

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLORADO DO OESTE
PODER EXECUTIVO



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO

LEI COMPLEMENTAR Nº 003

COLORADO DO OESTE, 16 DE DEZEMBRO 1991.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo do Município de Colorado do Oeste, para fins urbanos, será regido por esta Lei.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano do Município poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da Lei 6766/79.

Parágrafo 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Parágrafo 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana do Município.

Parágrafo Único - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a população impeça condições sanitárias suportáveis.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - As ruas deverão ter uma largura mínima de 20 m. (vinte) metros;
- II - As ruas e avenidas de loteamento deverão articular-

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLORADO DO OESTE
PODER EXECUTIVO



se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

III - Os lotes residenciais terão uma dimensão mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta) metros quadrados;

IV - Excepcionalmente permitir-se-á lotes de 125 m² (cento e vinte e cinco) metros quadrados quando o loteamento for de iniciativa do poder público ou destinar-se à construção de conjuntos habitacionais para famílias de baixa renda.

Art. 59 - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 30 m. (trinta) metros, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 60 - As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres públicos, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, não podendo ser percentual inferior a 40% (quarenta por cento).

Parágrafo Único - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 70 - O Município poderá, complementarmente, exigir em cada loteamento, a reserva de faixa "non aedificandi" destinadas a equipamentos urbanos.

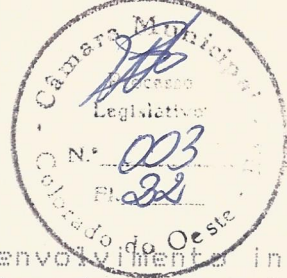
Parágrafo Único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DO LOTEAMENTO

Art. 80 - Antes da elaboração de loteamentos, o interessado deverá solicitar à Secretaria Municipal de Desenvolvimento que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, dos sistemas viários, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo:

- I - divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível à distância adequada;
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos em todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - as características, dimensões e localização das Zonas de uso contíguas.

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLORADO DO OESTE
PODER EXECUTIVO



Art. 9º - A Secretaria Municipal de Desenvolvimento indicará nas plantas apresentadas, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município;
- II - o traçado básico do sistema viário principal;
- III - a localização dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário das áreas livres de uso público;
- IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas "non aedificandi";
- V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo Único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo fixado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento, não podendo este prazo exceder a 03 (três) anos.

Art. 10 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado ao Município, acompanhado do título de propriedade, certidão vintenária, certidão negativa de ônus reais e certidão negativa de tributos Municipais, Estaduais e Federais, todas relativas ao imóvel.

Parágrafo 1º - Os desenhos terão:

- I - a subdivisão da gleba em quadras e estas em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arco, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- 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 - indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento de águas pluviais.

Parágrafo 2º - O memorial descritivo deverá conter obrigatoriamente:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.

CAPÍTULO IV
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 11 - Para aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Secretaria Municipal de Desenvol-

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLORADO DO OESTE
PODER EXECUTIVO



vimento, acompanhado do título de propriedade do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- II - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 12 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Art. 13 - O projeto de loteamento ou desmembramento deverá ser aprovado pelo Município, salvo quanto às exceções previstas no artigo 13 da Lei 6766/79.

Art. 14 - O projeto de loteamento ou desmembramento, uma vez apresentado com todos os seus elementos deverá ser aprovado ou rejeitado no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 15 - Os espaços livres de uso comum às vias e praças, as 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 as hipóteses da licença ou desistência do loteador, observadas as exigências desta Lei e do Art. 23 da Lei 6766/79.

CAPÍTULO V
DO REGISTRO DO LOTEAMENTO

Art. 16 - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá promover seu registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena da nulidade de sua aprovação.

Art. 17 - Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 18 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá do acordo entre o loteador e adquirentes dos lotes atingidos pela alteração, se houver, bem como da aprovação do Município.

CAPÍTULO VI
DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA APROVAÇÃO
DO LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO

Art. 19 - O Município somente aprovará os projetos de loteamento ou desmembramento desde que o loteador assuma os seguintes compromissos com o Município:

- 
- I - Abertura das vias públicas;
 - II - Instalação, nas vias públicas do loteamento:
 - a) de meio fio e sarjetas;
 - b) de galeria de águas pluviais.
 - III - Instalação da rede coletora de esgotos;

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLORADO DO OESTE
PODER EXECUTIVO



- IV - Instalação da rede de distribuição de água;
V - Instalação da rede de energia elétrica.

Parágrafo Único - Não será permitida a venda de qualquer lote sem que estejam cumpridas as exigências deste artigo, sendo nula, de pleno direito, qualquer venda procedida.

Art. 20 - Havendo interesse público no loteamento, o Município poderá autorizar a venda dos lotes, mediante caução, pelo loteador, de tantos lotes se fizerem necessários à cobertura do custo das exigências do artigo 19 desta Lei.

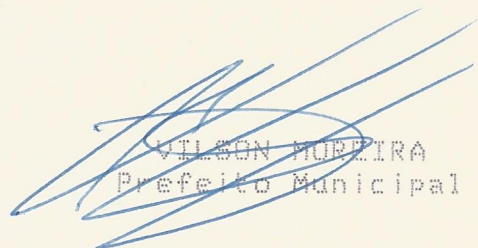
Parágrafo Único - Em nenhuma hipótese poderá ser autorizada a venda de lotes sem que as ruas estejam abertas e executadas as obras de meio fio, sarjetas e galerias pluviais.

Art. 21 - As obras referidas no Parágrafo único do artigo anterior poderão ser executadas pelo Município mediante pagamento, pelo loteador, do custo real da obra, acrescido de 30% (trinta por cento).

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 22 - As omissões desta lei regulam-se pelas disposições da Lei 6766/79.

Art. 23 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.


WILSON MOREIRA
Prefeito Municipal