

Lei nº 428 de 10 de março de 1987

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de Ribas do Rio Pardo, Estado de Mato Grosso do Sul, e dá outras providências.

O Prefeito municipal de Ribas do Rio Pardo, Estado de Mato Grosso do Sul, faço saber que a Câmara aprova e eu sanciono a seguinte lei:

Art 1º - A presente lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento do solo no município de Ribas do Rio Pardo, observadas as disposições legais Federais e Estaduais aplicáveis à matéria.

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e das legislações Federal e Estadual pertinentes.

Art 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbano em zona urbana ou de expansão urbana.

Parágrafo único - não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas.

II - Em terreno que tenha sido aterrado com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se

atendidos os requisitos específicos das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - E, área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição prejudique a saúde, segurança e o bem-estar da população.

Art 4º - A Prefeitura Municipal recusará a aprovação de qualquer projeto de loteamento, mesmo que satisfaça os exigências da presente lei, também vista;

I - As diretrizes municipais sobre o uso do solo, constantes em Lei Municipal;

II - A defesa dos recursos naturais, turísticos ou paisagísticos, bem como do patrimônio cultural do município

Art 5º - O proprietário de imóvel rural interessado em loteá-lo para fins urbanos, desde que considerado em zona urbana ou de expansão urbana definidas por Lei Municipal, deverá submeter o respectivo projeto à aprovação da Prefeitura Municipal e à Secretaria Estadual do Meio Ambiente do Estado dependendo ainda da aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária).

Capítulo II

dos Requisitos Técnicos e Urbanísticos para Loteamento

Art 6º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas destinadas à recreação, serão proporcionais à densidade

de ocupação prevista para a gleba, não podendo ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total de sua área;

II - nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 15.000m^2 (quinze mil metros quadrados), a percentagem de área pública poderá ser reduzida para 25% (vinte e cinco por cento);

III - a percentagem de áreas públicas será no município de:

a) 12% (doze por cento) da área da gleba, para espaços destinados a recreação;

b) 6% (seis por cento) da área da gleba, para espaços destinados à implantação de equipamentos comunitários;

IV - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

V - as dimensões mínimas dos lotes serão de 12 m (doze metros) de frente, para os lotes localizados em meio de quadra, e 15,0 m (quinze mts), de frente para os lotes localizados em esquinas, sendo que a área total não poderá ser inferior a 360m^2 (trezentos e sessenta metros quadrados);

VI - as dimensões mínimas dos lotes destinados a habitação de interesse social serão de 10,0 m (dez metros), de frente, sendo que a área total não poderá ser inferior a $250,0\text{m}^2$ (duzentos e cinquenta metros quadrados);

VII - os quadros não poderão ultrapassar 120 m (cento e vinte metros) em qualquer dos seus lados;

VIII - ao longo das águas correntes e dormentes, além da faixa de preservação prevista na Lei Federal n.º 4.771/65, é obrigatório reservar uma

faixa "non aedificandi" não inferior a 15,0 m (quinze metros), de cada margem para implantação de equipamentos urbanos não sendo considerada como área de recreação;

IX - Ao longo dos faixas de domínio público das redes de energia elétrica de alta tensão, rodovias, ferrovias e dutos é obrigatório a reserva de uma faixa "non aedificandi" de no mínimo 15,0 m (quinze metros) de cada lado salvo maiores exigências da legislação específica.

Art 7º - O poder municipal poderá, complementarmente, exigir em cada loteamento a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.

Art 8º - Para aprovação do loteamento a Prefeitura municipal exigirá do loteador a execução dos seguintes obras de infraestruturas;

- I - Vias de circulação
- II - Demarcação dos lotes, quadros e logradouros com piquetes e concreto pintados com número dos lotes;
- III - Rede de energia elétrica;
- IV - Sistema de abastecimento de água potável;
- V - Drenagem superficial;
- VI - Arborização;
- VII - Iluminação Pública.

Capítulo III

das vias de circulação e dos logradouros Públicos

Art 9º - Para loteamento destinados exclusivamente ao uso industrial, a Prefeitura poderá fazer exigências complementares ao disposto nesta Lei, quanto às vias de circulação.

Art 10º Os logradouros que, por sua característica residencial ou por condições topográficas, terminarem sem conexão direta para veículos com outro logradouro, terão uma praça de retorno em sua extremidade (Cul-de-sac).

Art 11º As praças de retorno dos vias em "cul-de-sac", deverão ter um diâmetro mínimo de 20m (vinte metros) (Ver Anexo II).

Art 12º A extensão máxima dos vias em "cul-de-sac", (inclusive a praça de retorno, será de 60,0m e a largura mínima será de 10m (dez metros) (Ver Anexo II).

Art 13º As curvas dos vias públicos de largura igual ou superior a 15,0m (quinze metros), deverão apresentar raio de curvatura mínima igual ou superior a 100m (cem metros), se o ângulo pelas duas direções da rua estiver compreendido entre 120º e 140º (Ver Anexo II).

Art 14º As curvas dos vias públicos de largura inferior a 15m (quinze metros) deverão apresentar raio de curvatura mínimo de 30m (trinta metros).

Art 15º A interseção entre duas vias públicas deverá aproximar-se o mais possível a ângulo de 90º não será permitida a interseção entre vias públicas formando ângulos inferiores a 60º.

Art 16º Na interseção de duas vias públicas, o alinhamento de seus lotes deverá ser concordado com curvas de raio não inferior a 8,0m (oito metros) (Ver Anexo II).

Art 17º As curvas em S serão concordadas com uma tangente de comprimento não inferior a 30m (trinta metros) (Ver Anexo II).

Art 18º Os pontos de interseção dos eixos de

duas vias públicas com o eixo de uma terceira não poderá distar menos de 40m (Quarenta metros) (Ver Anexo II).

Art 19º - A critério da Prefeitura, poderá ser exigida continuidade dos vias públicas ou praças existentes nos loteamentos vizinhos.

Art 20º - Todos os loteamentos conterão pelo menos uma via de circulação para escoamento rápido do tráfego, do ponto mais distante até a via de acesso principal ao loteamento.

Art 21º - As Características técnicas, declividade, dimensões máximas, etc, para vias de circulação, são as constantes do anexo I desta lei.

Art 22º - Os logradouros somente serão aceitos pela Prefeitura, para posterior entrega do domínio público e respectiva denominação desde que estejam de acordo com os dispositivos da presente lei.

Art 23º - nos projetos de loteamentos submetidos à Prefeitura para aprovação, figurará uma nomenclatura provisória para os logradouros públicos através de letras ou números.

Art 24º - Na escolha dos nomes para os logradouros públicos municipais, serão observados os seguintes critérios:

I - Nomes de brasileiros já falecidos que tenham distinguido:

a) Por relevantes serviços prestados ao município, ao Estado ou ao Brasil;

b) Por sua cultura e projeto em qualquer ramo do saber humano

c) Pela prática de atos heroicos ou edificantes;

II - Nomes cultos, eufônicos e de fácil pronúncia;

extrados da bíblia sagrada, datas e santos do calendário religioso;

III - nomes cultos, eufônicos e de fácil pronúncia tirados da história, geografia, flora, fauna e folclore do Brasil ou de outros países;

IV - nomes de significação especial para a história do Brasil ou universal.

Parágrafo único - O interessado deverá remeter uma relação de nomes para os logradouros públicos que serão apreciados pela Prefeitura Municipal, não podendo haver repetição de nomes já existentes.

Capítulo IV

Do Projeto de loteamento

Art 25º - O interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, antes da elaboração do projeto de loteamento, que especifique as diretrizes para o uso do solo, traçado das quadras, do sistema viário, dos espaços destinados a recreação e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários apresentando, para este fim, requerimento à Prefeitura Municipal planta de situação do imóvel na escala gráfica de 1:10.000 e planta da área a ser loteada, em 02 (duas) vias na escala gráfica de 1:10.000 contendo pelo menos:

- I - os divisores da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível da área, com diferença de nível de no máximo 01 (um) metro;
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização dos pontos de comunicação, das áreas de recreação, dos equi-

paramentos urbanos e comunitários existentes no local e em suas adjacências, com os respectivos distâncias da área a ser loteada;

V - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - As características, dimensões e localização dos zonas de uso contíguos;

VII - Pertinência de ocupação, posse ou propriedade do Imóvel

Art 26º - A Prefeitura expedirá a aprovação do levantamento e a autorização para elaboração do projeto, e devolverá uma das vias da planta da área a ser loteada, constante no Artigo anterior, indicando as mínimas diretrizes:

I - O traçado básico do sistema viários principal;

II - As Ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viários da cidade e do município, relacionados com o loteamento pretendido e a serem respeitados;

III - A localização aproximada dos terrenos destinados e equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

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

V - As zonas de uso predominantes da área, com indicação dos usos compatíveis;

Parágrafo Único - A Autorização expedida pelo prazo máximo de 01 (um) ano.

Art 27º - O encaminhamento de projeto de loteamento estará condicionado à viabilidade técnica do abastecimento de água para a área parcelada, de acordo com a apresenta

coo de laudo técnico, elaborado por profissional habilitado e com parecer da Empresa de saneamento do Estado de Mato Grosso do Sul (Panerul).

Art 28 - O interessado, com base na via da planta da área a ser loteada que lhe for devolvida, apresentará à Prefeitura o projeto definitivo, contendo desenhos e memorial descritivo dos lotes acompanhado do título de propriedade devidamente registrado e averbado Certidão de Ânus reais e certidão negativa de tributos municipais, projeto assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA.

Parágrafo 1º Os desenhos conterão pelo menos:

I - A subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração, tanto das quadras como dos lotes, bem como as áreas dos mesmos;

II - O sistema viário devidamente hierarquizado e integrado à malha viária;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios curvos, arcos, pontos de tangência e ângulo centrais dos vios;

IV - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII - A indicação, numa tabela numérica, das áreas parceladas e projetadas, bem como seus percentuais;

VIII - A indicação na planta dos proprietários

rios limitrafes à área a ser loteada;

Parágrafo 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos;

I - A descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona de uso predominante;

II - As condições urbanística do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes nas diretrizes fixadas;

III - A descrição de cada lote com as denominações, dimensões, área de confrontações;

IV - A indicação dos área pública que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

V - A enumeração dos equipamentos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e afpeos neios.

Capítulo V

do projeto de desmembramento

Art 29º Para os projetos de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de os (cinco) rios da planta do imóvel a ser desmembrado, do memorial descritivo, do título de propriedade devidamente registrado e averbado, de certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel, bem como o projeto assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA.

Parágrafo 1º As plantas deverão conter pelo menos:

I - a indicação dos rios existentes e das loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área, com as respectivas medidas e áreas, bem como a orientação geográfica.

Parágrafo 2º - O memorial descritivo conterá, pelo menos, denominação, dimensões, áreas e confrontações dos lotes antes e depois do desmembramento.

Art 30º - Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem as disposições urbanísticas exigidos para o loteamento, em especial, nos incisos IV e V do art. 6º e no art. 38 da presente lei.

Capítulo VI

Da aprovação do Projeto de loteamento e desmembramento

Art 31 - Satisfeitos os requisitos anteriores e estando o projeto em condições de ser aprovado, a Prefeitura o aprovará. mediante a oposição de carimbo nos planos respectivos, bem como nos memoriais descritivos, devidamente assinados pelo titular do setor de Obras Municipais, a fim de que o interessado execute, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as obras de infra-estrutura exigidos no art. 29 desta lei.

Parágrafo Único - O interessado solicitará a fiscalização da Prefeitura durante a execução das obras de infra-estrutura.

Art. 32º - Concluídas as obras de infra-estrutura, o interessado comunicará tal fato à Prefeitura, para que esta, após a constatação da conclusão das obras, aceite e emita o termo

de verificação de conclusão das obras exigida por esta lei, devidamente assinado pelo titular do Setor de Obras Municipais, que o loteador deverá submeter ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art 33º - Na fase em que o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, conforme citado no Art. 2º da presente lei, poderá o interessado apresentar para apreciação e aprovação por parte da Prefeitura municipal, um cronograma para execução das obras de infraestrutura, com duração máxima de 02 (dois) anos, com prazo a contar da data da aprovação do projeto.

Parágrafo único - Quando ocorrerem situações citadas "Capit" deste artigo, o termo de verificação de conclusão das obras de infraestrutura será emitido após a conclusão das respectivas obras.

Art 34º - Aprovado o cronograma para execução das obras de infraestrutura, a Prefeitura escolherá um número de lotes correspondente ao valor total das obras a serem realizadas pelo interessado, ficando esses lotes hipotecados à Prefeitura como garantia para a execução das obras de infraestrutura, correndo todos os dispêndios por conta do interessado.

Parágrafo 1º - A avaliação dos lotes será feita por perito em avaliação de imóveis devidamente habilitados, de um lado, e por parte do interessado, de outro efetuando-se uma média de preços das duas propostas.

Parágrafo 2º - As exigências deste artigo se aplicam também para os conjuntos habitacionais.

onais financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, salvo as exceções em contrário.

Art. 35º - Cumpridos os requisitos constantes dos Artigos 34 e 45 ou 36 e 37 desta Lei, será expedida a certidão de aprovação do loteamento, devidamente assinada pela Prefeitura Municipal.

Art. 36º - A Prefeitura terá os seguintes prazos para deferir ou indeferir os diversos projetos constantes da presente Lei dando sempre ciência ao interessado;

I - 60 (sessenta) dias, nos casos enquadrados nos Artigos 25 e 30 desta Lei;

II - 90 (noventa) dias, nos casos enquadrados no Artigo 28 desta Lei.

Parágrafo Único - Os prazos constantes deste Artigo iniciarão a partir da data da entrada do requerimento no Protocolo Geral, da Prefeitura.

Art. 37º - Nos projetos de loteamento e desmembramento é obrigatória a apresentação por parte do interessado de documentos de anuência prévia do Estado, nos seguintes casos:

I - Quando localizados em área de interesse especial, tais como: de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por legislação Federal ou Estadual;

II - Quando localizados em área limítrofe do município ou que pertença a mais de um município ou em aglomeração urbana, definidas em Lei Federal ou Estadual;

III - Quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (Um milhão de metros quadrados).

Art. 38º - Os espaços livres destinados à recreação,

às vias, às áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo os hipoteses de caducidade da licença ou desistência do loteador.

Capítulo VII

Disposições Finais

Art 39º - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art 40º - A partir da data de registro do loteamento passam a pertencer ao domínio do município, constituindo-se patrimônio da municipalidade, as vias de circulação, os espaços de recreação e os espaços destinados a equipamentos urbanos e comunitários constantes do respectivo projeto.

Parágrafo único - São vedadas as cessões, doações e permutas de quaisquer áreas constantes deste artigo, pertencentes ao domínio do município.

Continua na folha nº 29

Conti. →

Art 41º A Prefeitura municipal não concederá alvará para construções, elevação, reforma ou ampliação de edificação se estas se localizarem em terrenos de loteamentos que não possuem o termo de verificação de conclusão de obras de infraestrutura e o ato aprovado do loteamento.

Art 42º Ficam sujeitos aos dispositivos da presente lei todos os projetos de loteamentos e desmembramento submetidos à aprovação da Prefeitura e não aprovado até a data da publicação desta lei.

Art 43º Os Projetos de loteamentos e desmembramento de que trata esta lei, aplicam-se também a legislação Federal e Estadual pertinente à matéria.

Art 44º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Ribos do Rio Pardo - MS, 10 de março de 1987


Dr. Francisco Rodrigues de Souza
Prefeito Municipal

Anexo I

Linha de Circulação

Tipos de Via	1ª	2ª	3ª	4ª
Características	Via Estrutural	Via de ligação entre Bairros	Vias auxiliares	Via local
largura mínima (m)	20,00	25,00	15,00	10,00
largura mínima (m)	19,00	17,00	10,00	7,00
largura mínima de cada lado da via (m)	3,50	4,00	2,50	1,50
Canal mínimo (m)	4,00	1,50	-	-
declividade máxima (%)	6	10	10	10
declividade mínima (%)	0,5	0,5	0,5	0,5