LEI Nº 2.269 DE 22 DE OUTUBRO DE 2019.

"Dispõe sobre a criação, aprovação e homologação de loteamento urbano denominado "SOLAR DE CHUPINGUAIA", Matricula nº. 5.280, e estabelece outras providências. "

A PREFEITA SHEILA FLÁVIA ANSELMO MOSSO do Município de Chupinguaia, Estado de Rondônia, no exercício regular de seu cargo e usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei.

Faz saber, que a Câmara Municipal de Vereadores de Chupinguaia - RO, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte:

L E I

Art.1º Fica aprovada a Planta do loteamento (Projeto Urbanístico), denominado Loteamento: **"SOLAR DE CHUPINGUAIA",** proveniente do Imóvel de Matrícula n°. 5.280, do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Vilhena, de propriedade da empresa **SOLAR DE CHUPINGUAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.890.935/0001-59, com sede estabelecida à Avenida Major Amarante, nº. 4781, Sala 03, Centro, Vilhena/RO, CEP: 76.980-013, com seu Contrato Social datado em 24/02/2016, devidamente registrado na Junta Comercial no Estado de Rondônia sob o nº 11200672524, e respectivas alterações e de acordo com a documentação anexa ao Protocolo de 19 de setembro de 2016, Processo Administrativo nº. 1237/2016 e anexo I Apenso, situado no perímetro urbano de Chupinguaia (RO), divisando com terras públicas e particulares, conforme o Projeto de Loteamento, memorial descritivo técnico, mapas e medições que integram a presente Lei.

Art. 2º O Loteamento, "**SOLAR DE CHUPINGUAIA"** fica definido como **ZONA "C"** tem finalidade residencial e comercial, apresentando o seguinte quadro de áreas:

Área total do Lote Urbano 125.400,00m²
Limite da faixa de segurança ao longo da Rodovia.....9.587,37m²
Área de Equipamento Comunitário, (Lote 19, Quadra12).... ..... 12.860,49 m²
Sistema Viário – (via de circulação)..... 25.019,59 m²
Quadras/lotes comercializáveis .....77.932,49 m²
Número de lotes comercializáveis ..... 351 unidades

Art. 3º O Loteamento Urbano de que trata a presente Lei denominado " **SOLAR DE CHUPINGUAIA"** é composto de 12 (doze) quadras e 07 (sete) ruas abaixo denominadas:
1. Rua Povo de Deus;

2. Rua Monte Moriá;
3. Rua Hallelujah;
4. Rua Monte Sião;
5. Rua Dr. Salustiano Ribeiro da Silveira;
6. Rua 04;
7. Rua 08.

Parágrafo Único: Faz parte integrante da presente Lei, o Processo 1237/2016 e Anexo I apenso, conforme mapa, memorial descritivo, desenhos e medições.

Art. 4º Tendo sido o Projeto de Loteamento submetido à apreciação do Departamento de Engenharia deste Município de Chupinguaia/RO, o qual através do **TERMO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DE SOLO/LOTEAMENTO** emitiu avaliação técnica favorável à aprovação do Loteamento, que deverá o Loteador efetuar a execução do Loteamento, na forma da Lei Orgânica deste Município, Plano Diretor, Código de Obras e Postura Municipal, Lei Federal nº. 6.766 de dezembro de 1979 e Art. 10 e seguintes da Lei Municipal nº. 240 de 02 de abril de 2002 e alterações posteriores previstas na Lei 008 de 28 de janeiro de 1997, Licença Ambiental (de instalação) emitida pelo órgão competente – SEDAM, conforme resolução 237 do CONAMA e demais legislação aplicáveis a espécie **e:**

I - O loteamento será implantado e executado conforme projeto urbanístico do empreendimento, tendo Cronograma Físico-Financeiro com prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses.

II - O prazo de cada Cronograma passará a ser contado a partir da emissão da Licença de Obras.

III - À medida que os serviços e obras de infraestrutura forem concluídos, a Prefeitura quando solicitada, liberará a garantia correspondente aos serviços ou obras executadas, conforme termo de compromisso e caução e cronograma físico financeiro.

IV - Não efetuar alteração do Projeto sem expresso consentimento do Município;

V - Executar todas as obras previstas no Loteamento;

VI - Somente efetuar a comercialização dos Lotes após o cumprimento dos requisitos constantes no Art. 10 e 11 da Lei Municipal 240/2002, bem como levado a Registro o Loteamento, poderão os Lotes serem comercializados, nos termos do referida Lei.

Art. 5º Para efeito desta lei adota-se os seguintes termos e suas definições:

I - alinhamento: é a linha de divisa do lote urbano com logradouro público;

II - recuo frontal: distância do ponto mais próximo do edifício ao alinhamento;

III - afastamento lateral: distância do ponto mais próximo do edifício ao limite lateral do lote;

IV - afastamento do fundo: distância do ponto mais próximo ao limite do fundo do lote;

V - taxa de ocupação: é o índice urbanístico que define a relação entre a área ocupada pela projeção da edificação e a área do terreno;

VI - zona comercial: áreas onde existe preponderância na ocupação por estabelecimentos comerciais em virtude de sua localização, facilidade de acesso sistema viário adequado;

VII - zona residencial: áreas destinadas à ocupação por edificações residenciais.

Art. 6º A taxa de ocupação mínima será de 22,50% (vinte e dois e meio por cento). A taxa de ocupação máxima será de 75% (setenta e cinco por cento) para edificações residenciais e 85% (oitenta e cinco por cento) para edificações comerciais.

§ 1º Não serão permitidas construções com uso de telhas de fibrocimento, com exceção dos projetos com telhado embutido (platibanda).

§ 2º Só será permitido cercamento com muro de alvenaria e/ou gradil.

§ 3º Os imóveis só poderão ser habitados após a conclusão definitiva das obras, ou seja, com portas e janelas devidamente instaladas, cobertura concluída e paredes devidamente rebocadas e pintadas.

§ 4º Toda construção dentro do Loteamento Solar de Chupinguaia/RO, bem como os padrões urbanísticos aqui ditados, devem passar pela análise técnica da Prefeitura de Chupinguaia, para seu referendo.

§ 5º Todas as construções deverão ainda, obedecer à metragem mínima construtiva, qual seja 45,00 m² (quarenta e cinco metros quadrados).

§ 6º Nenhuma construção poderá impedir o escoamento das águas pluviais, sendo obrigatória a canalização e, se necessário, a servidão que permite o natural escoamento das águas, de acordo com o Código de Obra e Postura Municipal.

Art. 7º Fica estabelecida as seguintes zonas de uso no bairro:

I - Zona Residencial/Comercial (lotes com frente para Rua Dr. Salustiano Ribeiro da Silveira e Avenida Linha 116 (Estrada Pública–Via Existente), com permissão para implantação de atividades de comércio e serviços de pequeno porte e baixo impacto (mercearias, mercados, açougues, padarias/confeitarias, restaurantes e similares, farmácias, consultórios, escritórios, oficinas de artesanato e de reparos (exceto mecânicas que envolvam funilaria e pintura), barbearias, salões de beleza e demais atividades compatíveis com o uso residencial predominante do bairro.

II - Zona Residencial, compreendendo todos os demais lotes, com uso exclusivamente residencial.

Art. 8º A localização das edificações deverá obedecer às seguintes determinações:

I - Zona Residencial/Comercial: será permitida a edificação para uso comercial ou misto no alinhamento dos lotes, respeitando-se a taxa de ocupação e demais requisitos do Código de Obras do Município. Para as edificações para uso residencial fica estabelecido o recuo frontal de 3,00 m (três metros) e lateral e fundos com 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

II - Zona Residencial: deverá ser obedecido o recuo frontal de 3,00 m (três metros) e afastamento lateral e fundo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. No caso dos lotes em esquinas, além do recuo frontal deverá ser obedecido, para edificações residenciais, o recuo lateral de frente a rua de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 9º Os muros e edificações comerciais em esquinas deverão respeitar o recuo obrigatório, permitindo inserção de círculo com raio mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), a partir do ponto tangente situado no meio fio da esquina.

Art. 10. Todas as atividades implantadas no loteamento deverão obedecer às disposições do Plano Diretor e Código de Obras da Prefeitura Municipal de Chupinguaia.

Art. 11. O Loteamento ora aprovado deverá ser registrado na circunscrição imobiliária que lhe estiver afeta, em consonância com o disposto no artigo 18 da Lei 6.766/79, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação da lei de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 12. O proprietário/loteador se compromete a transferir para o patrimônio municipal, sem qualquer ônus para os cofres públicos, as áreas indicadas no projeto que competem ao Município, de acordo com o quadro estatístico do projeto aprovado, tão logo esteja o mesmo devidamente registrado no Cartório do Registro de Imóveis;

Art. 13. Fica obrigatória a execução de infraestrutura ao loteamento, conforme cronograma Físico-Financeiro a ser aprovado pelo Município, cujo prazo máximo não poderá extrapolar 04 (quatro) anos.

§ 1º São os serviços de infraestrutura:

I - Demarcação das quadras com marcos em concreto;

II - Demarcação dos lotes com piquetes em madeira;

III - Sistema de abastecimento de água potável, sendo:

a) - poço tubular com clorador de pastilhas;

b) - escavação;

c) - reservatório de 40 m³;

d) - dispositivo de rede; e

e) - rede de abastecimento.

IV - Rede de distribuição de energia elétrica, sendo:

a) - assentamento de poste de energia de rua; e

b) - instalação de rede de energia rebaixada através de transformador.

V - Sistema de iluminação publica;

VI - Arborização para todas as vias e logradouros públicos, com mudas de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, diversificando as espécies arbóreas no paisagismo do loteamento. Para arborização do referido loteamento fica autorizado o plantio de árvores das espécies OITI - Licania Tomentosa, SIBIPIRUNA – Caesalpinia Peltophoroides, sendo PROIBIDO o plantio de árvores da espécie FICUS SPT e murta;

VII - Rede de drenagem pluvial;

VIII - Pavimentação asfáltica com emulsão/asfáltica RR-2C com capa selante AF 01/2018;

a) - meio fio e sarjeta;

IX - Rede de esgoto, sendo:

a) - sistema de esgotamento de esgoto sanitário domestico, tendo como sistema principal;

b) - assentamento de tubulação;

c) - poço de visita;

d) - estação elevatória de esgoto; e

e) - estação de tratamento de esgoto (ETE).

X - Sinalização viária horizontal e vertical;

§ 1º todos os serviços de infraestrutura estão de acordo com os projetos apresentados e aprovados pela Prefeitura.

§ 2º O Loteador deverá apresentar Licença Ambiental do empreendimento.

§ 3º Enquanto não funcionar a rede de esgoto a empresa deverá exigir dos proprietários a construção de fossa séptica e sumidouro.

§ 4º Caberá aos proprietários o conjunto de poste e medidor de energia elétrica interno de uso próprio.

Art. 14. Aprovado o projeto de Loteamento e deferido o Termo de Aprovação, o interessado assinará um Termo de Compromisso e Caução e o Município emitirá Decreto de regulamentação

do Loteamento.

§ 1º Antes do Decreto de Regulamentação e Aprovação do Loteamento, o interessado assinará o Termo de Compromisso e Caução, no qual se obrigará a:

I - executar as obras de infraestruturas mínimas exigidas por esta Lei, conforme cronograma aprovado, e observando o prazo máximo disposto no CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO;

II - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e condições sanitárias do terreno a arruar;

III - facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços.

Art. 15. O loteador se compromete a não outorgar qualquer escritura definitiva dos lotes antes de concluídas as obras previstas no CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO, bem como antes de cumpridas as demais exigências impostas por lei.

Art. 16. O loteador fica obrigado a cumprir as condições e demais regras constantes do Processo Administrativo n. 1237/2016 e das Diretrizes da Regularização do Loteamento no prazo de caducidade desta Lei, sob pena de revogação da mesma.

Art. 17. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita, Paço Municipal.
Chupinguaia/RO, 22 de outubro de 2019.

SHEILA FLÁVIA ANSELMO MOSSO
Prefeita Municipal

IDIONE TERESINHA PIZZATO
Procuradora – Geral

JAMIL DE SOUZA MOSSO
Secretário Municipal PLANEJAMNETO– SEMPLAN