Proj. de Lei n. 2257/13

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO
GABINETE DO PREFEITO
Site: www.pimentabueno.ro.gov.br e-mail: pgm@pimentabueno.ro.gov.br
Avenida Castelo Branco, n.°1046 – Pimenta Bueno/RO – Cep.: 76.970-000 – Fone/Fax (69) 3451-2593

LEI MUNICIPAL DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL NO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO-RO.

ÍNDICE

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES

CAPÍTULO II
DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO III
REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

SEÇÃO I
DAS ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS

SEÇÃO II
DO SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE URBANA

CAPÍTULO IV
REQUISITOS TÉCNICOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I
DOS LOTEAMENTOS

SEÇÃO II
DOS ATOS E DA APROVAÇÃO DE PROJETOS E GARANTIAS

SEÇÃO III
DO REGISTRO DA VISTORIA, FISCALIZAÇÃO E LIBERAÇÃO DO CAUÇÃO

SEÇÃO IV

DOS DESMEMBRAMENTOS

SEÇÃO V

DO DESDOBRO DE LOTE

SEÇÃO VI

DAS ÁREAS DOS LOTEAMENTOS E DA REAVALIAÇÃO DA APROVAÇÃO

CAPÍTULO V

DO PARCELAMENTO URBANO DE INTERESSE SOCIAL

CAPÍTULO VI

DOS CONDOMÍNIOS

CAPÍTULO VII

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CAPÍTULO VIII

DAS COMPETÊNCIAS

CAPÍTULO XIX

PENALIDADES

LEI MUNICIPAL N.º 1.958/2013 De, 29 de Novembro de 2.013

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL NO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO – RO, JEAN HENRIQUE GEROLOMO DE MENDONÇA, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER que a CÂMARA MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO – RO, aprovou e sanciona 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 Urbano e Rural do Município de Pimenta Bueno daqui em diante será denominada apenas de Lei de Parcelamento.

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, confrontante com o logradouro público, dotado de infra-estrutura;

II - Alinhamento: 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 - Áreas Verdes e de Lazer: são áreas dos loteamentos com restrição de uso onde a prioridade é a manutenção e restauração florestal, mantendo.se com finalidade de preservação e uso de lazer;

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 - Condomínio Urbanístico Vertical: é a implantação de mais de uma torre de edifícios com mais de três pavimentos, sendo térreo mais dois no mínimo, compostos de múltiplas unidades habitacionais em um único lote ou gleba, de modo a criar ruas, praças, áreas de estacionamento e áreas de lazer de uso particular, em condomínio, poderá ser aberto mais de 02 (dois) pavimentos, sendo que o proprietário se compromete na apresentação do seu projeto cumprir e se obriga a fazer a drenagem e outras infraestruturas básicas;

X - Condomínio Urbanístico Horizontal: é a implantação de múltiplas unidades habitacionais de no máximo dois pavimentos compostas em um único lote ou gleba de modo a criar ruas, praças e áreas de lazer de uso particular, em condomínio;

XI - Desdobro de lote: é a subdivisão de um único lote resultante de parcelamento de 02 (dois) lotes.

XII - 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;

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

XIV - Edifício condominial: a implantação de uma única torre de edifício com mais de três pavimentos, sendo térreo mais dois no mínimo, em um único terreno ou gleba;

XV - Eixo da via: é a linha que passa eqüidistante aos alinhamentos;

XVI – Englobamento e ou Unificação: é a união de lotes ou glebas;

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

XVIII - Equipamentos Urbanos: são as instalações de infra-estrutura urbana tais como: equipamentos de abastecimento de água; serviços de esgoto e coleta de água; instalações de energia elétrica; coleta de águas pluviais; rede telefônica; transporte; mobiliário urbano e outros de interesse público;

XIX - Faixa de Rolamento: é a faixa destinada ao tráfego de veículos no leito carroçável;

XX - Leito Carroçável: é a faixa destinada a circulação de veículos, pedestres, estacionamento para carga e descarga, parada para embarque e desembarque de ônibus e estacionamento de veículos;

XXI - Faixa de domínio: é a extensão de terra que compõe uma via, formada pelo leito carroçável, pelas faixas destinadas à circulação de pedestres e pelas remanescentes da área como via pública;

XXII - Gleba: área de terra que não foi objeto de loteamento nem de desmembramento;

XXIII - Infra-estrutura 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 9.875/99;

XXIV - Imóvel: área definida que pode ser tanto rural como urbano, ou seja, tanto o imóvel rural, bem como o imóvel urbano, são bens individuados e caracterizados, distintos dos demais, possuindo aspectos próprios e peculiares, sejam eles físicos (localização, área, limites e confrontações, condições da vegetação, entre outros) ou jurídicos (matrícula, registro, transcrição no Registro Imobiliário, entre outros);

XXV - lote: área resultante de loteamento, desdobro ou desmembramento com acesso, por pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, dotado de infra-estrutura 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;

XXVI - 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;

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

XXVIII - passagem de pedestres: é a que se destina ao uso exclusivo de pedestres com metragem mínima de 3,00m (três metros);

XXIX - 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;

XXX – 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;

XXXI - recuo: é à distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:

a) os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;

b) os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos;

c) no caso de lotes irregulares, os recuos serão definidos por lei.

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

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

XXXIV - 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;

XXXV - via arterial: via com largura mínima de 30,00 (trinta 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;

XXXVI - via coletora: via com largura mínima de 21,00m (vinte e um metros metros), que tem como função coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais e expressas, garantindo o acesso aos bairros;

XXXVII - vias secundárias: via com largura mínima de 15,00m (quinze metros), são as que, além de servir de acesso aos lotes, recebem fluxo advindo das vias locais;

XXXVIII - via local: vias com largura mínima de 12,00 metros (doze metros), são definidas pela sua função predominante de proporcionar o acesso aos imóveis lindeiros, não classificadas como coletoras ou arteriais, e apenas para uso predominante de pedestre, não sendo permitido passagem mais de um veiculo.

XXXIX – 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;

XL - 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;

XLI. - 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;

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

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

II - Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral - SEMPLAN – Departamento de Desenvolvimento Urbano/DDU

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

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

V - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

§2º. O funcionamento da Comissão de Aprovação de empreendimentos Imobiliários será regulamentado 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 sócio-econômico 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 infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura 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 sub-normais;

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 especificas:

I – a função sócio-ambiental 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;

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

V – a capacidade de suporte da infra-estrutura já existente;

Parágrafo único. Não será permitida a implantação de loteamento fechado no município de Pimenta Bueno-RO

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 infra.estrutura, 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 - rede de abastecimento de água;
II - rede de coleta de esgoto;

III - rede de energia elétrica e iluminação pública;

IV - rede viária de acesso pavimentada;

V - serviço de coleta de lixo;

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

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 e Coordenação Geral – SEMPLAN; Secretaria Municipal de Obras e Serviços Público - SEMOSP; Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura – 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 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% 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 560 (quinhentos e sessenta) 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 561 (quinhentos e sessenta e um) lotes até 700 (setecentos lotes);

III. 13% (treze 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 701 (setecentos e um) lotes até 1.000 (mil) lotes;

IV. 15% (quinze por cento) da área líquida urbanizável da gleba para uso institucional destinado a equipamentos comunitários, com exceção do parcelamento do solo para fins industriais (áreas de lazer e/ou equipamentos de saúde, educação e/ou fins sociais), que terão seus requisitos

urbanísticos aprovado em Lei específica, nos loteamentos acima de 1.000 (mil) lotes;

V. de 3% até 5% da área líquida urbanizável da gleba como áreas verdes, incluindo os canteiros;

VI. 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 Municipio 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 a V poderão sofre adequações para maior, caso haja necessidade, dependendo de estudo técnico dos setores competentes do poder público municipal, visando atender as demandas das politicas publicas de saúde, educação e lazer, conforme o adensamento populacional que residirá no loteamento."

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

I - nas áreas de Zona Residencial (ZR) as dimensões de lote mínimas deverão ser estabelecidas por setor como segue:

a) Setor 01: 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);

b) Setor 02: 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);

c) Setor 03: área mínima do lote 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%;

f) Setor 05: área mínima do lote 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%;

g) Setor 06: área mínima do lote 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%;

h) Setor 07: área mínima do lote 240,00m² (duzentos e quarenta quadrados), com testada mínima de 12,00m (doze metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 70% (setenta por cento);

i) Setor 08: área mínima do lote 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 9,00m (nove metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 70% -

j) Setor 09: 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);

k) Setor 12 (Bela Vista): área mínima do lote será de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 9,00m (nove metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 70% -

II - nas áreas de Zona de Uso Diversificado (ZUD), as dimensões de lote mínimas deverão ser estabelecidas, por setor como segue:

a) Setor 02: 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);

b) Setor 04: obedecerá as seguintes dimensões e taxa de ocupação, conforme o uso:

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%;

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%;

3 - Nas propriedades para uso eminentemente industrial a 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%;

c) Setor 04A: 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%;

III - nas áreas de Zona Comercial (ZC): os lotes poderão ser de mínimo 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 5,00m (cinco metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 80% (oitenta por cento).

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 5,00m (cinco metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 80% (oitenta por cento).

IV - 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%;

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

VI - 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 70%;

VII - nas áreas de Zona de Adensamento Controlado (ZUAC), área mínima do lote 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados), com

testada mínima de 10,00m (dez metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 70% (setenta por cento);

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

IX - nas Áreas Expansão Urbana (AEU), área mínima do lote 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (doze metros), e a taxa de ocupação do lote não superior a 70% (setenta por cento);

SEÇÃO I
DAS ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS

Art. 14. A localização das áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais será determinada pelo Município de Pimenta Bueno-RO, devendo estar situada em local entre os de menor declividade, plenamente edificáveis, contínuas e de maior proximidade com o centro do loteamento e devem localizar.se fora das áreas de preservação permanente -

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

§2° Nos casos em que a gleba a ser loteado apresentar ocorrência de Área de Preservação Permanente nos termos da legislação federal, o percentual correspondente não entrará no cálculo das áreas públicas;

§3°. 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 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados).

§ 4º. 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.

§5º. 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

seu perfeito reconhecimento e localização; divisas de propriedade perfeitamente definidas;

IV - certidão de Viabilidade Técnica das Concessionária de Água e Esgoto.

§ 1º. caso a Diretriz seja pelo deferimento da possibilidade da solicitação, esta indicará no próprio texto a legislação a ser seguida e os documentos a serem anexados para a primeira análise prévia.

§ 2º. O Município, através da CEAP indicará na planta apresentada, no prazo de 30 (trinta) dias, 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.

e) Cronograma de execução de Obras.

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

§3º As plantas de desenho devem sempre obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 26. 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. Planta em 4 (quatro) vias em escala 1:5000 contendo as seguintes informações:

a) a exata localização do empreendimento com as coordenadas UTMs e as condições de seu entorno;

b) levantamento dos equipamentos, comércio e dos serviços públicos instalados e das demandas existentes na região do entorno imediato;

c) Características, dimensionamento e traçado básico do sistema de vias de circulação, adequados aos planos e projetos viários do Município e às condições locais conforme orientação das Diretrizes;

d) Localização aproximada das áreas verdes e institucionais árvores frondosas e construções de interesse público;

e) Localização das quadras e lotes;

f) Relação dos equipamentos urbanos a serem projetados e executados pelo interessado;

g) Faixas não edificantes.

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

III - A análise preliminar receberá parecer da CEAP endereçado ao interessado via protocolo solicitando os documentos

Art. 27. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 08 (oito) meses, contados da data da notificação do parecer da análise preliminar, sendo vedada sua revalidação.

Parágrafo Único – O Município de Pimenta Bueno-RO, terá o prazo de 90 (noventa) dias para concluir a analise de consulta prévia, a partir da data do protocolo.

SUBSEÇÃO II

DO ANTEPROJETO

Art. 28. Cumprida as etapas da subseção anterior e havendo viabilidade de implantação do loteamento, o interessado apresentará dentro do prazo de validade das diretrizes o proprietário no mesmo processo administrativo, para obtenção do Auto de Aprovação Prévia e o carimbo nas Plantas da Aprovação Prévia, o anteprojeto do empreendimento em quatro vias, obedecendo às seguintes diretrizes preestabelecidas pela Prefeitura:

I - Planta geral do empreendimento em escala 1:5000 com coordenadas UTMs em 4 (quatro) vias de cópias assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:

a) Curvas de nível de metro em metro;

b) Integração das vias de circulação e das quadras do projeto de loteamento com as vias existentes e projetadas;

c) Vias de circulação, quadras, lotes e áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas;

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

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

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

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

Parágrafo Único: As plantas de desenho devem sempre obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e com orientação magnética e verdadeira.

II - Memorial Descritivo e justificado em 4 (quatro) vias, 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) Memorial descritivo das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do Registro do loteamento;

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

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

III. Plano de instalação das redes de água e esgoto com atestado de viabilidade técnica fornecido pelo órgão competente;

IV. Plano de instalação de rede pública de eletrificação e iluminação com atestado de viabilidade técnica fornecido pelo órgão competente;

V. Plano de Drenagem Urbana com atestado de viabilidade técnica do órgão competente;

VI - Plano de instalação de guias, sarjetas e asfalto;

VII - Plano de Arborização Urbana para ser aprovado pelo órgão competente, contendo:

a) Memorial Descritivo apontando para as espécies sugeridas para o plantio e a quantidade de árvores, vegetação e demais elementos do paisagismo urbano;

b) Duas vias de projeto em escala 1:5000 detalhando os pontos de locação das espécies;

VIII - Plano de implantação do Ecoponto.

IX - Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança e Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental.

X – Apresentar todos os documentos previstos no Artigo 18 da Lei Federal 6.766/79, que são os seguintes:

a) 4 (quatro Vias) de cópia autenticadas da escritura pública, ou do formal de partilha, ou da carta de arrematação, ou do título definitivo de domínio, enfim, do documento onde consta a aquisição do imóvel a ser loteado, bem como suas retificações e aditamentos, devidamente registrados no Serviço Registral de Imóveis desta Comarca;

b) Certidão de Inteiro Teor Atualizada – original e 3 cópias simples;

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

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

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

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

g) Certidão Negativa Municipal em nome do Loteamento, dos sócios e cônjuges;

h) 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;

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

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

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

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

XI – Autorização expressa do credor hipotecários, quando o terreno estiver gravado em hipoteca;

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

XII – Contrato Padrão de Venda e Compra do Loteamento;

Parágrafo único - Não será permitida a aprovação de novos empreendimentos aos proprietários que não cumpriram as normas ou possuam pendências quanto a aprovação de empreendimentos anteriores, até a regularização dos mesmos.

Art. 29. O processo de avaliação e análise para aprovação prévia de novos loteamentos será realizado através da CEAP.

SUBSEÇÃO III
DO PROJETO

Art. 30. Aprovado o anteprojeto, uma das vias será devolvida ao requerente com o Auto de Aprovação Prévia, para que possa orientá-lo na execução do projeto definitivo e que deverá conter os seguintes documentos:

I. Planta geral do empreendimento, na escala 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 urbano 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 1:1.000 e vertical de 1:1.000, em sete vias, em cópias originais desenhadas sobre papel milimetrado;

III . Memorial descritivo e justificativo, em dez 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 COAP 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. 31. 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. 32. 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" e/ou "KMZ" 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 mis próxima do lote

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

SEÇÃO II
DO ATOS E DA APROVAÇÃO DO PROJETO E GARANTIAS

Art. 33. 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 analise técnica do Setor de Engenharia da SEMPLAN e pelo(a) Secretário(a) Municipal de Planejamento 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 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. 34. 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 água pluviais;

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

V – arborização do parcelamento, na proporção mínima de 02 (duas) arvores por cada 100,00m de área destinada a uso privada;

Art. 35 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 do documentos de aceitação."

Art. 36. 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. 37. O loteador e/ou parcelador de solo só poderá outorgar escritura pública definitiva de venda dos lotes, após o registro do loteamento e ou/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. 38. O loteador e/ou parcelador de solo deverá constar nas escritura públicas definitivas e nos contratos de compromisso de venda e compra dos lotes, as obrigações dos serviços e obras previstos no Artigo anterior, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção de suas superfícies de suas áreas.

Art. 39. Só será autorizado a lavratura e publicação do Decreto e Termo de Acordo após a apresentação da Licença de Instalação expedida pelo órgão competente

SEÇÃO III

DO REGISTRO, DA VISTORIA, FISCALIZAÇÃO E LIBERAÇÃO DO CAUÇÃO

Art. 40. 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 técnicas do loteamento, tanto memórias descritivos, plantas do projeto do loteamento

§1º. Todos os documentos descritos no artigo 18 da Lei Federal apresentados no processo administrativo serão pertencentes ao processo administrativo não podendo ser retirados, principalmente se estiverem vencidos.

Art. 41. 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 das em garantia.

§1º. Após a vistoria, os responsáveis pela tal 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 aceita as obras a Prefeitura expedirá termo de verificação da execução das obras e o ato de aprovação do loteamento liberando da caução, assinada pelo chefe do Poder Executivo, requerente (loteador) e do técnico responsável que executou a 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 de todas as obras, sendo vedada a liberação parcial.

Art. 42. 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. 43. 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

Art. 44. A elaboração do projeto de desmembramento será precedida pela fixação de diretrizes por parte do Município de Pimenta Bueno a pedido do interessado, que instruirá o requerimento com a mesma documentação aplicada aos loteamentos.

§1º. Qualquer fracionamento acima de 02 (dois) lotes é considerado desmembramento;

§ 2º. Aos desmembramentos aplicam.se, também, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos, contidas nesta lei;

§ 3º. Desmembramentos realizados em loteamentos implantados anteriormente ao Plano Diretor Municipal Participativo, que não possuam todos os melhoramentos relativos à infra-estrutura básica que não eram exigidos à época, poderão fazê-lo desde que conste no contrato de venda e compra que os melhoramentos a serem instalados serão cobrados como contribuição de melhoria;

Art. 45. Os desmembramentos de lotes na zona urbana, com área superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados serão obrigados à destinação de áreas verdes e institucionais conforme disposto nesta Lei, salvo quando a área for resultante de parcelamento aprovado ou estiver situado em parcelamento de solo para fins industriais, regulamentado por lei específica, a partir do vigor desta Lei.

Parágrafo Único: Será considerada para analise desta lei a data do registro da matricula 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.

SEÇÃO V
DO DESDOBRO DE LOTE

Art. 47. O desdobro de lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura pelo interessado, instruído 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 sua aquisição do imóvel devidamente registrado;

III . 3 (três) vias do projeto do desdobro indicando a situação atual e a situação após o desdobro, com assinatura do proprietário ou proprietários e pelo profissional responsável, acompanha de:

a) Informações sobre 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.

§1°.As dimensões mínimas dos lotes resultantes de desdobros e desmembramentos constam nesta Lei;

§2º. Ficam proibidos os desdobros em áreas alagadiças e/ou de preservação permanente;

§ 3º. Em toda a zona urbana, não se admitirá lotes com testadas inferiores ao previsto nesta lei em conformidade com o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento;

§ 4º. Serão autorizados desdobros de lotes com testada mínima de 5,00 metros e área de 125,00 m² nos loteamentos aprovados anteriormente ao Plano Diretor, nos loteamentos onde o novo Plano Diretor e a Lei de Zoneamento não fixaram medidas superiores às citadas neste Art.;

§ 5º . Nos loteamentos aprovados após o Plano Diretor, não serão permitidos áreas inferiores a 160,00 m² e testada mínima inferior a 8,00 metros, mesmo que haja englobamento de áreas e novos fracionamentos;

§6º. 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, sendo as novas propostas de restrições para os novos loteamentos analisadas pela CEAP, anteriormente ao registro do mesmo junto ao Cartório.

§7º. Ficam canceladas todas as restrições urbanísticas impostas pelos loteadores nos loteamentos aprovados até a aprovação desta lei em ZEI (Zona de Interesse Social) passando a prevalecer as normas estabelecidas pelo Plano Diretor, pela Lei de Zoneamento e por esta lei, sendo as novas propostas de restrições para os novos loteamentos

analisadas pela CEAP, anteriormente ao registro do mesmo junto ao Cartório.

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 desdobro.

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 considerados como uma forma de parcelamento do solo em forma de unidades autônomas serão regulamentados por lei específica no prazo de 90 (noventa) dias.

CAPÍTULO VII

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art 52. As áreas urbanas objetos de regularização fundiária, consideradas como uma forma de parcelamento do solo em que dispõe sobre a Política de Regularização Fundiária para as ocupações irregulares consolidadas em áreas públicas e privadas neste Município de Pimenta Bueno, serão regulamentados por lei específica no prazo de 90 (noventa) dias.

CAPÍTULO VIII
DOS LOTEAMENTOS PÚBLICOS

Art 53. Os loteamentos públicos irregulares e informais, serão regulamentados por decreto no prazo máximo de até 02 anos.

CAPÍTULO XIX
DAS PENALIDADES

Art. 54. 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 as obras por sua conta, cobrando do loteador, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras acrescidos de 40% (quarenta por cento) a titulo de administração.

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

CAPÍTULO X
MODALIDADE

Art. 55. 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. 56. Os proprietários, compromissários compradores e compromissários concessionários, ou seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que esta Lei, ficam obrigados à observância das restrições urbanísticas.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57. Nas áreas urbana e expansão urbana, tantos loteamentos, condomínios, desdobros e desmembramentos, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetadas não forem aceitos pela Prefeitura Municipal, na forma desta Lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de IPTU, com relação à áreas das referidas vias de comunicação e logradouros, como terreno não edificados.

Art. 58. 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. 59.. Fica o Executivo autorizado a estabelecer critérios para a regularização e urbanização de assentamentos e parcelamento irregulares do solo através de Decreto Municipal

Art. 60. Todos os prazos fixados nesta Lei serão contados em dias corridos.

Art. 61. A presente Lei se não aplicará aos processos protocolados referente as consultas prévias dos projetos sobre loteamentos, desmembramentos e desdobros, em tramitação nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Pimenta Bueno.

Art. 62. 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. 63. 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. 64. 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, 29 de Novembro de 2.013.

JEAN HENRIQUE GEROLOMO MENDONÇA
Prefeito

Publicado em: 02/12/13.
No D.O.M. nº.: 1086

Francismar S. Mendes
Agente Administrativo