Lei Nº 940, de 29 de agosto de 1979.

Dispõe sobre loteamentos e arruamentos no Município, dá outras providências e revoga a Lei nº 931, de 15 de janeiro de 1979.

NEITOR PEDRO SELBACH, Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí.

FAÇO SABER, em conformidade com o que dispõe o artigo 42, inciso III, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

L E I

Art. 1º - Os loteamentos ou arruamentos de áreas de terras, no território do Município, ficam condicionados à aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal, nos termos da presente Lei.

Parágrafo único - Nenhuma construção será liberada pela Prefeitura em glebas cujo loteamento ou arruamento não tiver sido aprovado na forma da Lei, não se responsabilizando o Município, em qualquer tempo, por danos ou prejuízos provenientes de modificações julgadas necessárias.

Art. 2º - Na aplicação desta Lei, o território do Município é dividido em Área Urbana, Área de Expansão Urbana e Área Rural, assim definidas:

1. ÁREA URBANA - é a definida em Lei Municipal, observado o requisito mínimo da existência de, pelo menos, dois (2) dos melhoramentos a seguir indicados:

a) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
b) abastecimento de água;
c) sistema de esgotos sanitários;
d) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
e) escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de três (3) quilômetros do imóvel considerado.

2. ÁREA DE EXPANSÃO URBANA, da cidade, vilas e povoados, é a que for prevista no Plano Diretor do Município, para atender ao crescimento da população e ao desenvolvimento das áreas urbanas.

3. ÁREA RURAL - é a parte do território do Município não compreendida nas áreas urbanas e de expansão urbana.

§ 1º - A Lei Municipal poderá considerar urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados a habitação, a indústria ou ao comércio

§ 2º - Na divisão constante deste artigo são destacados, como subdivisões, os seguintes elementos, com as respectivas definições:

1. ÁREA DE RECREAÇÃO é a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques, parques e jardins;

2. ÁREA DE USO INSTITUCIONAL é toda área reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura e administração;

3. ÁREA PARA LOTEAMENTOS POPULARES é todo o fracionamento de terras com características urbanas, para implantação de núcleos de habitação econômica, destinados a atender as populações de baixo poder aquisitivo;

4. QUARTEIRÃO é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida, ou não, em lotes para construções;

5. VIA DE COMUNICAÇÃO é todo aquele espaço público que possibilite a interligação das diversas atividades do Município.

Classificam-se em:

a) avenida, destinada à circulação geral;
b) rua principal, que canaliza o tráfego para as vias principais;
c) rua secundária, destinada ao simples acesso aos lotes. No caso particular em que terminam numa praça de retorno, são denominadas "cul-de-sac".

Art. 3º - Para fins desta Lei, é considerada REFERÊNCIA DE NÍVEL (RN) a cota de altitude oficial adotada pelo Município.

DA DOCUMENTAÇÃO E DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 4º - (VETADO)

Art. 5º - (VETADO)

a) (VETADO)

b) (VETADO)

c) (VETADO)

d) (VETADO)

Parágrafo Único - O memorial e a planta a que se referem as letras a e b deste artigo pagarão o preço público estabelecido pela Prefeitura para a sua tramitação e serão assinados pelo (s) proprietário (s) e loteador (es), bem como por profissionais habilitados em relação a tal atividade pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Art. 6º - Aprovada a proposta preliminar, deverá ser apresentado um anteprojeto do loteamento em 3 (três) cópias heliográficas, na escala de 1:1000 (um por mil), contendo as curvas de nível de metro em metro referidas a RN (referência de nível), figuradas em posição e valor e amarradas a RN oficial mais próxima da cidade ou vila; a posição e o valor dos marcos topográficos, com coordenadas amarradas as da cidade ou vila; o traçado das ruas; a divisão em lotes e as dimensões de cada um, os espaços das áreas verdes, áreas destinadas a uso institucional e outros espaços a serem reservados; o perfil transversal das vias projetadas, com a largura dos passeios e das faixas de rodagem.

Art. 7º - O anteprojeto será examinado pelos órgãos técnicos competentes, que traçarão as modificações que se fizerem necessárias para harmonizá-lo com as diretrizes da Prefeitura e todas as

.....

outras exigências técnicas legais.

Art. 8º - Depois de aprovado o anteprojeto e feita a sua locação no terreno, deverá ser apresentado o PROJETO DEFINITIVO, constituído de:

a) Projeto de loteamento, com planta na escala de 1:100 (um por mil), com as curvas de nível de pelo menos metro em metro e constando o arruamento, os espaços verdes, os espaços reservados para órgãos de uso público, os quarteirões e os lotes, devidamente numerados e dimensionados, e demais elementos projetados, todos devidamente cotados para permitir o completo conhecimento do plano de loteamento; planta da situação do projeto de loteamento em relação ao perímetro urbano, com pontos nítidos do terreno; perfis transversais das vias projetadas, com a largura dos passeios e das faixas de rodagem; perfis longitudinais pelo eixo de cada uma das vias do loteamento, com os pontos existentes e o do projeto, na escala horizontal e vertical de 1:1000 (um por mil); memorial descritivo, explicando e descrevendo o projeto e indicando minuciosamente a denominação, situação e características da gleba, os limites e confrontações, área total projetada e áreas parciais (de lote por lote, do conjunto dos lotes, das vias, espaços verdes e dos reservados aos órgãos de uso público), as porcentagens em relação a área total, bem como quaisquer outras informações que possam concorrer para julgar do projeto e da sua boa incorporação ao conjunto urbano; as áreas verdes, de recreação, de conservação ecológica e de uso institucional serão calculadas até 15% (quinze por cento);

b) Projeto de esgoto pluvial, com memorial descritivo, mostrando o cálculo da contribuição, incluindo a de área externa ao loteamento, a rede de condutos e canais, dimensionamento dos mesmos, peças especiais (bocas de lobo, poços de inspeção, etc.), materiais empregados, indicando o local de lançamento, forma de prevenção de efeitos deletérios e demais pormenores próprios;

c) Projeto de pavimentação, indicando os tipos de pavimentação, no mínimo iguais ou superiores aos empregados nas vias municipais mais próximas do loteamento (não consideradas as pistas asfaltadas de Capela de Sant'Ana e Conceição), os gabaritos e abaulamentos relativos, o movimento de cortes e aterros, classes dos materiais a serem empregados na pavimentação e tipos de cordões de meio-fio;

d) Projeto de distribuição de energia elétrica, com indicação das fontes de fornecimento, rede de distribuição e iluminação e memorial descritivo;

e) Projeto de abastecimento de água potável, com descriminação em memorial descritivo, indicação da fonte de abastecimento, a distribuição, o sistema de tratamento, quando houver, o dimensionamento das canalizações, tipo e classes dos materiais empregados e demais detalhes técnicos. Em loteamento que não possa ser de imediato abastecido pela rede pública de água, será exigido, também, um reservatório de capacidade adequada ao número de economias previstas para o loteamento, cuja modalidade de alimentação será de escolha do lo-

teador, desde que obedeça às normas técnicas vigentes;

f) (VETADO)

Parágrafo Único - O projeto definitivo e os documentos que o integrem serão assinados pelo (s) proprietário (s) e loteador (es), assim como pelos profissionais responsáveis, devidamente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Art. 9º - Os projetos, sempre que for o caso, devem obrigatoriamente ser encaminhados para exame e (VETADO) dos órgão competentes, federais, estaduais e municipais.

Art. 10 - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, e aprovado o projeto, o interessado assinará um termo de compromisso, no qual se obrigará a:

1 - Transferir, mediante escritura de doação, sem qualquer ônus para o Município, as vias de comunicação, as áreas de recreação, de conservação ecológica e as de uso institucional, concluídas as obras correspondentes;

2 - (VETADO)

3 - Facilitar a fiscalização permanente do Município, na execução das obras e serviços;

4 - (VETADO)

5 - Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor.

Art. 11 - Nenhum loteamento será aprovado sem que o interessado apresente certidão de que nada deve aos cofres municipais.

Art. 12 - Juntada a certidão referida no artigo anterior, pagos os emolumentos devidos e assinado o termo a que se refere o artigo 10 desta Lei, será expedido, pela Prefeitura, o alvará de licença do loteamento.

Art. 13 - Executadas as obras constantes dos projetos relacionados o artigo 8º, bem como quaisquer benfeitorias nas áreas doadas, passarão estas a fazer parte do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, após vistoriadas e declaradas de acordo.

Art. 14 - Se no decorrer das obras de loteamento forem verificadas incorreções de áreas com relação às constantes do projeto, após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nas letras a, b, c, d e e do artigo 8º, deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial, para todos os efeitos da Lei.

DAS VIAS PÚBLICAS

Art. 15 - A superfície ocupada pelas vias públicas (passeios e faixas de rodagem) não poderá exceder de aproximadamente 25% (vinte e cinco por cento) da área total do loteamento.

Art. 16 - A largura mínima das vias públicas, incluídos os passeios, deverá ser:

a) Avenidas: 19 metros;
b) ruas principais: 15 metros;
c) ruas secundárias: 13 metros.

(Continuação da Lei nº 940, de 29.08.1979 - Fl. 5)

Parágrafo único - As novas vias públicas poderão ter larguras diferentes das constantes deste artigo, quando se tratar de prolongamento direto de outras já existentes, sempre que estudos do órgão técnico da Prefeitura o recomendem e o Prefeito os aprove.

Art. 17 - As declividades das vias públicas não poderão ultrapassar de:

a) Avenidas: 8%;
b) ruas principais: 10%;
c) ruas secundárias: 12%.

Art. 18 - No traçado das vias públicas deverá ser observado o seguinte:

a) O ângulo de interseção não deverá ser inferior a 60º;
b) raios da curvatura mínima: avenidas - 200 metros, ruas - 80 metros;
c) as curvas reversas deverão ser evitadas no possível, e, se existentes, deverão ser ligadas por tangentes de comprimento mínimo de 30 metros;
d) as ruas secundárias poderão excepcionalmente terminar em "cul-de-sac", desde que não tenham mais de 80 metros de extensão e que se torne inviável a sua continuação; neste caso deverão terminar numa praça em que possa ser inscrito um círculo de, no mínimo, 20 metros de diâmetro.

Art. 19 - A largura dos passeios será, no mínimo, de 2,50 metros nas avenidas e ruas principais e de 2 metros nas ruas secundárias, podendo a Prefeitura exigir passeios mais largos, quando assim convier, com base em parecer técnico do órgão municipal competente.

Art. 20 - Junto às estradas de ferro e às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas reservadas, com largura mínima de 15 metros.

Art. 21 - (VETADO)

DOS QUARTEIRÕES

Art. 22 - Nas áreas urbanas e de expansão urbana, os quarteirões não poderão ter comprimento superior a 200 metros e largura inferior a 60 metros.

Art. 23 - Os quarteirões com mais de 150 metros de comprimento deverão ter uma passagem de pedestres, no seu terço médio; tais passagens deverão ter uma largura mínima de 4 metros e máxima de 8 metros e os recuos laterais das construções terão no mínimo 2 metros em cada lado da passagem.

Art. 24 - Da área total dos lotes de loteamento deverão ser reservados 10% no mínimo, que serão utilizados para áreas verdes, de uso institucional e outros espaços.

Art. 25 - Os alinhamentos das vias públicas e praças deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.

DOS LOTES

Art. 26 - As dimensões mínimas dos lotes residenciais serão .....

de 12 (doze) metros de testada e 360 metros quadrados de área.

Art. 27 - Os cursos d'água (sangas, arroios, etc.) não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

§ 1º - Ao longo de tais cursos d'água deverão ser projetadas vias públicas, de modo a permitir o livre trânsito de veículos e pedestres de ambos os lados dos mesmos.

§ 2º - Tais cursos d'água não poderão ser atulhados sem o prévio consentimento do Poder Municipal, podendo, no entanto, serem retificados de forma a melhorar o escoamento das águas e o traçado das vias que os acompanham.

DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 28 - Os loteamentos com características populares somente serão permitidos se integrados em plano oficial de habitação.

§ 1º - Os loteamentos previstos neste artigo destinam-se à habitação econômica.

§ 2º - O projeto de loteamento deverá obedecer o processo de aprovação previsto nos artigos 4º e 5º desta Lei e ser acompanhado de projeto arquitetônico.

§ 3º - As dimensões dos lotes, previstas nesta Lei, poderão ser alteradas, para os loteamentos populares, a critério do Prefeito, assessorado por órgãos técnicos.

Art. 29 - Os serviços públicos exigidos são os constantes do artigo 8º, letras b, c, d e e.

Art. 30 - Os loteamentos populares estão sujeitos à verificação, pelo Município, das condições estabelecidas nos artigos 38 e 39.

Art. 31 - O praze de conclusão das obras é o previsto no artigo 43 desta Lei.

DOS SÍTIOS DE RECREIO (VETADO)

Art. 32 - (VETADO)

Art. 33 - (VETADO)

Art. 34 - (VETADO)

Art. 35 - (VETADO)

a) (VETADO)
b) (VETADO)
c) (VETADO)
d) (VETADO)
e) (VETADO)

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 36 - (VETADO)

a) (VETADO)
b) (VETADO)
c) (VETADO)

§ 1º - (VETADO)

§ 2º - (VETADO)

§ 3º - (VETADO)

§ 4º - (VETADO)

Art. 37 - No caso de desistência do compromitente, antes de transcorrido um ano da assinatura do termo de compromisso, desde que não tenham sido iniciadas as obras previstas no plano compromissado nem tenha havido qualquer comprometimento da área, o Prefeito, após as verificações e à vista do laudo elaborado pelo órgão competente do Município, dará quitação graciosa da reserva legal, liberando o imóvel, sem que disso decorra qualquer ônus ao erário municipal.

Art. 38 - Não poderão ser aprovados projetos de loteamento e nem será permitida a abertura de vias, em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias, às expensas do loteador.

Art. 39 - Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem, a juízo do Prefeito, ouvido o órgão competente da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação; não poderão ser arruados, também, terrenos cujo loteamento prejudique reservas florestais.

Art. 40 - O Município somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público a respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrarem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 41 - Enquanto os leitos das ruas e logradouros não forem aceitos pela Prefeitura, na forma desta Lei, sobre eles incidirá o Imposto Territorial, como terrenos não edificados.

Art. 42 - Concedido o alvará de loteamento, na forma do artido 12, o loteador terá 1 (um) ano para iniciar as obras.

Parágrafo único - Findo esse prazo, o interessado, se não tiver dado início ao loteamento, poderá requerer prorrogação por mais 6 meses.

Art. 43 - Considerando a extensão da área a ser loteada, a Prefeitura fixará o prazo para a conclusão do loteamento, o qual será no máximo de 5 (cinco) anos, a contar da data do início das obras.

§ 1º - Iniciadas as obras, o interessado fará comunicação por escrito à Prefeitura, dentro de 15 (quinze) dias.

§ 2º - Restando, ao término do prazo concedido, lotes vendáveis, poderá o loteador, com motivos justos que alegar e provar, obter uma prorrogação de prazo até o máximo de 3 (três) anos.

Art. 44 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade por diferenças nas medidas dos lotes ou quarteirões que o interessado venha a encontrar nos loteamentos aprovados.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 45 - Os loteamentos em execução, iniciados antes da vi-

.....

(Continuação da Lei nº 940, de 29.08.1979 - Fl. 6.)

gência desta Lei, não aprovados pela Prefeitura, sobre cujos lotes tenham sido feitas edificações ou cujas vias de comunicação já estejam abertas ao trânsito, devem ser regularizados mediante o cumprimento das seguintes disposições:

a) encaminhamento, por parte do loteador, dentro do prazo de 180 dias, dos projetos, que levarão em conta a situação atual do loteamento para, a partir daí, disporem sobre o cumprimento das exigências que ainda forem exequíveis e não tiverem perdido o seu sentido de alcance;

b) à vista de situações irreversíveis, acusadas em laudo técnico do órgão competente da Prefeitura, a largura das vias de comunicação, a sua declividade máxima e a largura dos passeios públicos poderão ser fixadas pelo Prefeito;

c) as dimensões dos quarteirões e dos lotes, estabelecidas nos artigos 22 e 26, poderão ser fixadas nas mesmas condições da letra anterior;

d) em qualquer caso será exigida a construção da rede elétrica, da rede de abastecimento de água e meios-fios (cordões), cercando os quarteirões;

e) para garantia da execução das obras de infraestrutura, observar-se-á o disposto no artigo 36 e seus parágrafos;

f) (VETADO)

Art. 46 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 47 - Revogam-se as disposições em contrário, expressamente as da Lei nº 931, de 15 de janeiro de 1979.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, 29 de agosto de 1979.

HEITOR PEDRO SELBACH
Prefeito Municipal