

Lei Nº 783/94, de 28 de Novembro de 1.994.

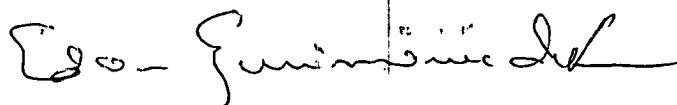
"Intitui a Lei de parcelamento
do Solo Município de Pontalina
e dá outras providências."

A CAMARA MUNICIPAL DE PONTALINA, Estado
de Goiás, no uso de suas atribuições Constitucionais e
normas exigenciais contidas na LOM e Regimento Interno,
Aprovou e Eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Artigo 1º - Fica instituído pela
presente Lei, o parcelamento do Solo do Município de
Pontalina.

Artigo 2º - Esta Lei entrará em vigor na
data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em
contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE
PONTALINA, Estado de Goiás, aos 28 dias do mês de novembro
de 1.994.



= Edson Guimarães de Faria =
Prefeito Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTALINA
C.G.C 01.791.276/0001-06
PRAÇA JUSTO MAGALHÃES

"ATO DE SANÇÃO ÀS LEIS Nº 781, 782, 783, 784/94".

DE: 28 de novembro de 1.994.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PONTALINA, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, e após receber os Autógrafos de Leis, que "Estima a RECEITA e fixa a DESPESA do Município de Pontalina-Go., para o exercício financeiro de 1.995", "Institui o Código de Posturas do Município de Pontalina", "Institui a Lei de parcelamento do Solo Município de Pontalina, e dá outras providências" e "Institui o Código Tributário Municipal de Pontalina e dá outras providências", emanados de Projetos de Leis de autoria do Executivo aprovados em sessões ordinária do dia 28 de novembro de 1.994, pelo presente ato, SANCIONO-AS, passando, deste modo em Leis nº 781, 782, 783 e 784/94 de 28 de novembro de 1.994.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE PONTALINA, Estado de Goiás, aos 28 dias do mês de novembro de 1.994.

= Edson Guimarães de Faria =

Prefeito Municipal.

PLANO DIRETOR DE
PONTALINA

Lei de Parcelamento do Solo do
Município de Pontalina

Trabalho elaborado por:

MASTERPLAN

Planejamento, Consultoria e Projetos.

Equipe Técnica:

Emílio Póvoa Cavalcante

- Arquiteto
Diretor Presidente

Maria Bezica Póvoa Cavalcante - Diretora Administrativa

Alan Miguel de Lima

- Arquiteto

Anália Póvoa Cavalcante

- Advogada

DOS LOTEAMENTOS

TÍTULO I

PARTE GERAL

CAPÍTULO I

DA DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS DO MUNICÍPIO

Art. 19 - Para fins desta Lei, o Território do Município se compõe de:

- I - área urbana;
- II - área de expansão urbana;
- III - área rural.

Art. 20 - O loteamento, em qualquer das três áreas, ficará sujeito às diretrizes estabelecidas nesta Lei, no que se refere às vias de comunicação, sistema de abastecimento, esgotos, áreas de recreação, locais de uso institucionais e proteção paisagística e monumental.

CAPÍTULO II

DA APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS E DA APROVAÇÃO

Art. 39 - Em nenhuma área urbana ou de expansão urbana, que não esteja legalmente aprovado seu parcelamento, será expedido alvará de licença, pela prefeitura, para construir, demolir, reformar ou ampliar edificações.

Art. 40 - A aprovação do loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

I - croquis do terreno a ser loteado com a denominação, situação, limites, área e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;

II - título de propriedade, transcrito no registro de imóveis, constante de certidão fornecida há sessenta (60) dias no máximo, dos terrenos a serem loteados;

III - certidão negativa de ônus reais.

Art. 59 - Julgado satisfatório os documentos, o interessado deverá apresentar duas vias da planta do imóvel em escala de 1:1000, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissionais devidamente habilitados, contendo:

- I - divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- II - localização dos cursos de água;
- III - curvas de nível de um(1) em um(1) metro em relação à RN Oficial;
- IV - localização dos bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- V - dimensões lineares compreendendo todos os segmentos do perímetro e dimensões angulares de toda a propriedade e da gleba a ser subdividida;
- VI - indicação exata das posições dos marcos da RN;
- VII - arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de uso institucional;
- VIII - outras indicações de interesse para o empreendimento.

Art. 60 - A Prefeitura, de posse dos elementos relacionados no artigo anterior, e ouvindo a SANEAGO quanto à possibilidade de abastecimento de água potável, fornecerá ao interessado, através do órgão competente, no prazo de noventa (90) dias prorrogáveis pelo Prefeito por igual período, as seguintes informações e indicações, que terão validade por um ano:

- I - parecer sobre a conveniência do projeto;
- II - as vias e estradas que compõe o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido;
- III - as faixas do terreno necessário ao escoamento das águas pluviais e passagem de canalização de esgotos;
- IV - a área e o posicionamento dos terrenos destinados a recreação e a uso institucional;
- V - a relação de equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, os quais, serão no mínimo, os já existentes nas áreas limítrofes.

Art. 70 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o interessado elaborará o projeto de loteamento, contendo plantas e memorial descritivo, em quatro (4) vias completas, que será apresentado à Prefeitura para exame.

Parág. 1º - As plantas, na escala 1:1000, sendo uma em papel vegetal, conterão, pelo menos:

- a) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas numerações;
- b) vias secundárias e áreas complementares de recreação;
- c) indicação exata da disposição, da forma e do dimensionamento dos espaços livres de uso público, áreas para equipamentos comunitários e outros equipamentos públicos;
- d) planta topográfica com curvas de nível de metro em metro, com sistema das vias e as dimensões lineares angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- e) perfis longitudinais e transversais de todas as vias e praças, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1000, vertical de 1:1000;
- f) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concretos e localizados nos ângulos e curvas das vias públicas projetadas;
- g) indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- h) planta de situação da área, em escala de 1:2000 configurando a perfeita amarração da área a ser loteada com os arruamentos vizinhos ou com a projeção das vias de acesso principais.

Parág. 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos o seguinte:

- a) descrição do loteamento, com suas características e destinação;
- b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e as suas construções, além das já constantes da legislação municipal;

Parág. 3º - Deverão ser também apresentados separadamente os seguintes projetos:

- a) de pavimentação das vias de pavimentação e praças;
- b) de arborização;
- c) de guias e sarjetas;
- d) da rede de escoamento das águas pluviais;
- e) do sistema de abastecimento de água;

f) da rede de energia elétrica, e iluminação pública;

g) do sistema de esgoto sanitários, indicando o local de lançamento dos resíduos;

h) indicações das servidões e restrições que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações.

Art. 8º - Organizado o Projeto de acordo com as exigências desta Lei, será o mesmo encaminhado às autoridades militares, sanitárias e florestais, da região, para as respectivas aprovações.

Art. 9º - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

I - transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o município a propriedade das áreas mencionadas no artigo;

II - executar, a próprio custo, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de comunicação e praças, a colocação de guias e sarjetas e a rede de escoamento das águas pluviais;

III - fazer instalar rede elétrica e de iluminação pública de acordo com os padrões exigidos e aprovado pela "CELG" (Centrais Elétricas de Goiás);

IV - construir a rede de abastecimento de água nos padrões e aprovado pela "SANEAGO";

V - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras e serviços;

VI - mencionar, nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda, as condições prevista nesta Lei.

Parágrafo Único - Somente será permitida a comercialização dos lotes com cumprimentos das disposições no presente artigo.

Art. 10º - Pagos os Emolumentos legais e assinado o termo a que se refere o Art. 9º, será expedido pela Prefeitura o "alvará de aprovação" do loteamento, revogável, porém, se não forem cumpridas as exigências desta Lei, de conformidade com o termo de acordo.

Art. 11º - As vias de comunicação e áreas de recreação abertas mediante o "alvará de aprovação", só serão aceitas e declaradas aptas a receber construções, depois de vistoriadas pela Prefeitura.

Art. 129 - As dimensões do leito e passeios das ruas públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas, a juízo da Prefeitura.

Art. 139 - As licenças para arruamento vigorarão pelo período de um(1) a três(3) anos, tendo-se em vista a área do terreno a arruar. Fim do prazo determinado no "alvará" deve a licença ser renovada, no todo ou em partes, conforme o que tiver sido executado, mediante apresentação de novo plano, nos termos desta Lei.

Art. 149 - O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta do interessado e aprovação da Prefeitura.

Art. 159 - Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 169 - As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do "alvará", e embargo administrativo da obra e à aplicação de multas fixadas pela Prefeitura.

Art. 179 - Nos contratos de compra e venda de lote, deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas disposições desta Lei.

Art. 189 - A Prefeitura só expedirá licença para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar edificações, em terrenos loteados cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.

CAPÍTULO III DAS NORMAS URBANÍSTICAS A SEREM OBSERVADAS

Art. 199 - Não poderão ser armados nem loteados terrenos que, a juízo da Prefeitura, forem julgados impróprios para edificações ou inconvenientes para habitações. Não poderão ser armados, também, terrenos cujo loteamento prejudique reservas autorizadas.

Art. 209 - Não se admitirão loteamentos em terrenos baixos alagadiços ou sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento das águas, através de obra executadas a expensas do loteador, cujos projetos específicos deverão ser aprovados pela Prefeitura.

Art. 219 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

Art. 229 - A área mínima reservada a espaços livres abertos de uso público, compreende ruas, sistemas de recreio e áreas de uso institucional deverá ser de 40% (quarenta por cento) da área total a ser loteada.

Parág. 19 - Excetua-se da exigência deste artigo a subdivisão de áreas de menos de dez mil (10.000) metros quadrados, confiando com terceiros.

Parág. 29 - A área citada neste artigo deverá ser distribuída do seguinte modo: 10% para sistema de recreio, 20% para vias públicas e 10% para uso institucional. É veda, expressamente, a construção de edifícios públicos ou entidades privadas nas áreas destinadas a sistema de recreio.

Parág. 39 - No caso de ser a área ocupada pelas vias públicas inferior a 20% da área total, a diferença existente será acrescida ao mínimo da área reservada para os sistemas de recreio.

Art. 239 - As graduações e dimensões das vias públicas devem ser respectivamente:

I - avenidas de acesso inter-bairros com largura mínima de (30,00m) trinta metros;

II - ruas de circulação intra-bairro com largura mínima de (15,00m) quinze metros;

III - ruas secundárias, com largura mínima de (12,00m) doze metros;

IV - vielas em cul-de-sac intra-quadras, com largura mínima de (8,00m) oito metros.

Art. 249 - Nas vielas em "cul-de-sac", a extensão das vias somada à praça de retorno, não deverão exceder a (100,00m) cem metros e as praças de retorno das vias em cul-de-sac, deverão ter diâmetro mínimo de vinte (20,00m) metros.

Art. 259 - As declividades das vias públicas urbanas serão as seguintes:

- Máximas nas vias principais de 6%
- Máximas nas vias secundárias de 10%
- Mínimas em qualquer vias de 0,4%

Art. 269 - Ao longo das ferrovias, rodovias e linhas de transmissão de energia elétrica é, obrigatório a existência de faixas laterais com largura mínima, em cada lado, de (14,00m) quatorze metros.

Art. 279 - Ao longo dos cursos de água, serão reservadas áreas para o sistema de avenidas-parque, cuja largura mínima será de (14,00m) quatorze metros de cada margem.

Art. 289 - O comprimento das quadras não poderão ser superior a quatrocentos e cinquenta metros (450,00m) e a largura a oitenta metros (80,00m).

Art. 299 - A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de trezentos metros (300,00m²) quadrados, sendo a frente mínima de (10,00m) dez metros.

Parágrafo Único - Nos lotes de esquina a frente mínima será de (12,00m) doze metros.

Art. 309 - Para os efeitos da classificação do artigo 53, II, do código Civil, consideram-se indivisíveis os imóveis insuscetíveis de fracionamento em lotes com dimensões iguais ou superiores a dez (10) metros de testada e trezentos metros (300,00m²) quadrados de área.

Parágrafo Único - Os imóveis indivisíveis serão, para todos os efeitos, considerados pela Prefeitura como uma só unidade, respeitadas as convenções legalmente instituídas pelos condôminos para sua administração (Código Civil, art. 635).

TÍTULO II

CAPÍTULO I

DAS DIVISÕES ENTRE CONDÔMINOS E DESMEMBRAMENTO DE ÁREAS

Art. 319 - Os pedidos de aprovação de planos de divisão entre condôminos, e desmembramento definidos no art. 29, item II deste regulamento, deverão ser acompanhados dos seguintes documentos:

I - planta na escala 1:500, em quatro (4) vias uma das quais transparente, assinadas por profissional habilitado e registrado no CREA e por todos os proprietários, contendo:

a) planta da situação da área, contendo as metragens dos diversos segmentos do perímetro e a metragem quadrada em escala de 1:200;

b) planta de divisão ou remanejamento pretendido;

c) as divisas de área a ser dividida ou desmembrada, com a indicação dos atuais proprietários confrontantes;

d) dimensões lineares e angulares de toda a propriedade;

e) arruamentos vizinhos a toda a área do perímetro, com locação exata das vias de comunicação;

f) subdivisão da área em lotes com as respectivas dimensões e áreas devidamente relacionadas a parte;

g) outras indicações de interesse geral;

II - declaração escrita firmada pelos proprietários confrontantes, de concordância com o traçado e divisas da gleba a ser dividida ou desmembrada;

III - título de propriedade, transcrito no Registro de Imóveis, constante de certidão fornecida há sessenta dias (60) no máximo, dos terrenos a serem divididos ou desmembrados.

Parág. 1º - Os pedidos de aprovação de desmembramentos de imóveis rurais, para loteamento, formação de sítios de recreio ou outras finalidades permitidas, ficam sujeitos ao disposto neste capítulo, e deverão ser instruídos também com cópia de toda a documentação exigida pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária).

Parág. 2º - O desmembramento de faixa ou porção de terreno, para incorporação a outro lote somente será aceito quando a parte restante compreender uma fração que possa constituir lote independente, observadas, as características mínimas de área e testada.

Parág. 3º - A aprovação dos planos de divisão entre condôminos ou de desmembramentos, não gera o direito de construir em áreas desprovidas dos melhoramentos exigidos para tanto.

Parág. 4º - Nenhuma guia de transmissão poderá ser liberada antes de aprovados os planos de divisão pela Secretaria de Obras, à qual a Seção de Cadastro e Lançamento remeterá os interessados para as providências exigidas por este Código.

TÍTULO III
CAPÍTULO I
DOS PROJETOS DE REMANEJAMENTOS

Art. 32º - Aplicam-se aos projetos de remanejamento, bem como aos pedidos de retificação de projetos, as disposições relativas aos loteamentos (artigos 321 e 322).

Art. 33º - Os projetos de remanejamento, além da quitação exigida para os loteamentos, deverão apresentar em 4 (quatro) vias, sendo uma transparente.

I - planta atual do conjunto do loteamento, em escala de 1:1000, na qual figurem todas as modificações já aprovadas pela Prefeitura, com menção dos atos de aprovação;

II - planta de remanejamento pretendido, em escala de 1:1000, assinalando-se todas as alterações requeridas;

Parágrafo Único - A documentação a que se refere o artigo anterior será exigida mesmo quando se tratar de remanejamento parcial, não sendo aceitas plantas parciais.

Art. 34º - A diminuição de área incorporada ao domínio público, que decorrer de remanejamento, será legalmente compensada por áreas equivalentes, mediante autorização legislativa.

Art. 35º - Antes de expedir o alvará de aprovação do projeto de fracionamento de áreas, a Secretaria de Obras exigirá do interessado apresentação das fichas de cadastramento referentes a cada lote, conforme modelos adotados pela Secretaria de Finanças.

Art. 36º - A Secretaria de Obras manterá arquivo dos projetos, processos e documentos referentes a loteamento, que em hipótese alguma poderão ser retirados da repartição, mantendo-os devidamente atualizados.

Art. 37º - Este regulamento não se aplica aos projetos definitivos de loteamentos e remanejamentos que, na data de sua publicação, já estiverem aprovados pela Prefeitura.

Parágrafo Único - As alterações que porventura tiverem que ser introduzidas nos respectivos projetos ficarão sujeitas às exigências deste Regulamento.

Art. 38º - Aplicam-se as disposições legais dos artigos 6º e 7º da Lei Federal nº 6.766 aos projetos de loteamentos de que trata esta Lei.

Art. 399 - Para os projetos de desmembramentos p interesse oferecêr requêrimento protocolado, acompanhado de título de propriedade expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

I - indicação das vias existentes;

II - memorial descritivo dos lotes e da área institucional e de recreação.

Art. 400 - Os projetos de loteamentos e de desmembramentos deverão ser aprovados ou não no prazo máximo de seis (6) meses.

Parágrafo Único - Em caso contrário, mediante justificativa fundamentada, o Senhor Prefeito Municipal deferirá mais sessenta (60) dias de prorrogação para se concretizar a aprovação.

TÍTULO IV CAPÍTULO I DA NUMERAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 410 - A numeração, bem assim como das economias distintas dando para a via Pública no pavimento térreo será designada pelo departamento competente da Prefeitura Municipal.

Parág. 1º - É obrigatória a colocação de placa de numeração do tipo oficial ou artístico, a juízo do departamento competente que deverá ser fixada em lugar visível, no muro de alinhamento, na fachada ou em qualquer parte entre o muro de alinhamento e a fachada.

Parág. 2º - O departamento competente, quando julgar conveniente ou for requerido pelos respectivos proprietários e provada sua absoluta necessidade poderá designar numerações para lotes de terrenos que estiverem perfeitamente murados em todas as suas divisas.

Parág. 3º - Caberá também ao departamento competente a numeração de habitação em lotes de fundos.

Parág. 4º - A numeração das novas edificações será por ocasião da vistoria.

Parág. 5º - No caso de construção ou reforma, não poderá ser colocada placa de numeração primitiva sem anuência do departamento competente.

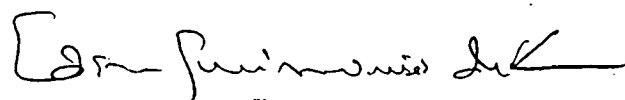
Parág. 6º - Quando estiverem danificadas as placas de numeração, o departamento competente fará sua substituição, devendo as mesmas serem cobradas do respectivo proprietário.

Art. 429 - A numeração dos apartamentos, salas, escritórios ou economias distintas, internas de uma mesma edificação, caberá ao proprietário ou proprietários, mas sempre de acordo com o previsto neste Código.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pontalina, aos
mês de *novembro* de 1.974.

28

dias do


Edson Guimarães de Faria
Prefeito Municipal

Recebi: 30/03/94
Guimarães