



LEI MUNICIPAL N.º 748/00

Em, 20 de setembro de 2000.

Dispõe sobre o uso e parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Paranaiguara, Estado de Goiás, aprovou e eu HÉLIO SOARES PAULA, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

Art.1º - O parcelamento do solo para fins urbanos, no município de Paranaiguara, será regido por esta lei.

CAPÍTULO I

Das Disposições preliminares

Art.2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e da legislação estadual e federal pertinente.

§ 1º - Considera-se 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.

§ 2º - Considera-se 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 existente.

Art.3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

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 e a drenagem de terrenos pantanosos;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declive 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 aconselhem a edificação; e

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça as condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.



CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para loteamento

Art.4º - O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser apresentado com os seguintes elementos técnicos:

I - planta geral, com curvas de níveis a distância de 1 (um) em 1 (um) metro na escala de 1:1000 (um por mil) ou 1:2000 (um por dois mil);

II - planta de detalhe das quadras na escala de 1:250 (um por duzentos e cinquenta) ou 1:500 (um por quinhentos);

III - planta de detalhe esquemático das vias na escala de 1:100 (um por cem) ou 1:200 (um por duzentos), apresentando perfil transversal e planta com indicação da largura dos passeios e caixa de rolamento;

Art.5º - Os lotes terão área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros), salvo quando o loteamento se destinar a edificações de conjuntos habitacionais de interesse social.

Art.6º - A cobertura vegetal mínima deverá manter uma proporção de 12m² (doze metros quadrados) por habitante, previsto no projeto.

Art.7º - O sistema viário deverá apresentar a hierarquização das vias conforme a densidade populacional e destinação de uso.

Parágrafo Único - A dimensão mínima será de 7m (sete metros) da caixa de rolamento e 3,5m (três e meio metros) de cada lado para passeio público.

Art.8º - As áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área da gleba, distribuída da seguinte forma:

I - no mínimo 20% (vinte por cento) para o sistema viário;

II - no mínimo 20% (vinte por cento) para equipamentos comunitários, recreação e áreas verdes;

Parágrafo Único - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art.9º - Os projetos de urbanização de terrenos públicos pela Prefeitura Municipal, obedecerão os conceitos e definições desta lei, mas não se sujeitarão as suas exigências quanto as obras e serviços públicos.

Seção Única

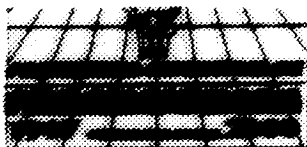
Dos Loteamentos para sítios de Recreio e Indústrias

Art.10 - O parcelamento do solo com fins urbanos de sítios de recreio na zona urbana ou não, obedecerá os seguintes critérios:

I - planta geral na escala de 1:1000 (um por mil) ou 1:2000 (um por dois mil), em duas cópias com curvas de nível a distância de 5 (cinco) em 5 (cinco) metros;

II - planta de situação do imóvel que possua referências para localização em escala de 1:10.000 (um por dez mil);

III - memorial contendo descrição sucinta da gleba em seus aspectos físicos, uso a que se destina e áreas que passarão ao domínio público.



Art.11 – A área dos lotes será no mínimo de 4.000m² (quatro mil metros quadrados).

Art.12 – As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários serão no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da área da gleba, distribuídos da seguinte forma:

- I – no mínimo 10% (dez por cento) para o sistema viário;
- II – no mínimo de 15% (quinze por cento) para equipamentos comunitários, recreação e lazer, distribuídos de forma a atender satisfatoriamente toda a área parcelada.

Art.13 – Nos loteamentos industriais, a área mínima dos lotes será de 1000 m² (um mil metros quadrados).

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art.14 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal, 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 este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I – divisas da gleba a ser loteada;
- II – as curvas de nível à distância exigida por esta lei;
- 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 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 contíguo.

Art.15 – A Prefeitura Municipal, indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

- I – 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;
- II – o traçado básico do sistema viário principal;
- III – as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- IV – a zona ou zonas de uso predominante da área, com edificação dos usos compatíveis;
- V – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público.



Art.16 – Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado a Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I – a subdivisão das quadra em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangências 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 todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I – a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona de uso predominante;

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

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

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

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

Art.17 – Para a aprovação de projeto de desmembramento o interessado apresentará requerimento a Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

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.

Art.18 – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições exigidas para o loteamento, em especial o art. 5º, desta lei.

CAPÍTULO V

Da Tramitação do Projeto de Loteamento e Desmembramento



Art.19 – Os requerimentos para análise de pedidos de loteamento e desmembramento serão apresentados a Prefeitura Municipal, contendo além dos requisitos desta lei, outros exigidos pela legislação federal e estadual.

Art.20 – Após a fase de fixação das diretrizes para elaboração do projeto e cumpridas as exigências regulamentares, será o processo encaminhado pelo interessado, aos órgãos estaduais competentes, para manifestação ou anuência.

Art.21 – Por tratar-se de área de grande valor ecológico, os processos sobre loteamento e desmembramento, no município, além de serem analisados pelos órgãos do município, dependerão da anuência do órgão estadual competente ou federal se for o caso.

CAPÍTULO VI

Dos Equipamentos exigidos

Art.22 – Para aprovação de loteamento urbano ou desmembramento de área urbana serão exigidos, pelos menos três (3) dos seguintes equipamentos:

I – arruamento, piqueteamento e lotes demarcados;

II – meio-fios;

III – rede de iluminação pública;

IV – construção de galeria para captação de águas pluviais;

V – construção de rede de esgoto sanitário;

VI – rede de abastecimento de água;

VII – doação de áreas ao município para vias, praças, logradouros públicos e prédios públicos e equipamentos comunitários em geral.

§ 1º - Todos os serviços exigidos e constantes deste artigo, serão executados e custeados pelos responsáveis pelo loteamento, sem ônus para a municipalidade e de acordo com as especificações da Prefeitura Municipal.

§ 2º - A Prefeitura fiscalizará a execução de todas as obras especificadas e exigidas neste artigo, vistoriando-as, embargando-as, rejeitando-as, conforme estejam acordes com os projetos aprovados ou não.

§ 3º - O item especificado no inciso VII será obrigatório, podendo os outros dois (2) serem escolhidos pelo loteador dentre os demais itens.

CAPÍTULO VII

Da Proteção dos Mananciais

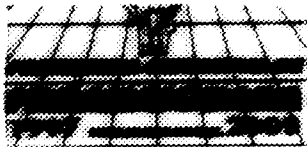
Art.23 – As nascentes, olhos d'água, lagoas e cursos d'água deverão ter faixa de proteção sanitária atendendo ao disposto no art. 150 da Lei Orgânica do Município.

Seção Única

Dos requisitos de Proteção ao Paisagismo

Praca dos Tres Poderes s/n - FONE (062) 655-1145 e 655-1131

C. G.C. 02.056.745/0001-00 - CEP 75.880-000



Art.24 – As formas vegetais deverão ser preservadas quando situadas:
I – ao redor das lagoas, nascentes, olhos d'água ou reservatórios naturais ou artificiais;

II – no topo de morros e serras;

III – nas margens dos cursos d'água, podendo sofrer urbanização desde que aprovada pelo órgão municipal de análise de impacto ambiental, observado sempre a legislação federal e estadual pertinente.

CAPÍTULO VIII

Da Execução da Urbanização de Terrenos

Art.25 – Aprovado o projeto de urbanização o loteador deverá requerer a Prefeitura, num prazo de 1 (um) ano, licença, para executar a urbanização dos terrenos, sob pena de revogação.

Art.26 – Com o requerimento o loteador depositará caução equivalente a 20% (vinte por cento) dos lotes integrantes do plano de urbanização aprovado.

Parágrafo Único – A caução em lotes será feita por averbação a margem da matrícula do imóvel no Registro Público.

Art.27 – Antes de conceder a licença, a Prefeitura Municipal exigirá a comprovação de que o loteador registrou, no Cartório de Títulos e Documentos, termo de compromisso com as seguintes prescrições:

I – declaração expressa de que executará a urbanização em absoluta conformidade com o Plano Urbanístico e os necessários projetos específicos aprovados pelas entidades públicas competentes;

II – transferir ao domínio público, sem qualquer ônus para o Município, mediante escritura pública, as vias urbanas e as áreas destinadas a edifícios e equipamentos urbanos;

III – indicar os lotes que representem a caução de garantia exigida nesta lei;

IV – executar, às próprias custas, a locação de todo o terreno, com abertura das vias e áreas públicas e a implantação de todos os equipamentos exigidos pela Prefeitura Municipal.

V – não outorgar qualquer escritura definitiva antes de concluídos os serviços e obras discriminados no inciso anterior e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no referido termo de compromisso;

VI – mencionar, nos compromissos de compra e venda dos lotes, as obrigações assumidas no termo de compromisso;

VII – fazer constar, das escrituras ou contratos de compromisso de compra e venda, o uso permitido e permissível de cada lote, nos termos desta lei.

Art.28 – Responderá, ainda, o loteador, em caso de inadimplemento do compromisso pelos custos da implantação dos equipamentos pelo Poder Público.

Art.29 – Cumpridas as obrigações assumidas no termo de compromisso e as constantes no art. 22 desta lei, o loteador terá direito a receber a restituição da caução.



CAPITULO X

Das Disposições Finais

Art.30 – A Prefeitura Municipal deverá aprovar ou rejeitar o projeto de loteamento, desde que apresentado com todos os seus elementos, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar do protocolo de recebimento.

Art.31 – Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos por esta lei e pela legislação federal e estadual.

Art.32 – É vedado vender ou prometer vender, parcela do loteamento ou desmembramento não registrado.

Art.33 – Os registros de loteamentos ou desmembramentos, bem como os contratos de compra e venda, serão feitos de acordo com as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º - Os contratos de compra e venda deverão conter cláusulas de compromisso a legislação municipal relativas a construção, posturas e uso do solo urbano aplicáveis aos lotes, objetos do contrato.

§ 2º - Ficam também sujeitos as disposições citadas neste artigo, os casos omissos desta lei.

Art.34 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE
PARANAIGUARA, aos 20 dias do mês de setembro de 2000.



HELIO SOARES PAULA
Prefeito Municipal