LEI Nº 3.369, DE 14 DE SETEMBRO DE 2009.

"Dispõe sobre Loteamentos Urbanos e Loteamentos Fechados no Município de Adamantina e dá outras Providências".

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ADAMANTINA:

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Artigo 1º - Os loteamentos urbanos ou para fins urbanos, reger-se-ão por esta Lei.

§ 1º - Considera-se loteamento urbano, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, que não se enquadre no disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º - Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba urbana em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade, sem que sejam abertos novas vias ou logradouros públicos, e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

§ 3º - Considera-se loteamento fechado o loteamento que na sua implantação for fechado no todo ou em parte do seu perímetro, com muros, com no mínimo 2,20m de altura.

Artigo 2º - Todo projeto de loteamento deverá ser elaborado com base em diretrizes fornecidas pela Prefeitura, visando o estabelecimento do traçado do sistema viário, dos espaços livres, das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, das áreas verdes, e dos locais e valores das áreas externas de contribuição das chuvas, estes para possibilitar o projeto de galerias de águas pluviais.

§ 1º - O pedido de diretrizes deverá ser acompanhado de plantas plotadas da área a ser loteada, em 01 (uma) via, assinada pelo proprietário e por profissional habilitado registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, acompanhado de arquivo digital em formato DWG, contendo:

I – o levantamento da área, que deverá estar referenciada à rede geodésica do município de Adamantina, em coordenadas UTM SAD-69;

II - as divisas da gleba a ser loteada, com indicação dos rumos e dos confrontantes;

III - as curvas de nível, de metro em metro em cotas reais;

IV - a localização dos cursos d'água, lagos naturais ou artificiais, brejos, áreas inundáveis, bosques, construções, reservas florestais, canalizações e linhas de transmissão existentes;

V - 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 gleba a ser loteada, até uma distância mínima de 200 (duzentos) metros e máxima de 500 (quinhentos) metros.

§ 2º - A critério da Municipalidade, poderá ser exigido ainda, o levantamento planialtimétrico até o talvegue do curso d'água ou espigão próximo.

§ 3º - As diretrizes serão fornecidas pela Municipalidade no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data de apresentação pelo interessado de toda a documentação regularmente elaborada ou, se for o caso, da data de retificação das plantas fornecidas pelo interessado sem observância rigorosa das exigências contidas no § 1º do artigo 2º desta Lei.

§ 4º - As diretrizes fornecidas pela Municipalidade vigorarão pelo prazo de01 (um) ano.

Artigo 3º - Todo loteamento urbano ou para fins urbanos, fica sujeito à prévia aprovação da Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

§ 1º - Para o exame do loteamento projetado, o interessado deverá apresentar memorial, plantas e demais documentos exigidos pela legislação federal, estadual e municipal pertinentes, atendendo às exigências urbanísticas locais, de conformidade com as Leis de Uso e Ocupação do Solo, Plano Diretor do Município e diretrizes fornecidas nos termos do artigo 2º desta Lei.

§ 2º - A Prefeitura poderá recusar a aprovação de loteamentos, para evitar excessivo número de lotes ociosos, com o conseqüente aumento de custeio dos serviços.

§ 3º - As obras ou edificações que se iniciarem ou se concluírem em desacordo com as normas urbanísticas locais ou com a legislação federal, estadual e municipal pertinentes, ficam sujeitas a embargo administrativo e à demolição, sem qualquer indenização por parte da Municipalidade.

Artigo 4º - As vias e arruamentos ou loteamentos, deverão ser dotados dos seguintes melhoramentos:

I - Guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;

II - Galerias de águas pluviais;

III - Rede de água potável, com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, quando a rede for executada no leito carroçável;

IV - Rede de afastamento de esgotos sanitários, com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, quando a rede for executada no leito carroçável;

V - Redes de afastamento de esgoto e águas pluviais em vielas sanitárias;

VI - Redes de energia elétrica domiciliar e iluminação pública.

§ 1º - As normas e especificações para execução dos melhoramentos públicos serão estabelecidas pelo Regulamento desta Lei.

§ 2º - Tratando-se de loteamento situado em Zona Mista (ZM), Zona Industrial, Comercial e Serviços (ZICS) e Zona Industrial (ZI) o Executivo poderá dispensar o atendimento de parte das exigências de que trata este artigo, com base nos pareceres de seus órgãos técnicos e do Conselho Municipal de Política Urbana, consideradas as necessidades, a conveniência e oportunidade do momento, objetivando o atendimento do interesse público, obedecidas às disposições contidas na legislação federal que regula o parcelamento do solo para fins urbanos.

Artigo 5º - Além dos requisitos exigidos por lei e pelas diretrizes urbanísticas, os interessados, por ocasião dos pedidos de licença para loteamentos, arruamentos ou conjuntos habitacionais, deverão apresentar, para aprovação, mais os seguintes elementos:

I - Projetos de guias, sarjetas e pavimentação, baseados nas normas e especificações da Prefeitura, com respectivo memorial descritivo;

II - Projeto completo da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e a forma de prevenção contra efeitos deletérios, com respectivo memorial descritivo;

III - Projeto completo da rede de água potável, incluindo a fonte abastecedora e o volume de alimentação, com respectivo memorial descritivo;

IV - Projeto completo da rede de esgotamento sanitário, incluindo o local e a forma de lançamento de resíduos ou de tratamento, com respectivo memorial descritivo;

V - Projetos completos das redes de esgotamento de águas pluviais em vielas sanitárias, com respectivo memorial descritivo;

VI - Projeto completo da rede de energia elétrica, domiciliar e pública, com indicação da fonte produtora, com respectivo memorial descritivo;

a) para o projeto elétrico deverá ser obedecida a face de sombra da via pública, evitando-se supressão e podas de árvores.

VII – Projeto de arborização, desenvolvido por profissional habilitado, com respectivo memorial descritivo;

VIII – Projeto paisagístico e de manutenção de área verde, desenvolvido por profissional habilitado, conforme indicado na diretriz, com respectivo memorial descritivo;

IX – Projeto de pavimentação asfáltica, com respectivo memorial descritivo;

X - Previsão de espaço para equipamentos urbanos, para serviços públicos ou de utilidade pública:

a) As áreas de preservação permanente poderão contribuir em 50% para a formação do índice das áreas verdes ou sistema de lazer, para composição dos percentuais exigidos.

b) Quando se tratar de loteamentos, exclusivamente para fins: Industriais, Comerciais/Serviços, as áreas Institucionais e as áreas verdes poderão ser dispensadas a critério do Executivo, até a sua totalidade.

XI - Demonstração técnica da viabilidade de execução, pelo proprietário, dos melhoramentos e serviços a que se referem os incisos I a X deste artigo, devendo observar a programação apresentada no pedido de licença;

a) Os projetos de conjuntos habitacionais, entendidos como agrupamento de mais de 20 (vinte) unidades contíguas vizinhas, deverão ser acompanhados de memorial justificativo de sua localização em relação à infra-estrutura urbana.

b) O processo de remanejamento será estabelecido em regulamento, tendo em vista as exigências urbanísticas, a valorização da propriedade e o bem-estar social.

XII – Cronograma físico-financeiro de toda a infra-estrutura com previsão de conclusão no prazo de 02 (dois) anos.

a) A aprovação do cronograma físico-financeiro fica condicionada a análise do Conselho de Municipal de Política Urbana.

b) Para garantir as obras de infra-estrutura o loteador deverá apresentar instrumento de garantia real.

Artigo 6º - O comprimento das quadras não poderá exceder a 100,00 (cem) metros, exceto para loteamentos com fins industriais.

Parágrafo único - Não serão permitidas passagens para pedestres.

Artigo 7º - As calçadas dos loteamentos urbanos, as calçadas externas dos loteamentos fechados e dos conjuntos habitacionais, deverão obrigatoriamente seguir a lei de acessibilidade urbana, nos termos da Lei Federal n.º 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e normas da ABNT.

Parágrafo único - Todo lote deverá conter no mínimo uma espécie arbórea no calçamento, respeitadas as leis e normas da acessibilidade urbana em consonância com a Lei Municipal nº 3.286, de 27 de dezembro de 2007 – Código Municipal de Arborização.

Artigo 8º - Passam a integrar o domínio público do município, as vias e praças, os espaços livres e verdes, as áreas destinadas a equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública, desde o momento do registro do loteamento no Serviço de Registro Imobiliário, tornando-se imodificáveis, pelo empreendedor, o traçado viário e as descrições urbanísticas estabelecidas para a edificação nos lotes.

§ 1º - A localização e o uso das áreas verdes e das áreas reservadas para equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública, serão indicados pela Prefeitura através dos seus órgãos competentes, de acordo com as necessidades de cada setor e do município em geral.

§ 2º - Serão consideradas áreas verdes os espaços de uso público, sistema de lazer, com predominância da área plantada.

Artigo 9º - Dependerá sempre de prévia aprovação da Prefeitura ou dos órgãos competentes, o desmembramento de gleba para edificação urbana ou para abertura de qualquer via de comunicação ou logradouro público, ainda que sem loteamento.

§ 1º - Para efeito desta Lei, considera-se via de comunicação e logradouro público, respectivamente, todo espaço destinado à circulação ou utilização pelo público em geral.

§ 2º - As vias dos novos loteamentos devem obedecer ao traçado das vias existentes nos loteamentos contíguos, nos termos do Plano Diretor.

§ 3º - Serão consideradas públicas as ruas e praças, ainda que abertas por particulares, desde que dêem acesso à via pública urbana.

Artigo 10 - Não será permitida a subdivisão de lotes após a aprovação do loteamento.

Artigo 11 - Os lotes comerciais serão definidos por ocasião do projeto do loteamento, não sendo permitido o uso comercial em lotes residenciais.

Parágrafo único – Nos loteamentos fechados não será permitido lotes de uso comercial.

Artigo 12 – A área do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas no Plano Diretor.

§ 1º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes, deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento.

§ 2º - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas, cuja infra-estrutura será de responsabilidade do loteador.

§ 3º - Os loteamentos fechados situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 4 (quatro) metros. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pelo Loteador e posteriormente pela Associação dos Proprietários, ou a destinação de passeio público de acordo com determinações dos órgãos técnicos da Prefeitura.

§ 4º - Em caso de indeferimento do pedido, a Secretaria competente deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Artigo 13 - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Artigo 14 - Será de inteira responsabilidade do Loteador até e posteriormente da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

I- Os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

II- A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III- A coleta e remoção de lixo domiciliar poderá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

IV- Limpeza das vias públicas;

V- Prevenção de sinistros;

VI- Manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII- Outros serviços que se fizerem necessários;

VIII- Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

Parágrafo Único – O Loteador poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Artigo 15 - Caberá à Prefeitura a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Artigo 16 - Quando o Loteador se omitir na prestação desses serviços e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura assumi-los-á, determinando o seguinte:

I - Perda do caráter de loteamento fechado;

II - Pagamento de multa correspondente 1% (um por cento) do orçamento da infra-estrutura devidamente atualizado, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo único - Quando a Prefeitura determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Artigo 17 - As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do Loteador.

Artigo 18 - As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pelas leis municipais vigentes.

Artigo 19 - Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas internas do loteamento as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários.

Parágrafo único - Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Artigo 20 - A penalidade prevista no inciso II do artigo 16 da presente Lei, será processada através de Auto de Infração e Imposição de Multa, que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e do qual deverá constar obrigatoriamente:

I - Data da lavratura;

II - Nome e localização do loteamento;

III - Descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV - Dispositivo legal infringido;

V - Penalidade aplicável;

VI - Assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único - Após a lavratura do Auto de Infração e Imposição de Multa, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no órgão oficial do Município.

Artigo 21 - Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade, a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

Artigo 22 - A decisão definitiva que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado, deverá ser cumprida no prazo de 10 (dez) dias contados da data da comunicação.

Artigo 23 - Esta Lei será regulamentada por Decreto do Executivo no prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua publicação.

Parágrafo único - O regulamento especificará as condições da planta e do memorial descritivo, as normas de aprovação, bem como as normas e especificações técnicas dos serviços públicos a serem executados pelo loteador, fixando-lhes prazos para conclusão ou as sanções respectivas, bem como a porcentagem destinada a equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública, em função da área total a ser loteada.

Artigo 24 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Adamantina, 14 de setembro de 2009.

JOSÉ FRANCISCO FIGUEIREDO MICHELONI
Prefeito