



Lei Municipal nº. 370/2012

de 22 de novembro de 2012.

“Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do município de Alvorada do Norte, Estado de Goiás, e dá outras providências”.

FAÇO SABER que Câmara Municipal de Alvorada do Norte, Estado de Goiás, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Os projetos de parcelamento de solo urbano só poderão ser implantados quando previamente autorizados pela Prefeitura Municipal, observando o disposto nesta Lei e nas normas Estaduais e Federais aplicáveis à matéria.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano será feito através de loteamento, desmembrado e desdobro.

§ 1º - Loteamento é a divisão de gleba em lotes destinados a edificação com aberturas de vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações de vias existentes.

§ 2º - Desmembramento é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existentes, desde que não impliquem na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificações ou ampliações das vias já existentes.

§ 3º - Remembramento consiste na modificação da subdivisão de uma quadra, pelo reagrupamento de lotes e/ou partes de lotes, desde que resulte nova distribuição de unidades ou áreas dos lotes.

§ 4º - Desdobro é a divisão de área do lote para a formação de novos lotes e somente será permitido nos loteamentos ou desmembramentos em área superior a 280,00 m2 (duzentos e oitenta metros quadrados).

Art. 3º. Só será permitido parcelamento do solo, em área urbana ou de expansão urbana, assim definida pela Lei de Perímetro Urbano ou em Lei específica.

Parágrafo Único - Não será permitido o parcelamento do solo urbano quando existirem as seguintes condições:

I- em terrenos alagadiços e sujeitos às inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II- em terrenos que tenha sido aterrado com lixo ou material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados; e

III- em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis para edificação.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

SEÇÃO I

DAS CARACTERÍSTICAS DOS LOTES, QUADRAS E ÁREAS DESTINADAS AO SUO PÚBLICO.

Art. 4º. Será destinado o mínimo de 35% (trinta e cinco) por cento, da área total da gleba para uso público como: sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres, distribuídos da seguinte forma:

I- no mínimo 20% (vinte) por cento, para o sistema viário; e

II- no mínimo 5% (quinze) por cento, para espaços livres e equipamentos urbanos comunitários.

§ 1º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônicas e similares;

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

§ 3º - As áreas de preservação permanente ao longo dos mananciais hídricos não serão incluídas no percentual de 35% (trinta e cinco) por cento, destinados ao poder público, ficando a critério do mesmo a inclusão ou não das outras faixas;

§ 4º - Não serão computados para esse fim os separadores medianos de vias, as rótulas viárias ou similares e as áreas localizadas entre os passeios e o alinhamento dos lotes ou em terrenos desfavoráveis à ocupação;

§ 5º - A Prefeitura Municipal não alienará as áreas previstas neste artigo, devendo assegurar-lhes os usos institucionais indicados quando do registro do loteamento;

§ 6º - As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistemas de circulação e espaços livres, constituem-se patrimônio da municipalidade, não podendo ter sua destinação alterada, a partir do registro do loteamento em cartório;

Art. 5º. Os lotes terão área mínima de 240 (duzentos e quarenta) metros quadrados e frente mínima de 10 (dez) metros.

Parágrafo Único - Nos loteamentos destinados a edificação de conjuntos habitacionais, em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), previamente aprovado pelo órgão municipal competente, os lotes terão área mínima de 240,00 (duzentos e quarenta) metros quadrado e frete mínima de 10 (dez) metros.

Art. 6º. O cumprimento das quadras não poderá ser superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros e deverão possuir chanfros de no mínimo 05 (cinco) metros, quando possuírem angulo de 90º (noventa) graus.

Art. 7º. As margens das rodovias, notadamente Estadual e Federal, será obrigatórias observar uma faixa “non aedificandi”, na forma da legislação de cada ente federado.

Art. 8º. Os lotes resultantes dos projetos de parcelamento do solo urbano, em qualquer de suas modalidades, não serão encravados, sem saída direta para via ou logradouro público.

SEÇÃO II DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 9º. O sistema viário do projeto de loteamento se articulará ao sistema viário adjacente, seja ele existente ou projetado, integrando-se a ele harmonicamente em seus pontos de acesso.

Art. 10. As vias de circulação classificam-se em:

I- Via Principal- é aquela que atende ao tráfego direto, geralmente de percurso contínuo e/ou que coleta e distribui o tráfego das vias locais e canaliza-o para as vias da mesma hierarquia ou para as vias principais, atendendo no mínimo, às seguintes especificações;

- a) Faixa de domínio - 14 (quatorze) metros;
- b) Faixa de rolamento - 07 (sete) metros; e
- c) Faixa de passeio - 02 (dois) metros, para cada lado.

II- Via Local - é aquela de exclusivo atendimento às edificações situadas nas quadras lindeiras e essa via atendendo, no mínimo, às seguintes especificações:

- a) Faixa de domínio - 10 (dez) metros;
- b) Faixa de rolamento - 07 (sete) metros; e
- c) Faixa de passeio - 02 (dois) metros da cada lado.

Art. 11. As vias locais sem saídas serão permitidas desde que sejam providas de praças e retornos nas extremidades.

SEÇÃO III
DA PRESERVAÇÃO DOS MANANCIAS E DA VEGETAÇÃO

Art. 12. Os cursos d'água, salvo maiores exigências da legislação específica, deverão ter faixa de proteção permanente, obedecendo à margem fixada no Código de Meio Ambiente.

Art. 13. As florestas naturais deverão ser preservadas quando situadas:

- I. às margens dos cursos d'água, lagos e represas;
- II. nos morros e serras; e
- III. nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 30% (trinta) por cento.

CAPITULO III
DO DESMEMBRAMENTO

Art. 14. Para aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrada contendo:

- I. a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. a indicação do tipo de uso predominante no local; e
- III. a indicação da divisão pretendida.

Art. 15. Nos projetos de desmembramentos os lotes terão área mínima de 140 (cento e quarenta) metros quadrados e frente mínima de 06 (seis) metros, e a percentagem destinada às áreas públicas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso públicos não será inferior a 15% (quinze) por cento.

Parágrafo Único - Nas áreas a serem desmembradas que possuírem até 10.000 (dez mil) metros quadrados ficam isentos da percentagem destinadas às áreas públicas, referidas no caput do artigo antecedente.

Art. 16. Aplica-se ao desmembramento, no que couberem, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

CAPITULO IV
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO
SEÇÃO I
DA CONSULTA PRÉVIA.

Art. 17. Os interessados solicitarão à Prefeitura Municipal a definição das diretrizes que servirão de base para a elaboração do projeto de loteamento.

Art. 18. A solicitação das diretrizes será feita mediante apresentação dos seguintes documentos:

I. Título de propriedade do imóvel a ser parcelado devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis local, acompanhado de certidão atualizada; e

II. Planta do imóvel a ser loteado, em papel heliográfico, na escala de 1:2000 (um por dois mil), assinada pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal e por profissional habilitado pelo CREA, em duas vias.

Art. 19. A Prefeitura Municipal em seguida, indicará as diretrizes solicitadas, traçando nas plantas apresentadas:

I. o sistema viário básico do loteamento; e

II. a localização dos terrenos a serem destinados aos equipamentos urbanos comunitários de uso público.

III.

Parágrafo Único - As diretrizes vigorarão pelo prazo de 01 (um) ano, podendo ser prorrogada por igual período, a critério do Município, durante o qual o interessado apresentará o projeto definitivo.

SEÇÃO II DO PROJETO

Art. 20. Orientado pelas diretrizes, o interessado submeterá o projeto à prefeitura Municipal para a sua análise e aprovação definitiva.

Art. 21. O projeto será apresentado em 03 (três) vias, todas assinadas por profissional devidamente habilitado e registrado no CREA, juntamente com Anotações de responsabilidade Técnica - ART, e pelo proprietário ou seu representante legal contendo:

I. planta geral com curvas de níveis a distancia de 01 (um) em 01 (um) metro na escala de 1:1000 (um por mil) ou 1:2000 (um por dois mil);

II. planta geral com subdivisão de quadras em lotes, m com as respectivas dimensões e numerações, na escala de 1:1000 (um por mil) ou 1:2000 (um por dois mil);

III. planta com detalhe esquemático das vias em escala de 1:100 (um por cem) ou 1:200 (um por duzentos) apresentando perfil transversal e planta com indicação da largura dos passeios e caixas de rolamento;

IV. o sistema de vias, com respectiva hierarquia;

V. indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos ou curvas de vias projetadas, amarradas á referencia de nível existente e identificável;

VI. indicações das dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

VII. indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VIII. norte magnético e a escala gráfica;

IX. memorial descritivo do projeto contendo a relação definitiva das quadras, lotes e áreas que passarão ao domínio público;

X. laudos técnicos atestando:

- a) Se o terreno possui condições suportáveis em face de poluição;
- b) Se o terreno não é alagadiço ou sujeito a inundações;
- c) Se o terreno não foi aterrado com material nocivo à saúde pública; e
- e) Se o terreno possui declive inferior a 30% (trinta por cento).

XI. laudo geológico com a devida ART.

Art. 22. Uma vez aprovado o projeto de parcelamento, serão elaborados e formalizados os seguintes atos:

I. Termos de acordo; e

II. Decreto de aprovação do loteamento.

Art. 23. Ficará a critério da Prefeitura Municipal, a indicação de no mínimo 03 (três) das seguintes obras de infra-estrutura urbana:

I. rede de abastecimento de água;

II. rede de iluminação pública, com posteamento para distribuição domiciliar;

III. meio-fio e sarjetas;

IV. rede de esgotamento de água pluvial; e

V. 1ª etapa: abertura das vias de comunicação com revestimentos primários; e 2ª etapa: pavimentação asfáltica e construção de esgoto sanitário.

Art. 24. O decreto de aprovação de parcelamento conterá:

I. dados que caracterizem e identifiquem o parcelamento e as condições em que foi aprovado; e

II. Indicação das áreas destinadas ao poder público.

SEÇÃO III.
DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 25. Após a lavratura do decreto de aprovação, a prefeitura emitirá CERTIDÃO de loteamento.

Art. 26. Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento o loteador remeterá ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 27. Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo de 03 (três) anos, a contar da data da aprovação do parcelamento, a Prefeitura poderá:

I- decretar a nulidade do ato de aprovação do projeto;

II- executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, por meios administrativos ou judiciais, o custo das obras acrescidos de 40% (quarenta) por cento, a título de administração.

CAPITULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28. A Prefeitura Municipal embargará loteamentos inscritos irregularmente após a publicação desta Lei, promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

Art. 29. Os loteamentos já inscritos, mas não iniciados até a data da publicação desta Lei, serão submetidos a um processo de revisão da aprovação segundo os padrões físico-urbanísticos, fixados pelo presente diploma legal.

Art. 30. Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas quando da implantação dos loteamentos aprovados.

Art. 31. As transgressões a qualquer dispositivo desta Lei sujeitarão o infrator às sanções administrativas, civis e penais cabíveis, na forma da Lei Federal.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, mas com efeitos a partir de janeiro de 2013, revogando as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE AVORADA DO NORTE, Estado de Goiás, aos 22 de novembro de 2012.

DAVID MOREIRA DE CARVALHO
Prefeito Municipal