser projetadas com gabarito mínimo de 18m;

II - O quarteirão industrial apresentará continuidade de no máximo 250m (duzentos e cinquenta metros);

III - As áreas de destinação pública poderão ser reduzidas caso os lotes forem projetados em dimensões maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados);

IV - Na área de uso institucional deverá ser prevista a instalação de creche e/ou escola a critério do departamento competente.

Art. 20 - Os loteamentos destinados a atividades comerciais atacadista, de armazenagem e de depósitos, deverão seguir as disposições do Art. 19.

Art. 21 - Em todo loteamento se fará reservas de áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento comunitário, bem como espaços livres de uso público ou condominal.

§ 1º - As áreas de que trata este artigo nunca poderão ser inferiores a 35% da área da gleba e nem superior a 50%.

§ 2º - As áreas mínimas de destinação estarão assim divididas:

I - 15% da área para espaços livres destinados a áreas verdes;

II - 5% da área para atividades de uso comunitário;

III - 15% para as vias de circulação.

Art. 22 - O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outros fins que não os previstos em Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de área equivalente a fim de melhor realocar a atividade pública prevista.

Art. 23 - É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação dos seguintes equipamentos urbanos e comunitários:

I - Rede e equipamentos para abastecimento de água potável;

II - Rede e equipamentos para distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

III - Esgotamento pluvial e sanitário;

IV - Meios-fios e sarjetas;

V - Pavimentação das vias de circulação;

VI - Arborização das vias públicas;

VII - Urbanização e equipamentos das áreas verdes;

VIII - Execução de pontes e muros de arrimos que se fizerem necessários.

Art. 24 - Aplicar-se-á os dispositivos referentes aos Loteamentos as seguintes formas de Parcelamento do Solo:

I - Sítios de recreio;

II - Conjuntos habitacionais.

III - Condomínios por unidades autônomas;

Art. 25 - A Câmara de Vereadores deverá aprovar qualquer tipo de parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada visando a promoção de loteamento industrial ou de interesse social.

SEÇÃO II

DESMEMBRAMENTOS

Art. 26 - Considera-se Desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 27 - Nos desmembramentos a área de destinação pública será no mínimo de 20% da área da gleba titulada.

Parágrafo único - Será determinado pelo departamento competente do Município o tipo de equipamento a ser implantado na área.

Art. 28 - A testada e as dimensões mínimas dos lotes deverão se equivaler aos padrões estabelecidos pelo zoneamento de uso do Plano Diretor.

Art. 29 - A área mínima da gleba, titulada (conforme matrícula do Registro de Imóveis) deverá ser de 10.000m² e máxima de 22.500m².

Art. 30 - O desmembramento será aprovado obedecendo ao Capítulo IV desta Lei, nos itens que lhe couber.

SEÇÃO III

FRACIONAMENTO

Art. 31 - Considera-se Fracionamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - Aproveitamento do sistema viário existente sem que se abram novas vias e logradouros públicos e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem os já existentes;

II - A gleba a ser fracionada possua área inferior a 10.000m²;

III - Os lotes resultantes do fracionamento sejam servidos de rede de água e rede pública de energia elétrica;

IV - Os lotes resultantes de fracionamento deverão possuir a testada e área mínimas constantes dos padrões estabelecidos pelo zoneamento do Plano Diretor.

§ 1º - A rede de abastecimento de água poderá ser substituída por poço artesiano ou de balde.

§ 2º - Aceitar-se-á o fracionamento de lotes com testada mínima de 10m (dez metros) para via pública desde que, atendida área mínima de terreno exigida pelo Plano Diretor.

Art. 32 - Considera-se também como Fracionamento:

I - O parcelamento da gleba ou lote do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida ao lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada, estabelecidas pelo zoneamento do Plano Diretor, com frente para logradouro público;

II - Divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

- a) Dissolução de sociedade conjugal;
- b) Sucessão “causa mortis”;
- c) Dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente e vigência da Lei 6.766/79;
- d) Extinção de condomínio constituído anteriormente à data da vigência da Lei 6.766/79.

III - O parcelamento da gleba ou lote ao longo de sangas e arroios desde que a área remanescente ou seja a área que não estiver vinculada às áreas de preservação ambiental permaneçam com a testada e área mínima estabelecidos pelos padrões urbanísticos do Plano Diretor vigente.

Art. 33 - É vedado o fracionamento em glebas onde incida o Art. 6º desta Lei.

Art. 34 - Ficam isentos de doação de áreas públicas o parcelamento do solo sob a forma de fracionamento.

Art. 35 - Para aprovação do fracionamento deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I - Requerimento padrão;
- II - Matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- III - Mapa da área a ser fracionada com as devidas dimensões, áreas de terreno e as edificações constantes nos lotes;
- IV - ART do responsável técnico pelo parcelamento.

Parágrafo único - As edificações existentes nos lotes, quando do fracionamento, deverão seguir a distância regulamentar das divisas laterais e de fundo de lotes estabelecidas pelo Código de Edificações do Município.

SEÇÃO IV

REPARCELAMENTO

Art. 36 - Considera-se como reparcelamento ou unificação a reunião de lotes ou glebas, destinadas à edificação ou posterior parcelamento.

Art. 37 - Só poderão ser unificados os lotes que possuam matrícula do registro de imóveis e estejam tituladas em nome do mesmo proprietário.

pública.

Art. 38 - Para fins de unificação pelo menos um dos lotes deverá ter frente para a via

Art. 39 - Para aprovação da unificação serão exigidas os seguintes documentos:

I - Requerimento padrão;

II - Matrícula dos diversos imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

III - Mapa da área existente com áreas e dimensões dos diversos lotes;

IV - Mapa propondo a nova área unificada, com áreas e dimensões;

V - ART do responsável técnico para parcelamento.

SEÇÃO V

SÍTIOS DE RECREIO

Art. 40 - Os loteamentos para formação de sítios de recreio serão admitidos quando:

I - Se destinarem ao lazer da população;

II - A gleba se localizar em zona extensiva definido pelo zoneamento do Plano Diretor vigente;

III - Os lotes possuírem frente para via pública e área mínima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) com testada mínima de 25m (vinte e cinco metros);

IV - Seguirem as especificações técnicas e urbanísticas dos loteamentos no que se refere a implantação de equipamentos urbanos, comunitários e destinação de reservas de áreas públicas.

§ 1º - Os parcelamento do solo sob a forma de sítios de recreio ficarão dispensados de colocação de rede s públicas de abastecimento de água potável podendo o proprietário optar por sistema de adução e reservatório, através de poço artesiano, dimensionados em função do nº de economias.

§ 2º - O proprietário deverá comprovar junto ao departamento competente da Prefeitura, através de análise qualificada, que o sistema produz água com conduções de consumo.

SEÇÃO VI

CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 41 - O loteamento executado pela iniciativa privada que incluir a construção de unidades habitacionais para uso multifamiliar deverá atender além dos dispositivos desta Lei, aos seguintes requisitos:

I - Os projetos referentes às áreas verdes, institucionais e das edificações deverão ser apresentadas junto com as plantas necessárias para aprovação do loteamento;

II - As áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas ao Município conforme Capítulo III, “Especificações Técnicas”;

III - Locais para estacionamentos de veículos independentes do sistema viário para, no mínimo, 30% (trinta por cento) das unidades habitacionais;

IV - As áreas de uso institucional deverão ter no mínimo 300m²;

V - Quando se tratar de construção em blocos estes deverão ter no máximo a altura de 6 (seis) pavimentos e estarem afastados, no mínimo, 6m (seis metros) entre si;

VI - A gleba deverá possuir de área titulada, no máximo 22.500m²;

VII - Apresentar planilhas de individualização;

VIII - Obedecer todas as disposições previstas para o loteamento.

Art. 42 - Será de responsabilidade dos proprietários a conservação das áreas comuns, inclusive equipamentos urbanos e comunitários, vias de circulação e espaços livres de uso comum, quando o domínio dos mesmos não seja transmitido ao Município, permanecendo em propriedade dos condôminos.

SEÇÃO V

CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 43 - A instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma do Art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, deverá atender além dos dispositivos desta Lei, aos seguintes requisitos:

I - Serem destinadas à atividades residenciais;

II - A manutenção e conservação dos equipamentos urbanos e comunitários, vias de circulação, espaços livres de uso comum, arborização e segurança são de responsabilidade exclusiva dos condôminos;

III - Locais para estacionamentos de veículos independentes do sistema viário para, no mínimo, 30% (trinta por cento) das unidades habitacionais;

IV - Dependência para zelador quando o condomínio contiver mais de 15 (quinze) unidades habitacionais;

V - Acesso à via pública adequado ao trânsito de veículos e pedestres;

VI - A gleba titulada possuir área de no máximo 22.500m²;

VII - Guarita nas vias de acesso ao condomínio;

VIII - Obedecer todas as disposições previstas para o loteamento.

Art. 44 - Aplicam-se os dispositivos de controle de edificações, índices de aproveitamento, taxa de ocupação e recúos a totalidade da gleba na qual será instituído o condomínio por unidades autônomas.

Art. 45 - A aprovação do condomínio deverá ser acompanhada das planilhas com indicação das áreas privativas e uso comum de terreno que corresponderá a cada unidade bem como, as áreas edificadas.

Art. 46 - As obras relativas as edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma devendo serem consideradas na apresentação do cronograma físico-financeiro e na prestação das garantias.

Art. 47 - Os condomínios por unidades autônomas serão aprovados e licenciados obedecendo a mesma tramitação exigida para os loteamentos.

Art. 48 - Serão considerados como condomínios por unidades autônomas, para efeitos desta Lei, o caso onde várias edificações (geminadas ou não) são construídas sobre um mesmo terreno com frente para via pública já existente, possuidor de infra-estrutura básica (água e luz) com área máxima de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), obedecendo ao índice de aproveitamento, taxa de ocupação e recúos previstos sem que seja obrigatória a destinação de áreas de uso condominial.

Parágrafo único - Aos condomínios existentes nas condições deste artigo será dado um prazo de seis meses, a contar da data da aprovação desta Lei, para que sejam regularizados mediante os seguintes documentos:

I - Alinhamento;

II - Requerimento padrão para aprovação e licenciamento;

III - Planta de situação e localização com dimensões e áreas de cada unidade autônoma com suas respectivas edificações;

IV - Planta arquitetônica das edificações;

V - Matrícula do INSS para as edificações;

VI - Planilha de individualização dos lotes com suas áreas privativas e de uso comum quando houver, e das áreas edificadas;

VII - Memorial descritivo de cada unidade autônoma tanto do lote como da edificação;

VIII - ART do responsável técnico;

IX - Documentos relativos a gleba

- a) matrícula do Registro de Imóveis;
- b) averbação do imóvel na Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO III
ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

SEÇÃO I
SISTEMA VIÁRIO

Art. 49 - O sistema viário é o conjunto das vias hierarquizadas que constituem o suporte físico da circulação do território municipal.

Art. 50 - Os loteamentos deverão conter vias destinadas à formação de um sistema viário básico.

Art. 51 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza dos usos e densidade populacional prevista para as áreas servidas e às diretrizes do Plano Diretor vigente.

Parágrafo único - O ângulo horizontal de intersecção das vias não será inferior a 60º (sessenta graus).

Art. 52 - O parcelamento de imóvel junto à reserva arborizada ou curso d'água deverá ter via pública que possibilite acesso aos mesmos, em quantidade e formas fixadas pelo Município.

Art. 53 - Os parcelamentos situados ao longo de estradas federais, estaduais e municipais deverão conter:

I - Ruas coletoras paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 18m (dezoito metros);

II - Ruas coletoras perpendiculares à faixa de domínio, com largura mínima de 18m (dezoito metros), conservando entre si uma distância máxima de 800m (oitocentos metros).

Art. 54 - As vias que terminarem em "cul-de-sac", deverão obedecer o gabarito e o raio mínimo da praça de retorno previsto pelas diretrizes do Plano Diretor vigente.

§ 1º - A extensão da via de "cul-de-sac" somada à praça de retorno não poderá exceder a 100m (cem metros).

§ 2º - Quando da implantação sucessiva de vias com praças de retorno, a continuidade viária com o encontro deverá ser prevista numa distância máxima de dois quarteirões.

Art. 55 - A pavimentação, arborização e iluminação deverão seguir as orientações do departamento competente do Município.

Art. 56 - A colocação de meios-fios deverá seguir as normas técnicas e os mesmos deverão ser confeccionados em granito ou concreto.

Art. 57 - A pavimentação das vias de circulação deverão ser executadas com pedra irregular ou material similar.

SEÇÃO II

QUARTEIRÕES E LOTES

Art. 58 - Os quarteirões deverão ser projetados de modo que a distância entre duas vias não seja inferior a 50m (cinquenta metros) e não ultrapasse 150m (cento e cinquenta metros).

Parágrafo único - Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores em loteamentos industriais e sítios de recreio ou em loteamentos residenciais que utilizem passagens de pedestres intermediários entre as vias.

Art. 59 - Os lotes deverão ter frente para via pública e obedecer a testada e dimensão mínima estabelecidas pelos padrões urbanísticos do zoneamento do Plano Diretor ou nos casos específicos desta Lei..

Art. 60 - Os lotes devem ser demarcados com marcos de pedra ou concreto.

Parágrafo único - A colocação dos marcos e sua manutenção até a venda total dos lotes são de inteira responsabilidade do loteador.

Art. 61 - Não caberá ao poder Público Municipal, qualquer responsabilidade por diferença de área dos lotes ou quadras verificadas em loteamentos aprovados.

SEÇÃO III

ÁREAS VERDES, DE RECREAÇÃO E DE USO INSTITUCIONAL

Art. 62 - Considera-se como áreas verdes, de recreação e de uso institucionais as áreas destinadas ao lazer e a colocação de equipamentos comunitários respectivamente, definidas no Capítulo I, art. 4º.

Art. 63 - As áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas de acordo com o projeto que acompanhará a aprovação do parcelamento do solo.

§ 1º - Considera-se urbanizada a área dotada de arborização, jardins arbustivos, relvados, lagos, passeios, com preparo do solo tais como : nivelamento, escavação, pavimentação, plantio e modulação com taludes e platôs, bem como projeto e execução da drenagem e iluminação.

§ 2º - Considera-se área verde equipada aquela dotada de equipamentos destinados a recreação e lazer que permitam aos usuários pular, subir, sentar, pedalar, equilibrar, escorregar, nadar, jogar, etc...

Art. 64 - O tipo de equipamento comunitário a ser implantado nas áreas de uso institucional será determinado pelo departamento competente.

CAPÍTULO IV

SEÇÃO I

APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 65 - Para realização de loteamento deverão ser requeridas, previamente, ao setor competente municipal as diretrizes à urbanização da gleba, traçados os lotes, sistema viário, reservas de áreas para equipamentos urbanos e comunitários e faixas não edificáveis, mediante 3 (três) vias da planta do imóvel em escala 1:2.000, assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, em que constem:

- I** - Limites do imóvel a parcelar;
- II** - Sistema adjacente do imóvel a parcelar;
- III** - Localização dos cursos d'água, inclusive sangas e mananciais;
- IV** - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores declaradas imunes de corte;
- V** - Serviços de utilidade pública, de uso comunitário e áreas de recreação existentes nas adjacências do imóvel, num raio de 1.000m (mil metros) em escala 1:10.000;
- VI** - Construções existentes no imóvel;
- VII** - Tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
- VIII** - Curvas de nível de metro em metro;
- IX** - Declaração da CEEE e CORSAN de que são viáveis os abastecimentos de energia elétrica e água para o local;
- X** - Indicações outras que interessem à orientação e à caracterização do parcelamento.

Parágrafo único - O departamento competente indicará nas plantas apresentadas as diretrizes de parcelamento:

- I** - Ruas, avenidas e estradas, existentes ou projetadas, que compoem o sistema viário principal da Cidade e do Município, bem como aquelas que se vincularão com o sistema viário do parcelamento, informando sobre a pavimentação, tipo e classe dos materiais empregados;
- II** - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários;

III - Localização aproximada dos espaços livres destinados a áreas verdes de uso público, de forma a preservar as belezas naturais e o patrimônio cultural;

IV - As faixas sanitárias do terreno necessária ao escoamentos das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - A zonas ou as zonas de uso predominante da área com indicação dos usos compatíveis;

VI - Alinhamento oficial das ruas.

Art. 66 - As informações da viabilidade urbanística serão válidas pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos a contar da emissão da mesma. Findo o prazo sem que o interessado apresenta o anteprojeto relativo à consulta, esta caducará sendo necessário nova consulta e o enquadramento na legislação em vigor.

Art. 67 - Cumpridas as exigências do Art. 65 o interessado apresentará o anteprojeto em 2 (duas) vias composto de:

I - Traçado do sistema viário e subdivisão dos lotes com cotas genéricas;

II - Perfis das vias de circulação, localização e quantificação das áreas destinadas ao sistema viário, áreas verdes e institucionais, e aos lotes.

Parágrafo único - Ao requerente será devolvida no prazo máximo de 30 (trinta) dias uma via do anteprojeto com as indicações que se fizerem necessárias para realização do projeto definitivo ou encaminhamento de um novo anteprojeto, tendo este o prazo de 120 (cento e vinte) dias para o encaminhamento do mesmo.

Art. 68 - O interessado apresentará o projeto definitivo em 5 (cinco) dias elaborado e firmado por profissional habilitado, acompanhado de memorial descritivo, títulos de propriedade e certidão negativa de tributos municipais além dos seguintes documentos:

I - Aprovação do parcelamento do solo junto aos órgãos estaduais e federais que se fizerem necessários;

II - Projeto completo domiciliar de energia elétrica, iluminação pública aprovado junto a CEEE;

III - Projeto completo de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e o volume aprovado junto a CORSAN;

IV - Projeto completo das instalações e equipamentos destinado ao sistema de estogo pluvial e sanitário indicando linhas, perfis e escoamentos, local de lançamento e tratamento dos resíduos.

V - Projeto de arborização de vias, praças, parques e áreas de uso comunitário;

VI - Levantamento topográfico com as coordenadas vinculadas ao sistema de geoprocessamento;

VII - O projeto urbanístico deverá constar:

- a) Subdivisão das quadras em lotes com a respectiva numeração;
- b) Sistema viário com a respectiva hierarquia, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias, perfis longitudinais e transversais;
- c) Identificação e dados referentes as áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e de preservação ambiental;
- d) Plantas de edificações;
- e) Planilhas das áreas privativas e de uso comum.

VIII - O memorial descritivo contará:

- a) Descrição sucinta do parcelamento, com suas características, denominação, situação e característica da gleba;
- b) Condições urbanísticas do parcelamento e limitações que incidam sobre os lotes e suas construções;
- c) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do parcelamento;
- d) Indicação das áreas privativas e condominiais;
- e) Descrição dos equipamentos urbanos e comunitários que serão implantados com suas devidas especificações técnicas;
- f) Limites e confrontações, área total projetadas, áreas parciais do conjunto de lotes, das vias e logradouros públicos, das destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres destinados a uso público, com indicação das percentagem em relação à área total a parcelar;
- g) Cronograma de execução das obras;
- h) Informações necessárias para exame do projeto e de sua integração do conjunto urbano.

Parágrafo único - O prazo para despacho decisório será de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data do encaminhamento do projeto definitivo.

Art. 69 - Não será aprovado parcelamento de proprietário ou a cargo de quem:

I - Que esteja em débito com a Fazenda Municipal a qualquer título;

II - Que não tenha cumprido prazos e condições de parcelamento anteriormente autorizado.

SEÇÃO II

DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 70 - Aprovado o parcelamento, o proprietário firmará “Termo de Compromisso”, pelo qual se obrigará a:

I - Executar as obras constantes no projeto, no prazo fixado no cronograma;

II - Facilitar a fiscalização permanente, pelo Município, durante a execução das obras e serviços;

III - Fazer constar nos contratos de compra e venda e de promessa de compra e venda, a espécie de parcelamento e a proibição de construir antes da liberação do parcelamento, bem como a responsabilidade do proprietário pela execução das obras.

§ 1º - O proprietário prestará garantia de execução das obras em valor correspondente ao custo destas, aprovado pelo Município, nas seguintes modalidades:

I - Garantia hipotecária;

II - Caução em dinheiro;

III - Caução em títulos da dívida pública.

§ 2º - Pode ser objeto da hipoteca a própria área a parcelar ou parte dela, avaliada ao momento da prestação da garantia.

§ 3º - O proprietário poderá prestar, simultaneamente, mais de uma modalidade de garantia, cada uma das quais correspondente a valores parciais das obras.

§ 4º - Quando o proprietário for pessoa jurídica, além das garantias referidas neste artigo, será prestada fiança por pessoa idônea, a critério do Município.

Art. 71 - Firmado o “Termo de Compromisso”, prestada a garantia e apresentada certidão negativa de débito para com a fazenda Municipal, se expedirá “Alvará de Parcelamento”.

§ 1º - Do Alvará de Parcelamento constará o prazo para execução das obras, e de sua expedição iniciará o prazo para execução das mesmas, nunca superior a 2 (dois) anos.

§ 2º - O Alvará de Parcelamento poderá ser renovado no vencimento por prazo não superior à metade do anteriormente concedido, desde que as obras não tenham sido concluídas por motivo justificado, a critério do Município.

Art. 72 - O não cumprimento das obrigações ou execuções de obras em desacordo com o projeto aprovado implicará em cassação do Alvará de Parcelamento.

Art. 73 - Decorrido o prazo estabelecido através do Termo de Compromisso, para execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o loteador será notificado para regularizar as obras no prazo de 15 (quinze) dias sob pena de multa e embargo.

Parágrafo único - O disposto neste artigo não impedirá ao Município de promover ação judicial com vistas à execução das obras de infra-estrutura do loteamento.

Art. 74 - O parcelamento poderá ser recebido e liberado, parcialmente, para edificações, desde que, em cada parcela, tenham sido atendidas as exigências do projeto, dispensando-se a garantia de forma proporcional, de modo que o valor garantido permaneça correspondente ao valor atualizado das obras por executar.

Parágrafo único - Para recebimento e liberação parciais, o sistema de abastecimento de água deverá estar concluído para todo o loteamento.

Art. 75 - O sistema viário, os logradouros públicos e áreas verdes e de uso institucional só serão recebidas pelo Município quando as obras correspondentes tenham sido realizadas nos termos do projeto, e após vistoria.

Art. 76 - O Município só autorizará construção, demolição, reforma ou ampliação de áreas construídas em terrenos sitos em parcelamento com obras concluídas, aprovadas e liberadas.

Art. 77 - Após a conclusão das obras, o Município realizará vistoria final e, constatando o cumprimento integral do projeto, expedirá Alvará de Aprovação e Liberação do Parcelamento, liberando as garantias oferecidas.

CAPÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 78 - Constituem-se infrações:

I - Iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade da aprovação, ou executar a obra em desacordo com o projeto aprovado.

MULTA: Valor correspondente a 500 (quinhentas) vezes a URM (Unidade de referência do Município).

II - Dar prosseguimento às obras embargadas administrativamente.

MULTA: Por dia, excluídos anteriores à aplicação da 1ª multa, o valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a URM (Unidade de Referência do Município).

III - Aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar curso d'água, alterar ou modificar o relevo, promover modificações nos escoamentos, sem licença do Poder Público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros.

MULTA: Valor correspondente a 100 (cem) vezes a URM (Unidade de referência do Município).

IV - Omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas nos incisos anteriores.

MULTA: O valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a URM (Unidade de Referência do Município) por dia, excluídas as anteriores à aplicação da 1ª multa.

Parágrafo único - O pagamento da multa não exime o infrator do atendimento das disposições legais e nem o ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 79 - Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Municipalidade, por seu órgão competente, lavrará Auto de Infração e notificará o responsável para a correção sem prejuízo das penas previstas neste Capítulo e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

Parágrafo único - Desatendida a notificação de embargo a Municipalidade requererá força policial para fazer cumprir a determinação.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 80 - Os projetos de loteamentos em qualquer de suas modalidades, de desmembramento e de condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, deverão ser aprovados no prazo de 30 (trinta) dias, uma vez apresentados com todos os seus elementos, suspendendo-se a contagem deste prazo quando necessária a apresentação de complementação de documentos.

Art. 81 - Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável:

I - Conservar, pelo período de 2 (dois) anos (prazo máximo para execução das obras de loteamento) as vias públicas que abrirem de sorte a mantê-las em boas condições de pavimentação.

II - Assinalar com placas metálicas as denominações dos logradouros públicos, segundo as especificações da Municipalidade, e respeitada a competência desta para atribuir os respectivos nomes.

Art. 82 - Todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei deverá indicar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa constando a data de início e data prevista para seu término, conforme projeto, e a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

Parágrafo único - As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pela Municipalidade.

Art. 83 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação suscitadas na aplicação desta Lei, serão resolvidos pelo Departamento competente do Município e o Conselho Superior do Plano Diretor.

Art. 84 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 1.948/92.

Art. 85 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO BORJA, aos trinta (30) dias do mês de junho de 1997.

PAULO BARON MAURER
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se

JOÃO PAULO DE SOUZA ALVES
Chefe de Gabinete

