
Imprimir a Matéria

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO

GABINETE DO PREFEITO
LEI MUNICIPAL N.º 2.250/2016 DE, 21 DE DEZEMBRO DE 2016

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL DO MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO – RO E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS.

A PREFEITA DO MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO – RO, no uso das atribuições que lhes são conferidas por lei.

FAZ SABER que a **CÂMARA DO MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO – RO** aprovou e eu sanciono a seguinte:

L E I

Art. 1º. Esta Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Rural é parte integrante da política municipal de desenvolvimento urbano e está em consonância com a Lei do Plano Diretor Participativo do Município de Pimenta Bueno-RO.

§1º. Para efeitos desta Lei o Plano Diretor Participativo do Município de Pimenta Bueno-RO será denominado apenas Plano Diretor.

§ 2º. Esta Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Rural do Município de Pimenta Bueno daqui em diante será denominada apenas de Lei de Parcelamento do Solo.

CAPITULO I
DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º. Para efeitos de aplicação desta Lei ficam definidas as seguintes expressões:

I - Acesso: é a face do imóvel, lote ou gleba, dotada de infraestrutura que confronta com o logradouro público;

II – Alinhamento Predial: é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

III - Área Urbana: parcela do território contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos definidos pelo Mapa do Perímetro Urbano do Plano Diretor;

IV - Áreas Institucionais: são áreas dos loteamentos destinadas ao uso institucional público;

V – Área Verde - Onde há o predomínio de vegetação arbórea; engloba as praças, os jardins públicos e os parques urbanos, Os canteiros centrais e trevos de vias públicas, que tem apenas funções estética e ecológica, devem, também, conceituar-se como área verde. Entretanto, as árvores, que acompanham o leito das vias públicas, não devem ser consideradas com tal. Como todo Espaço livre, as Áreas Verdes também devem ser hierarquizadas, segundo sua tipologia (privadas, potencialmente coletivas e públicas).

VI - Ciclofaixa: faixa de circulação exclusiva de bicicletas, incorporada às vias urbanas e demarcada através de sinalização horizontal e vertical;

VII - Ciclovia: pista destinada à circulação de bicicletas, separadas fisicamente do tráfego comum;

VIII - Condomínio Urbanístico: é a divisão de imóvel urbano em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais as áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

IX - Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à 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;

X - Ecoponto: área de transbordo para materiais volumosos, recicláveis, podas vegetais e inservíveis;

XI - Edifício condominial: Edificação multifamiliar em um único terreno ou gleba;
XII - Eixo da via: é a linha que passa equidistante aos alinhamentos;

XIII- Unificação: é a união de lotes ou glebas;

XIV - Equipamentos Comunitários: são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XV - Equipamentos Urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana tais como: Sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, drenagem urbana, telefonia, viário, além de mobiliário urbano e outros de interesse público;

XVI – Faixa de recuo: porção de terra compreendida entre o passeio público e o alinhamento predial;

XVII - Faixa de Rolamento: é a faixa destinada ao tráfego de veículos, compreendida de sarjeta a sarjeta;

XVIII - Leito Carroçável: Igual a Faixa de Rolamento;
XIX - Faixa de domínio: trata-se da base física sobre a qual assenta uma via, constituída pelas pistas de rolamento, canteiros, obras-de-arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, até o alinhamento predial dos lotes ou até o alinhamento das cercas que separam a estrada dos imóveis marginais ou da faixa de recuo;
XX - Gleba: área de terra que não foi objeto de loteamento nem de desmembramento;

XXI - Infraestrutura Básica: são os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, conforme Lei Federal 9.785/99;

XXII - Imóvel: trata-se do lote, urbano ou rural, acrescido das edificações e benfeitorias eventualmente neste existentes;

XXIII - lote: área resultante de loteamento, desmembramento ou unificação com acesso, por pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, dotado de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe, conforme definido pela Lei Federal 9.785 de 29/01/1999, tais como: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais; iluminação pública; esgotamento sanitário; abastecimento de água potável; energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

XXIV - loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias já existentes;

XXV - parcelamento do Solo: nome genérico à divisão em lotes podendo ser: loteamentos, desmembramentos, desdobros ou fracionamentos;

XXVI - passagem de pedestres: trata-se de via de uso público que se destina ao uso exclusivo de pedestres com metragem mínima de 3,00m (três metros);

XXVII - profundidade do lote: é a distância entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto extremo do lote em relação ao alinhamento;

XXVIII – quadra: é a área resultante de loteamento, constituída por agrupamento de lotes, delimitada por Vias de circulação de veículos e podendo ter como limites as divisas desse mesmo loteamento;

XXIX - recuo: é à distância horizontal, aferida no interior do lote, compreendida entre a divisa e o limite externo da edificação, sendo que:
a) os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;

b) os recuos de frente ou frontal, são medidos em relação aos alinhamentos prediais;

XXX - sistema de lazer: são áreas destinadas ao uso público podendo incorporar áreas verdes, praças, áreas permeáveis, esporte, pomares e áreas de vegetação exótica;

XXXI - sistema viário: são áreas públicas destinadas a circulação de veículos (motorizados e sem motores) e pedestres, com finalidade de ordenamento do crescimento e ordenamento da cidade e a comunicação entre os diferentes bairros e logradouros;

XXXII - testada do lote: extensão da área lindeira e ou confrontante à via de circulação, sendo que em lotes de esquina a frente será considerada a menor dimensão;

XXXIII - via arterial: via com faixa de domínio mínima de 21,00m (vinte e um metros) caracterizada por poucas intersecções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre bairros e regiões da cidade;

XXXIV - via coletora: via com faixa de domínio mínima de 15 m (quinze metros), que tem como função coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais e expressas, garantindo o acesso aos bairros;

XXXV - vias secundárias: via com faixa de domínio mínima de 12,00m (doze metros), são as que, além de servir de acesso aos lotes, recebem fluxo advindo das vias locais;

XXXVI - via local: vias com faixa de domínio mínima de 12,00 (doze metros), são definidas pela sua função predominante de proporcionar o acesso aos imóveis lindeiros, não classificadas como coletoras ou arteriais.

XXXVII – via expressa: via caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem intersecção em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;

XXXVIII - vilas residenciais: é uma variante do Condomínio Urbanístico consistindo a implantação de múltiplas unidades habitacionais isoladas, agrupadas ou geminadas, de no máximo dois pavimentos, dispostas de modo a formar ruas, ou praças internas e espaços de uso comum;
XXXIX. - zona ou faixa não edificante: zonas onde são proibidas quaisquer tipo de edificação, definida em legislação Federal, estadual ou municipal a fim de preservar recursos hídricos ou de vegetação, por serem áreas sujeitas a inundações ou estarem sujeitas às restrições dos órgãos de proteção ao patrimônio histórico;

XL - zona rural: é todo o território não compreendido pelos perímetros urbanos destinado à exploração agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativista;

XLI - zonas urbanas: são porções do território que subdividem as áreas compreendidas pelos perímetros urbanos da sede do município, das

sedes distritais e das áreas urbanas isoladas;

§1º. São adotadas ainda para efeito desta Lei as seguintes siglas e definições:

I - Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários - CEAP, de acordo com esta lei.

II - Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral - SEMPLAN – Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano/CDU;

III - Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral - SEMPLAN - Setor de Engenharia;

IV - Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Turismo/SEMAGRI;

V - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

§2º. O funcionamento da Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários será regulamentada por Decreto do Poder Executivo.

CAPÍTULO II
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º. O parcelamento do solo urbano obedecerá as seguintes diretrizes gerais, previstas no Plano Direto Participativo Municipal:

I - planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas, de modo a prevenir e a corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

II - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e outros serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

III - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico sustentável;

IV - adoção de padrões de produção e consumo compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental, social e econômica;

V - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

VI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

VII - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

VIII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico;

IX - gestão democrática por meio de participação da população, de modo a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
e) a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização;
f) a deterioração de áreas urbanizadas;
g) a poluição e a degradação ambiental.

X - estimular a convivência de usos não conflitantes, a fim de evitar a segregação dos espaços e os deslocamentos desnecessários;

XI - estabelecer programas de desocupação de áreas de risco, especialmente quanto às áreas de preservação permanente;

XII - implantar programas de regularização de loteamentos irregulares e clandestinos e de assentamentos subnormais;

XIII - garantir a acessibilidade aos equipamentos de uso coletivo público e ou privado, conforme legislação pertinente;

XIV - regulamentar e monitorar o uso de logradouros públicos;

XV - realizar a desocupação das áreas reservadas aos passeios públicos, em especial nas áreas Comerciais e nos Eixos de Comércio e Serviços;

XVI - implementar instrumentos de política urbana que visem ao ordenamento do espaço urbano;

XVII - elaborar estudos com vistas ao tratamento urbanístico e paisagístico nos passeios, calçadas e calçadões da cidade.

Art. 4º. Caracteriza-se por parcelamento de solo, loteamento, desmembramento e desdobro de lotes, definidos pelo Plano Diretor, sujeitos à aprovação da Prefeitura, devendo atender as seguintes diretrizes específicas:

I – a função socioambiental da propriedade e da cidade;

II – a função social da propriedade urbana;

III – o respeito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à ordem urbanística;

IV – a urbanização compulsória;

V – a ocupação prioritária e o adensamento dos vazios urbanos;

VI – a capacidade de suporte da infraestrutura já existente;

Art. 5º. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural.

§1º. Considera-se como Zona Rural àquela constituída por áreas destinadas às atividades de exploração agrícola, pecuária, extrativismo vegetal, extrativismo mineral, agroindustrial, bem como às atividades de reflorestamento.

§ 2º. Não será permitido o parcelamento na zona rural de área inferior a 4,00 ha (quatro hectares), conforme previsto na Instrução Especial INCRA nº 50/97 e suas alterações.

§ 3º. O Parcelamento Rural obedecerá à Legislação Federal, cabendo ao interessado solicitar aos órgãos oficiais da União a manifestação e anuência sobre a possibilidade de parcelamento na área.

Art. 6º. Toda a atividade instalada e consolidada em zona rural que não se caracterizar como a classificação do caput deste artigo será área considerada como "Área Urbana Isolada", prevendo-se:

I - o repasse do ônus decorrente de obras de infraestrutura, acessibilidade e melhorias ao proprietário;

II - a tributação para locais na zona rural, com esta utilização;

III - a correta tributação observando-se as diretrizes dispostas no Código Tributário Municipal vigente.

Parágrafo único. Caso não seja possível juridicamente, após análise da Procuradoria Geral do Município, repassar os custos da infraestrutura para o proprietário original da gleba, o Município poderá utilizar-se do expediente da contribuição de melhoria.

Art. 7º. O parcelamento do solo urbano somente será permitido dentro do perímetro urbano, nas zonas de expansão ou de urbanização específica e isoladas definidas pelo Plano Diretor e por lei especifica, em glebas que tenham acesso aos seguintes melhoramentos:

I –sistema de abastecimento de água;
II –sistema de esgotamento sanitário, individual ou coletivo;
III - rede de energia elétrica e iluminação pública;
IV - rede viária de acesso pavimentada;
V - serviço de coleta de lixo;
VI- sistema de drenagem pluvial urbana.

Parágrafo único. Os itens V e VI, devem ser atestados pelo órgão responsável do Município e I, II, III, IV deverão ser previamente aprovados pelas empresas concessionárias responsáveis pelo serviço público específico.

Art. 8º. Nenhum parcelamento do solo urbano será permitido em:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública e lixo urbano, sem que sejam previamente saneados;

III - terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

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

VI - áreas onde for, técnica ou economicamente inviável, a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários, ou ainda que origine vazios urbanos;

VII - áreas onde houver proibição em virtude de leis de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

Art. 9º. Todo parcelamento do solo para fins urbanos do Município de Pimenta Bueno deverá observar, além dos requisitos urbanísticos gerais previstos nas Legislações Federal e Estadual, os específicos previstos na presente Lei, e ainda, as disposições da Lei de Zoneamento e do Plano Diretor do Município.

Art. 10. Fica instituída, para aplicação desta Lei, em obediência às demais determinações do Plano Diretor, a Comissão Especial de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários. CEAP, de caráter deliberativo, que analisará os processos de solicitação de novos projetos de empreendimentos e de parcelamento, uso e ocupação do solo de forma colegiada envolvendo as Secretarias Municipais Planejamento, Gestão e Coordenação Geral – SEMPLAN; Secretaria Municipal de Obras e Serviços Público - SEMOSP; Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Turismo – SEMAGRI, Secretaria Municipal de Fazenda - SEMFAZ.

Parágrafo único. O funcionamento desta Comissão será regulamentado por Decreto do Executivo.

Art. 11. Os Empreendimentos Imobiliário Urbanos aprovados pela CEAP, serão referendados pelo CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 12. Conforme estabelecido nas Leis Federais 6.766/79 e 10.257/2001 e no Plano Diretor do Município de Pimenta Bueno, os novos loteamentos, ou seja aqueles que não foram protocolados na

vigência desta Lei, deverão reservar os seguintes percentuais para os usos específicos de:

I. 8% (oito por cento) da área líquida urbanizável da gleba para uso institucional destinado a equipamentos comunitários, com exceção do parcelamento do solo para fins industriais, que terão seus requisitos urbanísticos aprovado em Lei específica, nos loteamentos com até 300 (Trezentos) lotes;

II. 10% (dez por cento) da área líquida urbanizável da gleba para uso institucional destinado a equipamentos comunitários, com exceção do parcelamento do solo para fins industriais, que terão seus requisitos urbanísticos aprovado em Lei específica, nos loteamentos de 301 (trezentos e um) lotes até 700 (setecentos) lotes;

III. 12% (doze por cento) da área líquida urbanizável da gleba para uso institucional destinado a equipamentos comunitários, com exceção do parcelamento do solo para fins industriais, que terão seus requisitos urbanísticos aprovado em Lei específica, nos loteamentos acima de 701 (setecentos e um) lotes;

IV. de 3%(três por cento) até 5% (cinco por cento) da área líquida urbanizável da gleba como áreas verdes, incluindo os canteiros;

V. No mínimo 15% (quinze por cento) para instalação do sistema viário.

§1º. Área Liquida corresponde ao total da gleba a ser urbanizada que terão condições de se produzir os lotes para edificações

§2º. As Vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

§3º. A hierarquia das vias/ruas, deverão respeitar o plano do sistema viário, quando existente, ou a definição pelo órgão competente do Município de Pimenta Bueno-RO;

§4º Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

§ 5º Os percentuais previstos nos incisos I, II, III e IV, poderão sofrer adequações para maior, caso haja necessidade, dependendo de estudo técnico dos setores competentes do poder público municipal, visando atender as demandas das politicas públicas de saúde, educação e lazer, conforme o adensamento populacional que residirá no loteamento.

§ 6º Em loteamentos onde a Área Institucional for menor que o tamanho de lotes mínimos do zoneamento, o município poderá optar entre receber o mínimo ou ônus.

Art. 13. Os loteamentos deverão observar e seguir os seguintes requisitos urbanísticos:

I - nas áreas de Zona Residencial (ZR) as dimensões dos lotes deverão respeitar o mínimo de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 70% (setenta por cento), com o mínimo de 20% (vinte por cento) de área permeável;

II - nas áreas de Zona de Uso Diversificado (ZUD), as dimensões dos lotes deverão respeitar o mínimo de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 80% (oitenta por cento), com o mínimo de 15% (quinze por cento) de área permeável;

§ 1° - Nas propriedades para uso eminentemente residencial a área mínima do lote será de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 70%, (setenta por cento) com o mínimo de 20% (vinte por cento) de área permeável;

§ 2° - Nas propriedades para uso eminentemente comercial a área mínima do lote será de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados), com testada mínima de 12,00m (doze metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 80%(oitenta por cento), com o mínimo de 15%(quinze por cento) de área permeável;

§ 3° - Nas propriedades para uso eminentemente industrial a área mínima do lote será de 600,00m² (seiscentos metros quadrados), com testada mínima de 20,00m (vinte metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 80%(oitenta por cento), com o mínimo de 15% (quinze por cento) de área permeável;

III - nas áreas de Zona Comercial (ZC): os lotes poderão ser de mínimo 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 80% (oitenta por cento), com o mínimo de 15% (quinze por cento) de área permeável;

IV - no Eixo de Comércio e Serviço (ECSB): os lotes poderão ser de mínimo 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 80% (oitenta por cento), com o mínimo de 15% (quinze por cento) de área permeável;

V - nas áreas de Zona Industrial (ZI), área mínima do lote será de 1.200,00m² (um mil e duzentos metros quadrados), com testada mínima de 20,00m (vinte metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 80%, com o mínimo de 15% (quinze por cento) de área permeável;

VI - nas Zonas Especial (ZE), serão regulamentados e terão os critérios urbanísticos definidos em lei específica:

VII - nas áreas de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): área mínima do lote será de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 5,00m (cinco metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 80% (oitenta por cento), com o mínimo de 10% (dez por cento) de área permeável;

VIII - nas áreas de Zona de Adensamento Controlado (ZUAC), área mínima do lote 500,00m² (quinhentos metros quadrados), com testada mínima de 20,00m (vinte metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 70% (setenta por cento); com o mínimo de 20% (vinte por cento) de área permeável;

IX - nas Áreas Institucionais (AI), obedecerão às dimensões específicas, obedecendo ao percentual mínimo previsto no art. 12 desta lei.

X - nas Áreas Expansão Urbana (AEU), área mínima do lote 200,00m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 70% (setenta por cento), com o mínimo de 20% (vinte por cento) de área permeável;

SEÇÃO I
DAS ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS

Art. 14. As localizações das áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais serão determinadas pelo Município de Pimenta Bueno-RO, devendo estar situadas em locais entre os de menor declividade, plenamente edificáveis de proximidade com o centro do loteamento e devem localizar-se fora das áreas de preservação permanente.

§1º. A área destinada ao uso institucional deverá ser plenamente edificável e preferencialmente contínua e não deverá ter declividade superior a 15% (quinze por cento)

§2º As áreas verdes poderão ser definidas em locais que apresentem vocações em função de suas especificidades ambientais como, por exemplo, talvegues, lençóes freáticos com reduzida profundidade, recuperação de áreas degradadas, dentre outras;

§3º Nos casos em que a gleba a ser loteada apresentar ocorrência de Área de Preservação Permanente nos termos da legislação federal, o percentual correspondente não entrará no cálculo das áreas públicas;

§4°. Em caso excepcional, e com parecer favorável da CEAP, poderá haver descontinuidade nas áreas previstas no §1º e no caput do presente Artigo, do montante que ultrapassar os 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 5º. As áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originais alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de:

a) loteamentos cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda, e cuja situação esteja consolidada ou seja de difícil reversão;

b) equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originariamente previstos quando da aprovação do loteamento;

c) imóveis ocupados por organizações religiosas para suas atividades finalísticas, anteriores ao Plano Diretor Participativo Municipal.

d) As áreas citadas poderão ser desafetadas para utilização da União ou do Estado, com objetivo de regularização de documentação desde que não seja alterada a sua finalidade.

§6º. Serão objetos de exceções contempladas nas alíneas "a" e "b" e admitidas desde que a situação das áreas objeto de regularização esteja consolidada até a data que vigora o Plano Diretor Participativo Municipal, e mediante a realização de compensação, que se dará com a disponibilização de outras áreas livres ou que comprovadamente junto à CEAP, contenham equipamentos públicos já implantados nas proximidades das áreas objeto da compensação.

§ 7º. Adotada a compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, por ato fundamentado da CEAP, desde que nas proximidades da área pública cuja destinação será alterada existam outras áreas públicas que atendam as necessidades da população.

§ 8º. Terá exceção contemplada a alínea “c” e será permitida desde que, a situação das áreas públicas, objeto de alteração da destinação, esteja consolidada até a data que vigora o Plano Diretor Participativo Municipal, e mediante a devida compensação ao Poder Executivo Municipal, conforme diretrizes estabelecidas em lei municipal específica.

Art. 15. As áreas não edificantes não poderão integrar as áreas institucionais nem as áreas verdes.

SEÇÃO II
DO SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE URBANA

Art. 16. As vias públicas e quadras devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado devendo haver continuidade das vias, mantendo ou ampliando a hierarquia e a largura das vias e devendo ser orientadas pelas condições topográficas, de acordo com o mapa em anexo - Projeto de Expansão do Sistema Viário.

§1º. O parcelamento de solo para fins urbanos só será permitido dentro do perímetro urbano e em glebas situadas até 500,00m (quinhentos metros) do sistema de transporte coletivo urbano.

§2º. Nos novos loteamentos as vias deverão ter largura mínima de 12,00m (doze metros) e as calçadas largura mínima de 2,50m (dois metros e meio).

§3º. O loteador fica obrigado, se indicada a necessidade nos estudos ambientais e nas licenças ambientais correspondentes, a projetar, aprovar e executar sistemas coletivos de infiltração, retenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo às especificações do Município;

§4º. As vias de circulação, deverão obrigatoriamente ser pavimentadas. Em loteamentos fechados, condomínios horizontais, bem como conjuntos habitacionais, os empreendimentos deverão ser implantados com calçadas, executadas de acordo com a NBR 9050 e o código de obras do município. A SEMPLAN poderá exigir, qual sistema deverá ser adotado, conforme conveniente ao município;

§ 5º. Nos novos loteamentos, somente serão aceitos projetos de vielas em casos específicos e aprovados previamente pela SEMPLAN e somente em casos onde não seja possível outra solução urbanística;

§6º. É obrigatório a execução de sinalização horizontal e vertical nas vias de circulação, devendo os projetos respectivos serem aprovados na prefeitura municipal;

§7º. É obrigatório a execução da arborização de acordo com o Plano de Arborização Municipal, devendo os projetos respectivos serem aprovados na prefeitura municipal;

Art. 17. Ao longo das faixas não edificantes de domínio público, ao longo das rodovias, ferrovias, gasodutos e linhas de transmissão de energia, será obrigatória a reserva nestas faixas não edificantes de no mínimo 15,00m (quinze metros) de cada lado.

Parágrafo Único: Nos casos em que as concessionárias de rede de transmissão de energia, exigirem dimensão menor do que a prevista no caput, será permitido desde que aprovado pelo município.

Art. 18. A articulação do sistema viário deverá seguir os seguintes critérios:

I – nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo 07 m (sete metros);

II - Nos cruzamentos irregulares poderá haver alteração de concordância a critério do órgão competente da Prefeitura, normatizado por meio de Decreto Municipal;

Art. 19. As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para as vias de circulação, em projetos de loteamentos, seguem as constantes do anexo 1 desta Lei.

§1º. nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 07,00m (sete metros).

§2º. nos cruzamentos irregulares, poderá haver alteração de concordância, a critério do órgão competente da Prefeitura, normatizado por meio de Decreto Municipal;

§3º. as vias locais poderão cruzar com via de mesma categoria, entretanto deverão iniciar ou terminar em vias secundárias ou de maior largura.

§4º. as vias locais sem saída serão permitidas desde que providas de área de retorno (Cul-de-sac) e não excedam a 100,00m (cem metros) de comprimento.

§ 5º. a conformação e dimensão das áreas de retorno deverão obedecer os formatos e dimensões descritas no Anexo 2.

§ 6º. a largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, constante de plano aprovado pela Prefeitura, não poderá ter largura inferior a esta.

§ 7º. as vias confrontantes com as arteriais e/ou de transito rápido e/ou ainda com as faixas de domínio do DER/DNIT e ferrovias, deverão ter vias marginais implantadas pelo loteador de modo a promover a conciliação com a hierarquia viária.

§ 8º as vias de circulação interna, vias locais, terão necessariamente que estar ligadas a uma via secundária com largura mínima de 12,00m (doze metros), sendo 07 (sete metros) destinados ao leito carroçável e 2,50m (dois e cinquenta) metros para cada lado da calçada.

SEÇÃO III
DAS ÁREAS DOS LOTEAMENTOS E DA REAVALIAÇÃO DA APROVAÇÃO

Art. 20. Em superfície superior a 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrado) será permitida a sua divisão, de módulo não inferior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) para efeito de loteamento em etapas.

Art. 21. Na hipótese do artigo anterior o plano geral do loteamento será aprovado de uma só vez, para ser executado em etapas, podendo a área remanescente sofrer alterações quanto às suas diretrizes, para o atendimento dos interesses do desenvolvimento urbano do Município.

Art. 22. As áreas de uso público passarão ao domínio público por ocasião da efetivação de cada módulo loteado.

§ 1º. Se a área institucional, em cada módulo, não totalizar 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), o loteador antecipará o necessário para completar a área necessária à conta da etapa seguinte a ser loteada;

§ 2º. Cabe ao empreendedor a apresentação das matrículas das áreas públicas em no máximo 06 (seis) meses após a aprovação do empreendimento.

Art. 23. A área total somente será considerada dividida com a aprovação definitiva do loteamento e o correspondente registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 24. A partir da promulgação e publicação da presente Lei o Município poderá proceder à reavaliação e revalidação de loteamentos e desmembramentos já aprovados ou irregulares.

§ 1º. As consultas prévias de projetos de loteamentos e de desmembramentos protocolados e mesmo não aprovados poderão ser revalidados, re-analisados, dentro de 60 (sessenta) dias sob as diretrizes da Lei Municipal 072/85 e suas alterações, sendo que os prazos serão contados a partir da publicação desta Lei.

CAPÍTULO IV
REQUISITOS TÉCNICOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I
DOS LOTEAMENTOS

SUBSEÇÃO I
DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 25. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município de Pimenta Bueno-RO, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes do solo urbano e sistema viário, apresentando assim, para a análise prévia da elaboração do projeto que será precedida de fixação de diretrizes por parte da Prefeitura, através da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral – SEMPLAN instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário do terreno ou gleba, com firma reconhecida sendo que, no caso de haver mais de um proprietário, o pedido deverá ser assinado por todos ou por procuração pública com poderes especiais para tal.

II - matrícula atualizada da área expedida pelo Serviço Registral de Imóveis desta Comarca;

III – 01 (uma) via do levantamento planialtimétrico, em escala visível, assinado pelo proprietário e pelo profissional habilitado registrado no CREA/CAU, com curvas de nível de metro em metro, observado o R.N. Oficial, indicando com exatidão os limites da área em relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e sua denominação, tipos de vegetação existentes, construções existentes, equipamentos urbanos no local e adjacências, vias oficiais e situação da área na escala 1:5000 ou a que melhor instruir nas normas da ABNT, dependendo do tamanho da área que permita o seu perfeito reconhecimento e localização; divisas de propriedade perfeitamente definidas;

IV – Plano de ocupação da área, definindo, em ordem de grandeza, a quantidade de lotes e as propostas para as localizações das áreas verdes e institucionais;

V - certidão de Viabilidade Técnica das Concessionária de Água, Esgoto e de Eletricidade.

VI – O tipo de usos predominante a que o loteamento se destina.

VII - 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;

VIII - As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

IX - Vias de circulação, quadras, lotes e áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas;

X - Indicação em planta da área dos lotes e das áreas verdes e institucionais;

XI - Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas e arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
XII - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizando os ângulos de curvas de vias projetadas;

XIII - Indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

§ 1º. Memorial Descritivo e justificativo, contendo:

a) Descrição sucinta do empreendimento, com as características individuais de todos os seus componentes, tais como dimensões, área e confrontações e localização do setor comercial;

b) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes;

c) Enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública porventura, existentes no loteamento e adjacências;

d) Descrição das confrontantes da gleba com indicação do nome dos proprietários e das respectivas matrículas expedidas pelo Registro de Imóveis.

Art. 26. O Município, através do Órgão Competente no prazo de 30 (trinta) dias, poderá indicar alterações na planta apresentada, assim como determinar as seguintes orientações que ficarão fazendo parte integrante da Certidão de Diretriz deferida:

a) Localização aproximada das áreas verdes e institucionais;

b) Relação dos equipamentos urbanos a serem projetados e executados pelo interessado, quando for o caso;

c) Faixas não edificantes;

d) Características, dimensionamento e traçado básico do sistema de vias de circulação, adequados aos planos e projetos viários do Município e às condições locais.

Art. 27. Retirada a Certidão de Diretriz o loteador ou loteadores, caso queira dar prosseguimento ao projeto de parcelamento, deverá, anexar

no mesmo processo os seguintes documentos para análise preliminar, e adotar o seguinte procedimento:

I - Agendar reunião com a SEMPLAN para receber orientação quanto às diretrizes durante a análise prévia e sobre o conteúdo do loteamento para aprovação.

II - A análise preliminar receberá parecer da SEMPLAN endereçado ao interessado via protocolo solicitando os documentos.

§ 1º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da data da notificação do parecer da análise preliminar, sendo possível sua revalidação por igual período. E neste caso, havendo alguma alteração de legislação, o loteador deverá atender às exigências da nova lei.

§ 2°. O Município de Pimenta Bueno-RO, terá o prazo de 30 (trinta) dias para concluir a análise de consulta prévia, a partir do Protocolo de recebimento no Setor de Engenharia.

SUBSEÇÃO III
DO PROJETO

Art. 28. Aprovado a consulta prévia, uma das vias será devolvida ao requerente com o Auto de Aprovação Prévia, para que possa orientá-lo na elaboração do projeto definitivo e que deverá conter os seguintes documentos:

I - Planta geral do empreendimento, em escala de até 1:5000 em 04 (quatro) vias assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, contendo:

a) Curvas de nível de metro em metro;

b) Vias de circulação, quadras, lotes e áreas verdes e institucionais, dimensionados e numerados;

c) Indicação na planta, da área dos lotes e das áreas verdes e institucionais;

d) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas e arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

e) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados os ângulos de curvas de vias projetadas;

f) Indicação das áreas para equipamentos urbanos e áreas não edificantes quando for o caso e das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

II - Perfis longitudinais e secções transversais de todas as vias de circulação e áreas públicas, em escalas horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100, em quatro vias, em cópias originais desenhadas;

III - Memorial descritivo e justificativo, em quatro vias, contendo:

a) A descrição sucinta do empreendimento, com as características individuais de todos os seus componentes, tais como dimensões, área e confrontações e localização do setor comercial;

b) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes;

c) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do Registro do loteamento;

d) A enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade públicas porventura existentes no loteamento e adjacências;

e) As restrições determinadas pelo loteador a serem aceitas pela SEMPLAN desde que não contrarie a lei de zoneamento;

IV - Projetos aprovados correspondentes a todos os Planos apresentados quando da Aprovação Prévia do Loteamento, pelos órgãos competentes.

Art. 29. Antes de findar o prazo de validade da aprovação prévia do anteprojeto, o empreendedor apresentará o projeto definitivo para aprovação, seguindo as exigências desta Lei.

Parágrafo único. A aprovação prévia terá validade pelo prazo de 06 (seis) meses, contado da publicação do alvará que o aprovou.

Art. 30. O pedido de aprovação definitiva do empreendimento deverá, além dos documentos acima solicitados, apresentar:

I - Arquivo Digital contendo:

a) Planta do loteamento em formato "DWG" georreferenciado em conformidade com o mapa base do município;

b) Vias de circulação, quadras, lotes e áreas verdes e institucionais, dimensionados e numerados;

c) Indicação em planta da área dos lotes e das áreas verdes e institucionais;

d) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas e arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

e) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados os ângulos de curvas de vias projetadas;

f) Indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

g) se o lote vai ter a numeração de lado par e/ou lado impar;

h) distância da esquina mais próxima do lote.

II - Os seguintes documentos:

a) Certidão de Inteiro Teor Atualizada – original e 03 (três) cópias simples;

b) Certidão Vintenária expedida pelo Serviço Registral de Imóveis desta Comarca de Pimenta Bueno – uma via original e 03 (três) cópias simples;

c) Certidão Negativa de Tributos Federais da Receita Federal – do Loteamento, dos sócios e cônjuges;

d) Certidão Negativa de Tributos Estaduais, expedido pela Secretaria Estadual de Rondônia – do Loteamento, dos sócios e cônjuges;

e) Certidão Negativa de Tributos Municipais do Imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal de Pimenta Bueno-RO;

f) Negativa Municipal em nome da Loteadora, dos sócios e cônjuges;

g) Certidão Negativa de Ações Reais e Penais com respeito ao crime do Patrimônio e contra a Administração Pública expedida pela Justiça Estadual em nome do Loteamento, dos sócios e cônjuges;

h) Certidão Negativa do Cartório de Protesto desta Comarca do Loteamento, dos sócios e cônjuges;

i) Certidão Negativa de Ações Reais Pessoais e Penais expedida pela Justiça Estadual em nome do Loteamento, dos sócios e cônjuges;

j)Certidão Negativa de Ônus Reais expedida pelo Serviço Registral de Imóveis

k)Certidão Negativa Trabalhista em nome do Loteamento, dos sócios e cônjuges;

III – Autorização expressa do credor hipotecário, quando o terreno estiver gravado em hipoteca;

IV – Projeto de execução da obras, com o cronograma contendo prazo de inicio e fim, para o loteamento não pronto;

V – Contrato Padrão de Venda e Compra do Loteamento;

Parágrafo único. Além do arquivo digital, os projetos e orçamentos referidos no "caput" deste Art. deverão ser apresentados em cinco vias.

SEÇÃO II
DO ATOS E DA APROVAÇÃO DO PROJETO E GARANTIAS

Art. 31. Uma vez aprovado o projeto do loteamento, desmembramento, ou qualquer outro tipo de parcelamento que deva obedecer a normatização prevista pela Lei Federal 6.766/79, obedecerão à seguinte sistemática de prévia execução das obras:

I - Atendidas pelo projeto todas as disposições legais será expedido o Alvará de Aprovação e o de Alvará de Execução, assinada pelo técnico responsável pela análise técnica do Setor de Engenharia da SEMPLAN e pelo(a) Secretário(a) Municipal de Planejamento, Gestão e Coordenação Geral – SEMPLAN.

II – Termo de Acordo;

III – Decreto de Aprovação;

IV - A autorização para a execução das obras é válida por até 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogada, uma só vez, por mais 24 (vinte e quatro) meses, e vencidos esses prazos sem execução o projeto será arquivado, conforme prevê a Lei Federal do Estatuto das Cidades;

V - O empreendedor deverá facilitar a fiscalização permanente do Município de Pimenta Bueno-RO, durante a execução das obras e serviço;

VI – Certidão de autorização de lavratura de escritura pública de hipoteca;

Parágrafo único. todos os atos acima devem ser publicados por se tratarem de atos oficiais.

Art. 32. Após a publicação do Termo de Acordo, fica obrigado o loteador e/ou responsável pelo parcelamento do solo, a executar conforme prazo estabelecido no acordo assinado, sem qualquer ônus para o Município de Pimenta Bueno-RO, as seguintes obras:

I – abertura e terraplanagens das vias de circulação e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

II – meios, - fios guias de pedras ou concretos e pavimentação em todas as vias e praças;

III – Valetamento e canalização de águas pluviais;

IV – drenagem, aterros, pontões, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

V – arborização do parcelamento, na proporção mínima de 01 (uma) árvore em pelo menos uma divisa de lote, a exceção dos lotes de esquina onde as árvores devem ser locadas respeitando 5m do ponto de intersecção das continuidades das linhas de meio fio de ambos os lados, evitando-se interferir com o posteamento de distribuição de energia;

VI – Para a garantia das obras constantes deste artigo, o loteador deverá caucionar tantos lotes quanto forem suficientes a garantir o montante pecuniário apresentado no cronograma físico financeiro das obras de infraestrutura exigidas nesta lei. Os valores de cada lote serão levantados por meio de avaliação do mercado imobiliário local.

Art. 33 Fica obrigado a constar tanto no termo de acordo como no Decreto o compromisso contendo os seguintes dizeres: "Desde a data da inscrição deste loteamento no Serviço Registral de Imóveis, passarão a integrar o domínio do Município de Pimenta Bueno-RO, ás áreas destinadas a vias de circulação, praças, jardins e recreação, bem como as destinadas a usos institucionais ou públicos. O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de "habite-se", para qualquer construção realizada, nos lotes ou em áreas de propriedade privada, ficam condicionados, à exibição por parte da Prefeitura, de certidão de aprovação do loteamento ou **desmembramento** e de documento de aceitação definitiva das obras a serem realizadas constantes do Decreto de aprovação do projeto de loteamento (em quadras ou áreas destinadas ao uso particular). Outrossim, ficam caucionados os lotes objetos da Escritura Pública de Caução, que não poderão ser vendidos antes da emissão dos documentos de aceitação."

Art. 34. A Prefeitura poderá autorizar a execução, por etapas, desde que apresentadas no projeto de execução de obras, e que seja assegurado a cada comprador o uso e gozo dos equipamentos previstos no Termo de Acordo e Decreto.

Parágrafo único: Constará assim no termo de acordo e no decreto, as áreas ou lotes que serão caucionados a cada etapa e as condições de liberações de cada área ou lote.

Art. 35. O loteador e/ou parcelador de solo só poderá outorgar escritura pública definitiva de venda dos lotes, após o registro do loteamento e/ou parcelamento de solo no Serviço Registral de Imóveis, e ainda com as áreas públicas já devidamente transferida ao Município de Pimenta Bueno-RO com a comprovação da Certidão de Inteiro Teor que será arquivada nesta Prefeitura.

Art. 36. O loteador e/ou parcelador de solo deverá constar nas escrituras públicas definitivas e nos contratos de compromisso de venda e compra dos lotes, as obrigações dos serviços e obras previstos no Artigo 34.

Art. 37. Só será autorizado a lavratura e publicação do Decreto e Termo de Acordo após a apresentação da Licença de Instalação expedida pelo órgão ambiental competente.

SEÇÃO III

DO REGISTRO, DA VISTORIA, FISCALIZAÇÃO E LIBERAÇÃO DO CAUÇÃO

Art. 38. Após a publicação do Decreto e do Termo de Acordo, fica a prefeitura obrigada a entregar ao loteador ou parcelador de solo os seguintes documentos abaixo:

I – Decreto do Loteamento – via original

II – Termo de Acordo – via original e a publicação

III – Todas as vias dos projetos técnicos do loteamento, memoriais descritivos. Observa-se, contudo, que 02 (duas) vias deverão retornar a prefeitura após registro, uma anexada ao processo administrativo do loteamento, e a outra deverá ser direcionada ao DDU.

§1º. Ao menos uma via de todos os documentos descritos no artigo 18 da Lei Federal n° 6.766/79 apresentados no processo administrativo serão pertencentes ao processo administrativo não podendo ser retirados.

Art. 39. Uma vez realizadas as obras de que trata no Termo de Acordo e Decreto, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado, e após as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas tomadas como garantia.

§1º. Após a vistoria, os responsáveis emitirão relatório e laudo técnico, assinados e os remeterá para análise da CEAP;

§2º. Após análise dos relatórios e laudo técnico, a CEAP encaminhará ao órgão competente parecer sobre a aceitação ou não das obras;

§3º. Sendo aceitas as obras a Prefeitura expedirá termo de verificação da execução das obras e o ato de aprovação do loteamento liberando este da caução, tal termo devera estar assinado pelo chefe do Poder Executivo, requerente (loteador), pelos técnicos responsáveis pela execução da obra (engenheiro/arquiteto) e pelo técnico responsável que fiscalizou a obra, sendo este indicado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral - SEMPLAN, com firma reconhecida das assinaturas para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º. A liberação da garantia ocorrerá somente após a comprovação e aceitação pela Prefeitura, da execução das obras;

§ 5º O loteador poderá apresentar caucionamento de lotes por etapa de infraestrutura e a Prefeitura deverá emitir termo de recebimento e liberação de caução referente às etapas das obras concluídas;

Art. 40. Qualquer alteração do plano dependerá de prévia autorização e aceitação pela Prefeitura, obedecidas as disposições desta Lei e desde que haja expressa anuência de todos os adquirentes de lotes.

Art. 41. Não caberá ao Município de Pimenta Bueno-RO qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que os interessados venham a encontrar.

SEÇÃO IV
DOS DESMEMBRAMENTOS E UNIFICAÇÕES DE LOTES.

Art. 42. Considera-se unificação ou remembramento de lote, a união das áreas oriundas de dois, ou mais, lotes previamente existentes e devidamente registrados em Cartório.

§1º. As dimensões mínimas do lote resultante da unificação, devem respeitar a áreas e testadas mínima constantes no artigo 13º desta Lei;

§2º. A documentação exigida para o processo de Unificação, será a mesma exigida para o processo de Desmembramento.

Art. 43. 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 existentes.

Art. 44. Os desmembramentos de lotes deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura pelo interessado, instruídos com os seguintes documentos:

I. Requerimento assinado pelo proprietário ou proprietários com firma reconhecida;

II. Matrícula atualizada do lote, expedido pelo Serviço Registral de Imóveis e/ou Escritura Pública ou outro documento que comprove a aquisição do imóvel devidamente registrado;

III. 03 (três) vias do projeto do desdobro indicando a situação originada após o desmembramento, com assinatura do proprietário ou proprietários e pelo profissional responsável, acompanhada de:

a) Informações sobre cursos d'água, áreas de preservação permanentes ou não edificantes e eventuais construções existentes no lote, com indicação da situação, área construída e ocupada;

b) memorial descritivo assinado pelo profissional responsável seguindo modelo fornecido pela SEMPLAN em conformidade com as orientações dos Cartórios de Registro de Imóveis.

§1º. Ficam proibidos os desmembramentos em áreas alagadiças e/ou de preservação permanente;

§2º. Ficam proibidos os desmembramentos que originem lotes ilhados, sem acesso direto a via pública;

§3. Nos loteamentos aprovados após o Plano Diretor, não serão permitidos áreas e testadas inferiores as previstas no art. 13 desta lei, mesmo que haja englobamento de áreas e novos fracionamentos;

§4º. Ficam canceladas todas as restrições urbanísticas impostas pelos loteadores nos loteamentos aprovados até a aprovação desta lei, passando a prevalecer às normas estabelecidas pelo Plano Diretor, pela Lei de Zoneamento e por esta lei.

Art. 45. Serão considerados **desmembramentos em regime especial**, os desmembramentos com área superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados, ou que originem mais de 10 (dez) lotes, onde será aplicado, também, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos, contidas nesta lei, salvo quando a área for resultante de parcelamento aprovado ou estiver situado em parcelamento de solo para fins industriais, ou de interesse social, situações regulamentadas por lei específica, a partir do vigor desta Lei.

Parágrafo Único: Será considerada para análise desta lei a data do registro da matrícula do imóvel no Serviço Registral de Imóveis, com as dimensões descritas neste artigo.

Art. 46. A falta de qualquer documento deverá ser atendida no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de comunicação, sob pena de caducidade.

Art. 47. Será permitido excepcionalmente o desmembramento de lote com área e/ou testada menor do que a prevista pelo artigo 13, quando for com o intuito de esta ser imediatamente unificada a área de outro lote vizinho e ainda o que o lote remanescente, do desmembramento, respeite a área mínima permitida na zona em que este se enquadra.

CAPÍTULO V
DO PARCELAMENTO URBANO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 48 Entendem-se como parcelamentos urbanos de interesse social aqueles vinculados à política municipal de habitação através do Plano Local de Habitação de Interesse Social, destinados à população de baixa renda, implantados por agentes públicos ou entidades privadas, em conformidade com o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento.

Parágrafo único. A declaração de interesse social do empreendimento será expedida sob a forma de Decreto, publicado no Diário Oficial do Município, devendo constar cópia no processo de aprovação.

Art. 49 . As dimensões mínimas dos lotes de interesse social serão as seguintes:

I- Área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 5,00 m (cinco metros);

II - Os lotes localizados em trechos de vias com declividade superior a 15% (quinze por cento) e nas esquinas deverão apresentar testada mínima de 10,00 m (dez metros), sendo vedado seu desmembramento.

Art. 50. Na implantação de parcelamentos com fins de interesse social, o poder público deverá viabilizar mecanismos para o fornecimento de projetos devidamente aprovados sob a responsabilidade de profissional devidamente habilitado para a edificação de moradia econômica de até 70,00m² (setenta metros quadrados).

CAPÍTULO VI

DOS CONDOMÍNIOS

Art. 51. Os empreendimentos em sistema de condomínio urbanístico são regulamentados pela Lei Municipal 1.957 de 2013.

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES

Art. 52. Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo estipulado pelo Decreto Municipal, o Município de Pimenta Bueno-RO, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral – SEMPLAN, poderá:

I – Decretar nulidade do ato de aprovação do projeto;

II- Executar os lotes dados em garantia para adimplir as obras firmadas no termo de acordo.

III – Caso os valores apurados não sejam suficientes para a execução das obras, o município poderá cobrar a diferença do loteador, por meios administrativos ou judiciais, acrescidos de 40% (quarenta por cento) a título de administração e multa.

Paragrafo Único: Na imposição da penalidade durante a execução das obras, a Fiscalização Municipal observará o que dispõe a legislação aplicável às edificações.

CAPÍTULO VIII
MODALIDADE

Art. 53. O Município de Pimenta Bueno-RO, impedirá ou fará demolir pelos meios legais, as edificações em lotes que contravenham esta Lei, ou em loteamentos inscritos irregularmente após esta Lei, promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

Art. 54. Os proprietários, compromissários compradores e compromissários concessionários, ou seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei, ficam obrigados à observância das restrições urbanísticas.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55. Nas áreas urbanas e expansão urbana, tanto em loteamentos, como em condomínios, desdobros e desmembramentos, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela prefeitura e registrados em Cartório, em nome do Município de Pimenta Bueno-RO, na forma desta Lei, o seu proprietário terá as taxas para pagamento de IPTU, com relação a estas áreas, lançadas como terrenos não edificados.

Art. 56. Os loteadores e ou promitentes compradores de lotes em empreendimentos dotados de infraestrutura implantada pelo empreendedor no Município de Pimenta Bueno-RO, como forma de incentivo e compensação das obras realizadas terão direito a isenção do IPTU, a partir do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, nos seguintes termos:

I - 100% (cem por cento) de isenção nos 02 (dois) primeiros anos após o registro;

II - 75% (setenta e cinco por cento) de isenção no terceiro ano após o registro;

III - 50% (cinquenta por cento) de isenção no quarto ano após o registro;

IV - A partir do 5º ano após do registro, não há mais isenção.

§1º Caso o loteador não execute as obras de infraestrutura no prazo determinado pela Prefeitura, a isenção e incentivo serão cassados, sendo lançados os valores correspondentes às mesmas, com juros e multa na matrícula dos imóveis isentados.

Art. 57. Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha constatar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 58. Fica o Executivo autorizado a estabelecer critérios para a regularização e urbanização de assentamentos e parcelamento irregulares do solo através de Decreto Municipal.

Art. 59. Todos os prazos fixados nesta Lei serão contados em dias corridos.

Art. 60. A presente Lei não se aplicará aos processos referentes a projetos aprovados sobre loteamentos, desmembramentos e desdobros, em tramitação nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Pimenta Bueno.

Art. 61. A regulamentação das normas contidas nesta Lei, sempre que necessário, deverá ser expedida no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias pelo Poder Executivo, através de Decreto Municipal.

Art. 62. Leis complementares, previstas no Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.252/2001, Lei Federal 6.766/79 e suas alterações, poderão alterar índices previstos nas áreas dos loteamentos aprovados ou instituídos pela Lei de Zoneamento, em atenção à função social da propriedade.

Art. 63. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal n º 075/86 e suas alterações, exceto os processos protocolados referente as consultas prévias dos projetos sobre loteamentos, desmembramentos e desdobros, em tramitação nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Pimenta Bueno.

Palácio Vicente Homem Sobrinho,
Pimenta Bueno-RO, 21 de Dezembro de 2.016.

ANA LOPES BASTOS
Prefeita

Publicado por:
Rafaela de Matos Egri
Código Identificador:C242BF8B

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia no dia 23/12/2016. Edição 1858
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
http://www.diariomunicipal.com.br/arom/

Signature Not Verified
Digitally signed by CAMARA MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO:84568872000140
Date: 2016.12.27 09:06:51 -02:00
Reason: Câmara Municipal de Pimenta Bueno
Location: Pimenta Bueno - RO