



PREFEITURA MUNICIPAL DE TURUÇU
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 157/99

**Regula o Parcelamento do Solo Urbano,
de Construção e trata do Plano de
Desenvolvimento do Município de
Turuçu e dá outras providências.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE TURUÇU – ESTADO DO RIO GRANDE DO
SUL.**

**FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e
promulgo a seguinte lei.**

TITULO I
CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPITULO I
DAS DISPOSIÇÕES DO SOLO

Art. 1º -O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido nas zonas urbanas e de expansão urbana assim definidas pelo município e dependerá de autorização deste e atendimentos as disposições desta lei e das legislações federal e estadual pertinente.

§ 1º - Considera zona urbana para efeito deste capítulo o perímetro que começa na divisa com o Município de São Lourenço ao norte e termina ao sul no corredor dos contreiras compreendendo os terrenos situados a 1.000 metros, por ambos os lados da BR 116.

§ 2º - A zonas de expansão urbana serão fixadas, quando recomendável ao desenvolvimento do município, por ato do Poder Executivo ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – C.M.D.U

Art. 2º - O Município poderá:

I – Recusar aprovação de parcelamento que não atender as necessidades locais inclusive quanto a destinação e utilização das áreas de modo a permitir o desenvolvimento local adequado.

II – Exigir integração e a adequação da rede viária do parcelamento ao sistema viário do Município.

III – Exigir áreas verdes e de uso institucional.

Art. 3º - Não será autorizado o parcelamento do solo:

- I** – Em terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências necessárias para assegurar o escoamento das águas;
- II** – Em terrenos com declive igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo realizadas as obras que tornem a área adequada ao parcelamento;
- III** – Um terreno cuja estrutura geológica não apresente características de suporte adequadas para a urbanização;
- IV** – Em terrenos ocupados por reservas arborizadas, salvo se estas forem preservadas;
- V** – Em áreas de preservação ecológica, e aquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 4º - Em todo loteamento se fará reserva de áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento comunitário e urbano, bem como a espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista para a área com um mínimo de:

- A** - 15% (quinze por cento) de área a parcelar, para espaços livres destinados a áreas verdes de uso público;
- B** - 5% (cinco por cento) de área a parcelar, para áreas de uso comunitário.

§ 1º - As áreas referidas no “caput” deste artigo se incorporarão ao patrimônio do Município com a simples inscrição do parcelamento no registro imobiliário.

§ 2º - O Município destinará as áreas de uso comunitário exclusivamente para instalação de edifícios públicos e de equipamentos com finalidades educativas, culturais, sanitárias, administrativas ou de lazer.

§ 3º - Ao longo das águas dormentes e correntes e das faixas de domínio público das rodovias, e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15(quinze metros) de cada lado

§ 4º - Poderá o Município exigir, complementarmente, a reserva da faixa não edificável, destinada a equipamentos urbanos, como os destinados a abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica etc.

Art. 5º - Incumbe ao proprietário a implantação de:

- I** – Rede e equipamentos para o abastecimento de água potável;
- II** – Rede e equipamentos para distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública.
- III** – Sistema de drenagem.
- IV** – Rede de esgoto cloacal.
- V** – Arborização das vias públicas, das praças e parques e das áreas de uso institucional.

§ 1º - Em parcelamento de imóvel não servido por rede pública de abastecimento de água incumbe, também ao proprietário, a implantação de reservatório e sistema de adução, dimensionados em função do número de economias.

§ 2º - Além das exigências supra poderão haver outras fixadas, quer por Lei Federal ou Estadual.

Art. 6º - São admitidos as seguintes formas de parcelamento do solo:

I – Loteamento: considerando aquele resultante da divisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II – Desmembramento: considerando aquele resultante da divisão 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,

III – Fracionamento: considerando aquele que importar em subdivisão de lote com situação regular; desdobre de parte, com qualquer dimensão; anexada na mesma oportunidade por fusão a imóvel contíguo; ou formalização de parcelamento já efetivado de fato, mediante lotação individual das partes fracionadas pelo Município, para efeitos tributários.

¶

§ único – O fracionamento só será autorizado desde que:

A - Não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

B - Não se destinem na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

C - Os lotes resultantes tenham dimensões não inferiores ao mínimo estabelecido pela legislação municipal para a zona.

CAPÍTULO DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Art. 7º - O parcelamento deverá atender às seguintes indicações:

A - deverá conter vias destinadas à formação de um sistema viário básico;

B - Todo lote terá frente para a via pública;

C - As vias públicas deverão ter leito com o mínimo de 10,00 (dez) metros de largura;

D - O espaço para a calçada deverá ter largura mínima de 2,00 (dois) metros.

Art. 8º - Em loteamento popular os lotes terão:

A – Testada mínima 6,50 m

B – Área mínima 162,50 m

C – Área máxima 200,00 m

Art. 9º - Em área de loteamento não popular os lotes terão:

A – Testada mínima 8,00 m

B – Área mínima 200,00 m

C – Área máxima 500,00 m

§ Único - Entende – se como loteamento popular o estabelecido em legislação Federal e Estadual e ainda aquele cujo preço do lote não ultrapasse a vinte salários mínimos.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 10º - O interessado em parcelamento do solo deverá, previamente, requer informação sobre a viabilidade do mesmo juntando os seguintes documentos;

I – Memorial justificativo.

II – Croqui do imóvel a ser parcelado, com denominação, situação, perímetro, área e demais elementos que o caracterizem;

III – Forma de parcelamento pretendida;

IV – Densidade de ocupação prevista;

§ Único - Após exame de viabilidade pelo Município, em algumas hipóteses, devem ser atendidas as exigências e prévia anuência por parte do Estado.

Art.11º - A admissão da viabilidade tem validade por seis meses;

Art. 12º - Admitida a viabilidade do parcelamento e, se for o caso, colhida a anuência do Estado, o interessado deverá requerer ao Município que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, bem como das faixas não edeificáveis, juntando planta em três vias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado em que constem:

I – Limites do imóvel a parcelar;

II – Sistema viário adjacente ao imóvel a parcelar;

III – Localização, se houver, dos cursos de água, inclusive sangas e mananciais;

IV – Serviços de utilidade pública, de uso comunitário e área de recreação existentes no imóvel e adjacências, num raio de 500 m

V – Tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

VI – Curva de nível de meio em meio metro;

VII – Características, dimensões e localização de zonas de uso contínuas;

VIII – Indicações outras que interessem à orientação geral e à caracterização do parcelamento;

Art. 13º - Deve ainda ser indicado, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I – Ruas, avenidas e estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário principal da cidade e do Município bem como aquelas que se vincularão com o sistema viário do parcelamento.

II – Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários;

III – Localização aproximada dos espaços livres destinados a áreas verdes de uso público, de forma a preservar as belezas naturais e o patrimônio cultural;

IV – As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V – A zona ou as zonas de uso predominante da área com indicação dos usos compatíveis;

VI – Alinhamento oficial das ruas;

Art. 14º - Cumpridas as exigências do artigo anterior o interessado apresentará anteprojeto em três vias composto de:

A – Traçado do sistema viário e subdivisão dos lotes com cotas genéricas em escala 1: 2000.

B – Perfis das vias em escala 1; 250.

C – Quantificação das áreas destinadas ao sistema viário, as áreas verdes e institucionais e aos lotes;

Art. 15º - Aprovado a anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo em três vias elaborado e firmado por profissional habilitado, acompanhado de memorial descritivo, títulos de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais.

§ 1º - O desenho conterá:

I – Subdivisão das quadras em lotes com a respectiva numeração;

II – Sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III – Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, nos ângulos ou curvas das vias projetadas.

IV – Projeto de rede de esgoto pluvial e sanitário, indicando linhas e perfis e escoamento, com local de lançamento e forma de prevenção de efeitos deletérios;

V – Projeto geotécnico;

VI – Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e o volume;

VII – Projeto de distribuição domiciliar de energia elétrica e de iluminação dos logradouros públicos;

VIII – Projeto de arborização das vias, praças, parques e áreas de uso comunitário;

§ 2º - O memorial descritivo conterá:

I – Descrição sucinta do parcelamento, com suas características e a fixação da zona ou das zonas de uso predominante;

II – Condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, inclusive convencionais, além daquelas constantes das diretrizes fixadas.

III – Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município na ato de registro de parcelamento.

IV – Enumeração e descrição dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no parcelamento ou adjacências, e dos que serão implantados;

V – Denominação, situação e características da gleba;

VI – Limites e confrontações, área total projetada e áreas parciais do conjunto de lotes, das vias e logradouros públicos, das destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, e dos espaços livres destinados ao uso público, com a indicação das percentagens com relação com área total ou parcelar;

VII – Cronograma da execução das obras constantes do projeto e do memorial descritivo;

VIII – Informações necessárias para o exame do projeto e de sua integração no conjunto urbano;

Art. 16º - O desmembramento e o fracionamento deverão ser requeridos pelo proprietário atendendo as mesmas exigências especificadas para o loteamento;

Art. 17º - Por ato do Poder Executivo será regulamentado o procedimento de aprovação de desmembramento e fracionamento visando à celeridade e à simplicidade processuais;

Art. 18º - Não será aprovado parcelamento de proprietário ou a cargo de quem:

A – esteja em débito com a Fazenda Municipal, a qualquer título;

B – não tenha cumprido prazos e condições de parcelamento anteriormente autorizado.

CAPÍTULO IV

DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 19º - Aprovado o parcelamento o proprietário firmará "Termo de Compromisso" pelo qual se obrigará a:

- I** – Atender as disposições do artigo 4º desta lei;
- II** – Executar as obras constantes do projeto no prazo fixado no cronograma;
- III** – Facilitar a fiscalização permanente, do Município, durante a execução das obras e serviços;
- IV** – Fazer constar nos contratos de compra e venda e de promessa de compra e venda, a espécie de parcelamento e a proibição de construir antes da liberação do parcelamento, bem como da responsabilidade do proprietário pela execução das obras;

§ 1º - O proprietário prestará garantia da execução das obras em valor correspondente ao custo destas, aprovado pelo Município, nas seguintes modalidades:

- 1- garantia hipotecária;
- 2- caução em dinheiro;
- 3- por fiança.

§ 2º - Pode ser objeto de hipoteca a própria área a parcelar ou parte dela, avaliada ao momento da prestação da garantia.

§ 3º - O proprietário poderá prestar, simultaneamente, mais de uma modalidade de garantia, cada uma das quais correspondente a valores parciais das obras.

Art. 20º - Firmado o "Termo de Compromisso" prestada a garantia e apresentada certidão negativa de débito para com a Fazenda Municipal, se expedirá o "Alvará de Parcelamento".

§ 1º - Do Alvará de Parcelamento constará o prazo para a execução das obras e de sua expedição iniciará o prazo para execução das mesmas, nunca superior a 02 (dois) anos.

§ 2º - O Alvará de Parcelamento poderá ser renovado no vencimento por prazo não superior à metade do anteriormente concedido, desde que as obras não tenham sido excluídas por motivo justificado, à critério do Município.

Art. 21º - O não cumprimento das obrigações ou a execução das obras em desacordo com o projeto aprovado, implicará em cassação do Alvará de Parcelamento.

§ Único – Poderá o Município, entretanto, conforme o estado das obras, usar da garantia para desfazimento, reforma e implementação das mesmas, sem prejuízo da cobrança, ao proprietário, da diferença entre o custo destas e o valor daquela.

Art. 22º - O parcelamento poderá ser recebido e liberado, parcialmente, para edificações, desde que em cada parcela tenham sido atendidas as exigências do projeto, dispensando-se a garantia de forma proporcional, de modo que o valor garantido permaneça correspondente ao valor atualizado das obras a executar.

Art. 23º - Para recebimento e liberação parciais, o sistema de abastecimento de água deverá estar concluído para todo o loteamento;

Art. 24º - O sistema viário, os logradouros públicos e as áreas verdes e de uso institucional só serão recebidas pelo Município quando as obras correspondentes tenham sido realizadas nos termos do projeto, e após vistoria.

Art. 25º - Quando os trabalhos técnicos evidenciarem divergência de áreas com relação ao projeto aprovado, deverá ser elaborada planta retificativa para exame e aprovação pelo Município.

Art. 26º - Após a conclusão das obras o Município realizará vistoria final e, constatando o cumprimento integral do projeto expedirá Alvará de Aprovação e Liberação de Parcelamento, liberando as garantias oferecidas.

TITULO II

DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I

DAS EDIFICAÇÕES

Art. 27º - A execução de qualquer edificação será precedida dos seguintes atos administrativos:

I – Termo de Alinhamento e Nivelamento;

II – Aprovação do projeto;

III – Licenciamento para construção.

Art. 28º - O pedido de aprovação do projeto será instruído com escritura do imóvel e certidão do registro imobiliário.

Art. 29º - O alinhamento e o nivelamento serão determinados em conformidade com os projetos oficialmente aprovados para o logradouro por meio de referências existentes no local, ou marcados nele diretamente.

Art. 30º - O Termo de alinhamento e Nivelamento será concedido mediante requerimento, em que constem nome e assinatura do proprietário do imóvel e de profissional habilitado, instruído com:

I – Croqui de situação e localização do terreno;

II – Identificação do uso a que se destina a edificação;

III – Comprovante do pagamento das taxas correspondentes à execução dos serviços.

Art. 31º - O requerimento de aprovação de projeto será firmado pelo proprietário e por profissional habilitado responsável instruído com:

I – Termo de alinhamento e nivelamento;

II – Planta de localização em que conste a distância da edificação em relação às linhas limítrofes do lote;

III – Planta de situação, em que constem a orientação do lote e sua distância à esquina mais próxima;

IV – Planta baixa dos pavimentos não repetidos e da cobertura, devidamente cotada, em que constem destino, dimensões e área de cada compartimento, bem como dimensões dos vãos de ventilação e iluminação;

§ Único – As peças constantes dos incisos I a IV serão elaboradas em conformidade com as normas da ABNT.

Art. 32º - Aprovado o projeto o Município expedirá Alvará de Aprovação de Projeto, mediante pagamento das taxas correspondentes;

CAPÍTULO II

DO LICENCIAMENTO E CONSTRUÇÃO

Art. 33º - O licenciamento de construção será deferido em requerimento firmado pelo proprietário e por profissional habilitado, responsável pela execução dos serviços instruído com:

I – Projeto aprovado, assinado pelo responsável técnico;

II – Comprovante do pagamento da taxa de licenciamento de construção;

III – Projeto de instalações hidráulico-sanitárias aprovados pela Prefeitura e pelo órgão estadual de saúde e meio ambiente, se for o caso;

IV – Projeto de instalações elétricas aprovado pela CEEE, se for o caso;

V – Projeto de arborização do passeio;

VII – Memorial descritivo do projeto estrutural;

VIII – Memorial descritivo detalhado da construção;

IX – Das peças constantes do artigo 31º desta lei.

Art. 34º - Verificada a compatibilidade das peças apresentadas, com o projeto aprovado, o Município expedirá alvará de licença para construir.

Art. 35º - A Prefeitura Municipal poderá, por Decreto, fixar outras normas e exigências de construção levando em conta sempre a segurança e o desenvolvimento integrado do Município.

CAPÍTULO III

Art. 36º - Fica instituído o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU

Art. 37º - Ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano compete:

A - Participar em todas as gestões da administração municipal para o desenvolvimento urbano;

B - Dar parecer sobre loteamentos, desmembramentos e fracionamento de terrenos.

Art. 38º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano é um órgão consultivo e terá a seguinte constituição :

A - Dois membros indicados pela Prefeitura Municipal de Turuçu;

B - Um membro indicado pela Câmara de Vereadores de Turuçu;

C - Além dos dois membros indicados pela prefeitura participará o secretário de obras que será o presidente do conselho :

D - Membros indicados por associações representativas vinculadas a comunidade de Turuçu que serão nomeadas por decreto municipal :

E - Um membro indicado pelo CREA :

Art. 39º - Revogadas as disposições em contrário esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Turuçu, 12 de abril de 1999.


Edmar Scherdien
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se



Martin Pereira Gomes
Secretário Municipal de Administração e Planejamento