

LEI Nº 2.124, DE 04 DE MAIO DE 1995.

**DISPÕE SOBRE O
PARCELAMENTO DO
SOLO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

Volney Freitas Teixeira, Prefeito Municipal de São Sepe, Estado do Rio Grande do Sul, faz saber, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º - Esta Lei rege todo e qualquer parcelamento do solo em Zona Urbana ou para fins urbanos no Município de São Sepe, obedecidas as normas federais e estaduais pertinentes, excetuando o parcelamento do solo rural de que resultem exclusivamente novos imóveis rurais.

1 - Nas áreas de Expansão Urbanas será permitido o parcelamento para fins urbanos somente após 80% da Área Urbanizada ter sido ocupada, de modo à evitar-se o inchamento da malha urbana.

2 - Todo o parcelamento de características urbanas deverá ser justificado de sua necessidade.

Art. 2º - Somente será permitido o parcelamento para fins urbanos na Zona Urbana, conforme delimitada pela Lei do Perímetro Urbano.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas áreas de Expansão Urbana será permitido o parcelamento para fins urbanos somente após 80% da Área Urbanizada ter sido ocupada, de modo a evitar-se inchamento da malha urbana.

Art. 3º - O parcelamento do solo para fins rurais na Zona Rural, ou na Zona Urbana quando permitido, deverá obedecer ao módulo rural ou parcela mínima fixados na forma da legislação própria.

Art. 4º - Qualquer que seja a forma de parcelamento, este deve obedecer às disposições expressas nesta Lei, na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e demais Leis urbanísticas.

Art. 5º - Todo e qualquer parcelador deverá, quando da elaboração de projetos de parcelamento, observar o disposto na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano para as zonas de uso e seus padrões urbanísticos, o traçado e dimensionamento de vias, quarteirões, lotes e áreas públicas.

Art. 6º - A execução de qualquer forma de parcelamento do solo urbano ou para fins urbanos depende de prévia aprovação dos projetos e licenciamentos junto à Equipe Municipal de Planejamento Urbano - EMPU e aos demais órgãos técnicos competentes do Município, do Estado e da União no que couber, ouvindo o Conselho Diretor de Desenvolvimento Urbano.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso específico de desmembramento, conforme artigo 11, item 3, fica dispensado o artigo 6 sendo os projetos aprovados pelo órgão técnico do Município.

Art. 7º - Os projetos de que trata a presente Lei deverão ser elaborados por profissionais habilitados, registrados junto ao CREA e Prefeitura Municipal, devendo-se fazer acompanhar das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica, assinados pelo proprietário ou preposto legal.

Art. 8º - Em casos de herança, aquelas frações conflitantes com a legislação municipal não terão sua individualização autorizada, devendo permanecer a área em condomínio, correspondendo a cada herdeiro a propriedade de frações ideais da gleba, em casos de frações não conflitantes, estas deverão ser individualizadas mediante os procedimentos normais para parcelamento do solo, definidos na presente Lei.

Art. 9º - Qualquer edificação em terrenos resultantes de parcelamento do solo depende de prévia aprovação municipal do projeto de parcelamento e do Alvará de Recebimento das Obras.

Art. 10 - Para efeitos desta Lei adotam-se as seguintes definições:

1 - PARCELAMENTO DO SOLO - É a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria. O parcelamento do solo será realizado sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento, reloteamento e arruamento.

2 - LOTEAMENTO URBANO, OU PARA FINS URBANOS - É a subdivisão de área em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, compreendendo o respectivo arruamento.

3 - DESMEMBRAMENTO - É a subdivisão de área urbana em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial existente, sem que se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou modifiquem os existentes. O desmembramento é um caso particular de loteamento.

4 - RELOTEAMENTO - É a alteração de um projeto de loteamento do solo já aprovado e implementado, nas áreas ainda não ocupadas com edificações,

5 - REMEMBRAMENTO - É a alteração feita em áreas ainda não ocupadas com edificações em desmembramento já aprovados e implementados.

6 - ARRUAMENTO - É a abertura de qualquer via ou logradouro público destinados à circulação ou a utilização pública.

7 - REFERENCIA DE NÍVEL(RN) - É a cota oficial de altitude em relação ao nível médio dos mares.

8 - ÁREA URBANA - É a definida na Lei do Perímetro Urbano, além daquela constituída pela edificação contínua das povoações.

9 - VIA OU LOGRADOURO PÚBLICO - É todo espaço destinado a circulação e ao uso público devendo ser oficialmente reconhecido e designado por nome próprio.

10 - QUARTEIRÃO - É a parcela do solo urbano delimitada por vias ou logradouros públicos, subdividida ou não em lotes para edificação.

11 - QUADRA - É qualquer um dos lotes da figura geométrica que forma o quarteirão.

12 - LOTE - É o terreno ou porção de terreno situado à margem de logradouro público descrito e assinalado por título de propriedade ou equivalente devidamente individualizado.

TÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES RESTRITIVAS AO PARCELAMENTO
DO
SOLO URBANO

Art. 11 - Para fins de parcelamento do solo urbano, esta Lei dispõe às seguintes restrições:

1 - Não poderão ser parceladas às terras abaixo da cota de inundação: 28,00m(vinte e oito metros)

2 - Não poderão ser parceladas para fins urbanos às Áreas de Conservação Natural(A.C.N.), conforme delimitadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;

3 - Não Poderão ser parceladas às áreas de Preservação Permanente(A.P.P.), conforme definidas pela Legislação Federal (Lei nº 4771 de 15 de setembro de 1965 e Lei nº 7083 de 18 de julho de 1989) em vigor, bem como às Áreas Especiais e Zona Verde.

4 - São consideradas Áreas de Preservação Permanente:

I - às florestas e demais formas de vegetação situadas:

a - Ao longo dos rios ou de qualquer curso d'agua, desde o seu nível mais alto, em faixa marginal cuja largura mínima seja:

1 - De 30m(trinta metros) para cursos d'agua de menos de 10m(dez metros) de largura;

2- De 50(cinquenta metros) para cursos d'agua que tenham 10m(dez metros) a 50m(cinquenta metros) de largura;

3 - De 100m(cem metros) para cursos d'agua que tenham de 50m(cinquenta metros) a 200m(duzentos metros) de largura;

4 - De 200m(duzentos metros) para os cursos d'agua que tenham de 200m(duzentos metros) a 600m(seiscentos metros) de largura;

5 - De 500m(quinientos metros) para os cursos d'agua que tenham de 200m(duzentos metros) a 600m (seiscentos metros) de largura;

b) Ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios de água naturais ou artificiais;

c) Nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "Olhos d'agua", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50m(cinquenta metros) de largura;

d) No topo de morros e montes;

e) Nas encostas ou partes destas com declividade superior a 45, equivalente a 100% na linha de meio declive;

f) Nas bordas de tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100m(cem metros) em projeções horizontais;

II - Consideram-se, ainda, de preservação permanente às áreas destinadas a:

a) A atenuar a erosão da terra;

b) A formar faixa de proteção ao longo de rodovias;

c) A proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;

d) A asilar exemplares de fauna e flora ameaçados de extinção;

e) A assegurar condições de bem-estar público.

5 - No caso de águas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por Lei Municipal e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, observar-se-á disposto neste Plano Diretor e Leis Urbanísticas, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo.

Art. 12 - São as seguintes às Áreas declaradas de Preservação Permanente pelo Município de São Sepé;

- I - O local denominado Sítio da Zenari, seus espécimes e sua paisagem;
- II - O local denominado Casa de Pedra com seus espécimes e sua paisagem;
- III - O local denominado Gruta do Marco com seus espécimes e sua paisagem;
- IV - O local denominado Cascatas da Pulquéria com suas cascatas, espécimes e paisagem;
- V - O Lageado do Moinho com suas nascentes, córrego e margens;
- VI - O Lageado da Laura com suas nascentes, córrego e margens
- VII - O Lageado do Calixto com suas nascentes, córrego e margens;
- VIII - A Sanga Funda com suas nascentes, córregos e margens;
- XI - O local denominado de "Ilha" ao final do Corredor da Ilha, com sua paisagem, corpos d'água e sua margens
- X - O local denominado "Aqueduto", com suas paisagens, corpo d'água e margens;
- XI - A extensão do Rio São Sepé com suas nascentes, corpo d'água e margens.

Art. 13 - Em nenhum caso os parcelamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Art. 14 - Maiores exigências poderão ser estabelecidas especialmente ao longo das margens do Rio São Sepé a montante do ponto de captação d'água, visando recuperar e preservar a qualidade do manancial.

Art. 15 - Não poderão ser parcelados os imóveis situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, ficando as concessionárias proibidas de implantar seus serviços em parcelamentos que não tenham sido objeto de prévia aprovação municipal.

Art. 16 - Fica vedado o parcelamento de glebas de que resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos pelo zoneamento de usos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Art. 17 - Deverão ser obedecidas às faixas "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) de largura mínima de cada lado das faixas de domínio de ferrovias e rodovias, bem como das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão.

Art. 18 - O Município poderá exigir no parcelamento, a reserva de faixas "non aedificandi" complementares, destinadas a instalação de redes de água e esgoto e outros equipamentos urbanos, sem necessidade de proceder as desapropriações imediatas.

Art. 19 - Não poderão ser parcelados terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, considerados impróprios para a edificação ou inconvenientes para a habitação ou aqueles cujo parcelamento prejudique reservas arborizadas ou florestas.

Art. 20 - Não poderão ser aprovados parcelamentos em terrenos que ainda acima da cota de inundação, sejam baixos e alagadiços, sem que estejam, quando recomendado por

questões ambientais ou de saneamento, primeiramente drenados e aterrados de acordo com as determinações da Equipe Municipal de Planejamento Urbano(EMPU).

Art. 21 - Todo e qualquer parcelamento em áreas de valor paisagístico notável que não tenham sido consideradas de preservação permanente deverá manter a paisagem em seu estado natural.

Art. 22 - Só será permitida a implantação de condomínios fechados que não constituam obices à expansão urbana prevista pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

TÍTULO III DOS PARCELAMENTOS

CAPÍTULO I DAS CATEGORIAS DE PARCELAMENTOS

Art. 23 - Em função do uso predominante estabelecido pelo zoneamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, e das características especiais de seu sítio de implantação, são os parcelamentos classificados nas seguintes categorias:

I - parcelamentos residenciais, em que predomina o uso residencial;

II - parcelamentos de interesse social - aqueles destinados a suprir a carência de habitações de caráter popular, voltados à população de baixa renda.

III - parcelamento nas Áreas de Reserva e de Expansão Urbana - São aquelas em que os valores dos padrões urbanísticos, constantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, são especialmente estabelecidos com o objetivo de atender aos interesses do Município quanto ao seu crescimento harmonioso, em função de condicionantes ambientais e desenvolvimento urbano específicos.

IV - parcelamentos industriais são os que predominam o uso industrial e só serão admitidos nas Zonas Industriais estabelecidas pela Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

V - Parcelamentos Urbanos Específicos são áreas externas a Zona Urbana e à Zona de Expansão Urbana, assim definida em lei, que tenham perdido as características de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal e agro-industrial e passou a ter uma estrutura tipicamente urbana.

§ Considera-se Zona Rural a área remanescente do Município após serem subtraídas as Zonas Urbanas e Zonas de Expansão Urbana.

1 - Os parcelamentos de interesse social são de atribuições exclusiva do Poder Público Municipal, podendo este conveniar com outros órgãos das esferas Federal ou Estadual, não ficando isento de executar às obras de infra-estrutura exigidas pela presente Lei, e deverão atender os seguintes quesitos:

a) As áreas destinadas à implantação de parcelamentos de interesse social deverão estar contidas na Área Urbanizada, de modo a não gerar demandas excessivas por infra-estrutura comunitária junto ao Poder Público Municipal e somente nas zonas permitidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

b) Seus valores urbanísticos poderão ser especialmente estabelecidos pela Equipe Municipal de Planejamento Urbano, em conjunto com o Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, devendo ser estimulado o uso misto.

2 - Constitui forma particular de loteamento a instituição de condomínios por unidades autônomas, nos termos do Art. 8º da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964.

CAPÍTULO II ***DO REMEMBRAMENTO E DO RELOTEAMENTO***

Art. 24 - Com vistas a implantação do Sistema Viário Principal e ao Zoneamento de Usos previstos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, bem como seu adequado aproveitamento, os órgãos técnicos municipais ouvidos o Conselho do Plano Diretor, promoverão, quando necessário, o reloteamento/remembramento de áreas consideradas importantes, ainda não amplamente ocupadas com edificações.

Art. 25 - Para efeitos do artigo anterior, organizar-se-á um quadro geral da área objeto de reloteamento/remembramento, compreendendo a relação completa das propriedades, nome dos proprietários, dimensões, confrontações e avaliação dos imóveis, bem como outros elementos necessários ao estudo do reloteamento/remembramento.

Art. 26 - Deduzidas da área total todas às áreas necessárias a abertura dos logradouros e instalações de equipamentos urbanos, será o restante, em forma de novos lotes de acordo com as zonas, redistribuído aos proprietários, proporcionalmente a contribuição de cada um e observadas, na medida do possível, a localização da propriedade primitiva.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando, na redistribuição, a avaliação da propriedade primitiva, não computados os benefícios que poderiam advir da nova divisão, superar o valor de um novo lote, o proprietário será indenizado sob forma de permuta ou em moeda.

Art. 27 - As áreas de terreno remanescente de reloteamentos/remembramentos ou desapropriações, que por suas dimensões não possam condições de se constituírem lotes autônomos, poderão ser revendidos pelo Município, garantida à preferência em igualdade de condições, aos proprietários lindeiros, na razão inversa de suas áreas e na extensão em que são lindeiros.

Art. 28 - Concluídos os estudos de cada reloteamento/remembramento, pela Equipe Municipal de Planejamento Urbano, estes serão submetidos ao Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e convocados os interessados para tomarem conhecimento, abrindo-se-lhes o prazo de vinte(20) dias para se manifestarem.

Art. 29 - Aprovado o reloteamento/remembramento proposto, e redistribuídas às propriedades, o Município passara a conceder licenças para construção, tendo em vista o novo traçado e os padrões incidentes na respectiva zona de uso.

Art. 30 - Nos casos em que não for obtido o acordo para o reloteamento/remembramento, o Município poderá promover às necessárias desapropriações para sua execução.

Art. 31 - O reloteamento/remembramento de glebas em lotes de dimensões, organização ou uso diverso do original depende de prévia aprovação municipal.

CAPÍTULO III DOS ESPAÇOS RESERVADOS

Art. 32 - No parcelamento do solo sob às formas de
Loteamento ou Reloteamento;

Instituição de condomínios fechados; e desmembramento ou remembramento, de gleba com área total maior ou igual a 2.000m²(dois mil metros quadrados), o percentual de área total, destinadas a uso público, como vias, áreas verdes e de uso institucional fica assim distribuído:

I - 10%(dez por cento) ou mais da área total dos lotes exclusivamente para área de recreação em matrícula individual;

II - 5%(cinco por cento) ou mais da área total dos lotes exclusivamente para uso institucional em matrícula individual;

III - 20%(vinte por cento) ou mais da área total exclusivamente para vias, dependendo das necessidades de continuidade do arruamento contínuo e/ou observância dos requisitos urbanísticos, em especial o sistema Viário Principal, estabelecidos na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, em matrículas individuais.

PARÁGRAFO ÚNICO - Estão isentos destas exigências, apenas os casos de arruamento e desmembramento de área total inferior a 2.000m²(dois mil metros quadrados) quando a Juízo do Município, não houver necessidade de suprir carências de áreas públicas.

Art. 33 - Toda e qualquer forma de parcelamento, ainda que não exija abertura de vias, deve prever o prolongamento do arruamento contínuo, não podendo existir lotes em boca de rua, devendo ser doadas ao Município às áreas necessárias para tal.

Art. 34 - A área representada pelas faixas "non aedificandi" deverão ser computadas os índices mínimos acima estabelecidos devendo sempre que possível ser aproveitadas pelo Município como área de recreação ou institucional.

Art. 35 - As áreas destinadas à recreação e uso institucional, dimensionadas segundo às diretrizes expedidas pelo órgão público competente, mas cuja localização na área do parcelamento, for inadequada as finalidade públicas previstas, sendo sua realocação conveniente e justificada, pelo órgão público e submetida ao Conselho do Plano Diretor, deverão ser descritas e caracterizadas como glebas ou lotes de terrenos para efeitos de, após desafetação serem objeto de:

I - Permuta por outra gleba ou lote de terreno, situado na mesma área de influência ainda que fora do parcelamento, cuja localização adequada as finalidades públicas previstas.

II - Venda a terceiros, destinados a preços assim obtidos exclusivamente ao pagamento de outra área para os mesmos usos ou, quando justificado, a abertura de vias necessárias a implantação do Sistema Viário Principal proposto pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO IV
DAS OBRAS E INFRA-ESTRUTURA

Art. 36 - Ao parcelamento do solo, sob às formas de loteamento e reloteamento, instituição de condomínios fechados, desmembramentos ou remembramentos de gleba com área total maior ou igual a 2.000m²(dois mil metros quadrados), é obrigação do parcelador, público ou privado, a execução das seguintes obras de infra estrutura, de acordo com as especificações técnicas da Equipe Municipal de Planejamento Urbano.

- I - Rede e equipamentos para o abastecimento de água potável;
- II - Rede e equipamentos de energia elétrica;
- III - Rede de drenagem pluvial;
- IV - Sistema de coleta e tratamento das águas servidas;
- V - Pavimentação das vias públicas a serem implantadas, que se constituam prolongamento de vias existentes pavimentadas;

TÍTULO IV
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO
DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO OU PARA FINS URBANOS

Art. 37 - A implantação de parcelamento do solo será precedida pela abertura junto ao Município de Processo de Aprovação, observando-se às disposições das leis federais, estaduais e municipais pertinentes, em especial a Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Art. 38 - O interessado deverá encaminhar requerimento solicitando diretrizes para projeto de parcelamento, anexando os seguintes elementos:

- I - Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;
- II - Memorial justificativo;
- III - Declaração de ciência da legislação federal e municipal referente ao parcelamento do solo;
- IV - Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais;
- V - Certidão vintenária do Cartório de Registro de Imóveis mostrando estar o imóvel livre e desembaraçado;
- VI - Três vias da Planta de situação do Imóvel em escala 1: 8000 ou outra mais adequada às dimensões da gleba a parcelar, elaborada por profissional habilitado, e assinadas por seu proprietário ou representante legal contendo:
 - a) Divisas do imóvel e lindeiros perfeitamente definidos;
 - b) Localização de vertentes, cursos d'água, bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores frondosas e construções existentes;
 - c) Curvas de nível de 1(um) em 1(um) metro, com indicação da RN oficial e das RN intermediárias;
 - d) Arruamento contíguo, com locação exata das vias, áreas de recreação e locais de uso institucional próximos à gleba;
 - e) Localização das faixas de domínio próximas, quando for o caso;
 - f) Laudo das condições da área relativas a capacidade de absorção do solo do terreno;

- g) Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
- h) Outras indicações que possam interessar.

PARÁGRAFO ÚNICO - Sempre que se fizer necessário, a equipe Municipal de Planejamento Urbano poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser parcelada, até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 39 - O Município, após analisar a documentação, expedirá diretrizes a serem submetidas ao Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano antes de colocadas a disposição do interessado, indicando na planta apresentada os seguintes elementos:

I - A hierarquia viária(classificação e gabaritos) a que as ruas do parcelamento devem se integrar;

II - As faixas para o escoamento das águas pluviais;

III - A área e localização aproximada dos espaços necessários a recreação pública;

IV - A área e localização aproximada dos terrenos destinados a uso institucional necessário ao Município;

V - A relação da infraestrutura urbana que deverá ser projetada e executada as custas do interessado, as quais, caso ainda inexistam, compreenderão, necessariamente, as contidas no artigo 38 capítulo IV e a numeração para quarteirões e lotes;

a) Em parcelamentos na Zona de Lazer(zl) e nas Zonas industriais, quando a área não for abrangida pela rede pública de abastecimento de água, o loteador deverá indicar a fonte de abastecimento com exame bio-físico-químico, sistema de tratamento, projeto de captação e recalque, e construir reservatório com capacidade consentânea com número total de lotes previstos;

b) Quando a área não for servida por rede pública de escoamento de água servida, esta deverá ser implantada como espera para futura implantação de rede geral, devendo ser instalado o sistema de fossa - sumidouro ou o que o laudo sanitário recomendar por lote ou conjunto de lotes.

VI - As áreas "non aedificandi" que afetem a área;

VII - Informações relativas aos zoneamento de usos e índices urbanísticos respectivos;

1 - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 6(seis) meses;

2 - O Município tem prazo de 30 (trinta) dias para, após a apresentação completa da documentação, liberação das diretrizes, ouvindo o Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Art. 40 - Após a liberação das diretrizes, aprovadas pela Equipe Municipal de Planejamento Urbano e pelo Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, o requerente, orientado pela via da planta devolvida e por pareceres dos setores competentes, deverá providenciar anteprojeto urbanístico elaborado por profissional habilitado, na escala 1:4000 ou outra mais adequada, em 3(tres) vias contendo:

1 - Memorial descrito;

2 - Movimentos de terra, obras de arte e outras medidas previstas;

3 - Sistema viário e demais propostas para o parcelamento, os espaços para uso institucional e para recreação, com as respectivas medidas, áreas e percentagens em relação à área total, curvas de nível de 1(um) em 1(um) metro, ângulos, confrontações, vertentes e cursos d'água, faixas de domínio e "non aedificandi" e construções existentes a serem mantidas;

4 - quarteirões e lotes: solução proposta dimensões, áreas e percentagens em relação a área total.

Art. 41 - O Município apreciará o anteprojeto analisando-o a luz das Leis Urbanísticas e Ambientais Federais, Estaduais e Municipais e submetendo-o a apreciação do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento urbano, após o que devolverá cópia com diretrizes finais para alteração e adequação ao desenho urbano e a necessidade de integração a malha urbana, visando o crescimento urbano harmonico.

Art. 42 - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pelas diretrizes finais expedidas, organizará o projeto definitivo, elaborado pelos profissionais habilitados, na escala geral de 1:2000 e outras julgadas adequadas pela E.M.P.U., em 5(cinco) vias, uma das quais em cópia transparente que admita reprodução, que deverá conter:

I - Memorial descritivo com planilha de áreas de vias, quarteirões, logradouros, lotes, etc., incluindo as recomendações do anexo 2.

II - Topografia geral final (modificada);

III - Plantas de Situação e Localização, com subdivisão em quarteirões e lotes, com a respectiva numeração, dimensões, ângulos e áreas;

IV - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curvas bem como testes de percolação do solo realizado por profissional habilitado;

V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e áreas públicas nas escolas horizontal e vertical adequada;

VI - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarrados a RN existente e identificável;

VII - Indicação das restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

VIII - Recursos mínimos exigidos pela Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, devidamente cotados;

IX - Os projetos de infraestrutura e equipamentos referidos, deverão ser elaborados na escala indicada pela E.M.P.U.

X - Cronograma de obras, podendo ser dividido em etapas de execução ao longo de no máximo 3(três) anos, com memorial descritivo;

XI - Outros documentos que possam ser julgados necessários.

Art. 43 - Os projetos devem contemplar os seguintes ítems mínimos:

1 - projeto elétrico - rede geral com memorial descritivo;

2 - projeto de pavimentação - tipo de pavimentação das vias

3 - projeto hidráulico - rede de distribuição, com memorial descritivo;

4 - projeto sanitário - rede de escoamento de águas pluviais, com memorial descritivo, bem como a rede de escoamento e tratamento de águas servidas, com memorial descritivo.

Art. 44 - Organizado o projeto completo de acordo com as exigências desta Lei e do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, o interessado deverá encaminhá-lo as demais autoridades pertinentes, em especial ao órgão ambiental competente, autoridades sanitárias e concessionárias de serviços de eletricidade, água e esgoto para sua aprovação no corpo do próprio projeto.

Art. 45 - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura que o apreciará e submeterá ao Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Para sua aprovação o requerente deverá assinar Termo de Acordo, no qual se obrigará:

I - a executar as suas custas, no prazo do cronograma aprovado pela Prefeitura, as obras de infraestrutura exigidas, conforme os projetos aprovados.

II - a facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

III - a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote, antes de concluídas as obras exigidas, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Acordo;

IV - A fazer constar nos compromissos de compra a venda de lotes a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no artigo 36, bem como constar quaisquer outras restrições gravadas aos lotes;

V - a fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do parcelador, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área dos seus lotes.

Art. 46 - Verificado qualquer atraso ou suspensão no cronograma de obras o proprietário será intimado, devendo o mesmo justificar a situação e apresentar prazo mínimo para retomada das atividades, que não poderá exceder 20(vinte) dias corridos da data de emissão da intimação. Não havendo retomada dos trabalhos no prazo estipulado, será lavrado Auto de Infração e Embargo das obras e será iniciada a aplicação de multa progressiva.

Art. 47 - A execução das obras poderá ser feita por etapas, desde que previstas no cronograma e que obedeça ao seguinte:

I - a execução e destinação das áreas públicas fica garantida no máximo em 1(um ano);

II - o termo de compromisso, com o cronograma, fixar o prazo total para execução completa de obras do parcelamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;

III - sejam executadas nas áreas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo das obras e dos equipamentos implantados;

IV - O prolongamento do arruamento contíguo não for prejudicado.

Art. 48 - Como garantia da execução das obras de infraestrutura exigidas, o interessado hipotecará, mediante escritura pública, uma área do terreno, cujo valor na época da aprovação corresponda ao dobro do custo dos serviços a serem realizados, mas nunca inferior a 1/5 da área total a parcelar.

Art. 49 - A Equipe Municipal de Planejamento Urbano, em conjunto com os demais órgãos municipais do Sistema Integrado de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, deverá proceder a uma avaliação completa e criteriosa dos custos de implantação da infraestrutura, como base para a definição da área a ser hipotecada.

Art. 50 - No ato da inscrição no Livro de Registro de Parcelamento aprovados do Município de São Sepé, bem como na escritura de hipoteca, deverá constar especificamente as obras que o loteador fica obrigado a executar no prazo fixado, findo qual perderá em favor do Município a área hipotecada, além da área para uso institucional e verde, caso não tenha cumprido aquelas exigências. Deve constar, ainda, o prazo de garantia, nunca inferior a 3(três) anos, após o recebimento das obras quanto a qualidade dos serviços de infra-estrutura.

Art. 51 - Pago os emolumentos devidos e assinado o Termo de Aprovação e a Escritura de Hipoteca, o Município expedirá o competente Licenciamento das Obras,

revogável se não forem executadas as obras no prazo previsto ou não for cumprida qualquer outra exigência.

PARÁGRAFO ÚNICO - Só será licenciado o parcelamento se, quando existir em sua área: cursos d'água, áreas de valor paisagístico, monumentos históricos, sítios de preservação e outras áreas de preservação permanente, houver sua doação antecipada mediante averbação no Cartório de Registro de Imóveis em nome do Poder Público Municipal, respeitadas às exigências mínimas contantes da legislação pertinente, em especial às Leis Ambientais.

Art. 52 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria dos seus e demais órgãos competentes, liberará a área hipotecada mediante a expedição de Auto de Vistoria e da Carta de Recebimento das obras do Parcelamento.

Art. 53 - Desde a data da inscrição do parcelamento no livro de Registro de parcelamento aprovados, passam a integrar o domínio público do Município, reforçada pela emissão de escrituras individualizadas as custas do parcelador, as vias, praças e áreas destinadas ao uso institucional e outros, constantes do projeto e do memorial descritivo, bem como quaisquer benfeitorias nelas implantadas.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas hipóteses de loteamento, as áreas destinadas ao Poder Público passarão ao domínio deste, tão logo ocorra o registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sem necessidade de escriturações específicas, na forma da Lei Federal.

Art. 54 - O parcelador disporá do prazo de 6(seis) meses, após a inscrição no Livro de Registro de Parcelamento Aprovados, para registro público do parcelamento.

Art. 55 - O Município só expedirá Alvará para construir, reformar ou ampliar construções, em terrenos de parcelamentos cujas obras tenham sido vistoriadas e recebidas.

Art. 56 - Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quarteirões que os compradores venham a encontrar em relação as dimensões dos parcelamentos aprovados.

Art. 57 - O Município poderá não aprovar projetos de parcelamentos ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e a conseqüente elevação do investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços. Poderá também fixar o número máximo de lotes em que a área poderá ser subdividida.

TÍTULO V **DAS NORMAS TÉCNICAS**

CAPÍTULO I **DAS NORMAS GERAIS**

Art. 58 - A denominação provisória dos parcelamentos deverá obedecer as diretrizes desta Lei e as normas emanadas do Município até receberem denominação oficial.

1 - Os parcelamentos não poderão receber denominação igual a utilizada para identificar outros setores de cidade já existentes.

2 - As novas vias e logradouros públicos deverão antes de sua denominação oficial, serem identificadas por meio de números e letras.

3 - Quando da denominação oficial, aquelas que constituírem prolongamentos de vias já existentes deverão receber o mesmo nome.

CAPÍTULO II DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 59 - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer as normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia da Equipe Municipal de Planejamento Urbano, submetida ao Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Art. 60 - As novas vias devem prever a continuidade do arruamento contínuo, buscando adequar-se a topografia e, sempre que possível, orientar-se NO-SE SO-NE, de modo a que às quadras tenham melhor orientação solar.

Art. 61 - As dimensões do leito carroçável e passeios das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas por elas servidas, respeitando as categorias definidas nesta Lei.

Art. 62 - As vias de circulação do Sistema Viário Principal, com as respectivas faixas de domínio, deverão se enquadrar em uma das seguintes categorias, respeitando a classificação daquelas de que se constituem prolongamento e os critérios da E.M.P.U.

Art. 63 - Compõe o Sistema Viário Principal as seguintes categorias de vias, segundo as definições constantes na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano:

- I - Vias arteriais;
- II - Vias principais;
- III - Vias coletoras;
- IV - Vias Locais;

Art. 64 - Suas Especificações técnicas são:

I - Vias arteriais: largura mínima de 29,00m(vinte e nove metros) e seção transversal S1.

II - Vias principais: largura mínima de 17,00m(dezessete metros) e seção transversal S1.

III - Vias coletoras: largura mínima de 17,00m(dezessete metros) e seção transversal S3.

IV - Vias locais: largura mínima de 17,00m(dezessete metros) e seção transversal S3.

V - As vias, do loteamento de caráter social, que não tenham, a critério do órgão competente da Prefeitura, a função estrutural, poderão ter largura de 12m.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os passeios dos terrenos, edificados ou não, situados em esquinas, deverão apresentar, coincidindo com as faixas de segurança dos cruzamentos, rebaixamento de meio-fio destinado ao acesso de deficientes físicos com largura de 0,80m(oito centímetros).

Art. 65 - As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a arruar, quando seu prolongamento estiver previsto no Sistema Viário Principal do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano ou quando interessar a esse Sistema.

1 - As vias locais sem saída (em cul-de-sac) serão permitidas desde que providas de praças de retorno, não excedendo a 100,00m(cento metros) de comprimento.

2 - A conformação e dimensão das praças de retorno, a que se refere o parágrafo anterior, deverão permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 20,00m(vinte metros), conforme anexo 2.

Art. 66 - A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 8%(oito por cento) e a declividade mínima de 0,5%(meio por cento).

Art. 67 - Junto às linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão será obrigatória a reserva de faixa de segurança de largura mínima de acordo com o estabelecido pela concessionária, além da qual serão alocadas as vias.

Art. 68 - O ângulo de intersecção das vias não poderá ser inferior a 60(sessenta graus)

Art. 69 - Junto as faixas de domínios de rodovias ou ferrovias, será obrigatória a faixa de segurança que não poderá ter largura inferior a 15,00m(quinze metros) de cada lado.

PARÁGRAFO ÚNICO - Junto a Br. 392 deverá ficar localizada a Área Especial (A.E.)com 18,00 de largura.

CAPÍTULO III DOS QUARTEIRÕES

Art. 70 - Os novos quarteirões originários de parcelamentos do solo urbano deverão, dentro do possível, buscar as orientações NO-SE NE-SO de modo a que os lotes tenham melhor orientação solar.

Art. 71 - O comprimento máximo admitido para os quarteirões normais será de 100,00m(cento metros), sendo sua largura máxima admitida de 75,00m(setenta e cinco metros).

Art. 72 - Nas zonas industriais o comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 340,00m(trezentos e quarenta metros), previstas passagens de pedestres de 5,00m(cinco metros) de largura a cada 100,00m (cento metros) quando for possível.

Art. 73 - Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concretos, em cada esquina.

CAPÍTULO IV DOS LOTES

Art. 74 - As áreas de Preservação Permanentes ao longo de cursos d'água (sangas, lajeados, etc.) não poderão, conforme legislação federal, ficar no interior ou nos limites dos lotes.

Art. 75 - Os lotes, de modo geral, terão suas dimensões mínimas estipuladas no zoneamento de usos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO V DAS PENALIDADES

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 76 - O não cumprimento das disposições desta Lei, além das penalidades previstas pela legislação específica, acarretará ao infrator as seguintes penas:

- I - multas;
- II - embargos;
- III - interdição.

Art. 77 - Considerar-se-á infrator o proprietário do imóvel e o profissional responsável pela execução das obras.

PARÁGRAFO ÚNICO - Responderão, ainda, pela infração, os sucessores do proprietário do imóvel.

Art. 78 - Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei o Município notificará o infrator, concedendo o prazo de 5(cinco) dias para a regularização da ocorrência, contado da data da expedição da notificação.

Art. 79 - Se não forem cumpridas às exigências da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração em 4(quatro) vias, ficando as 3(três) primeiras em poder da Administração Municipal e a última, entregue ao autuado.

Art. 80 - O Auto de Infração deverá conter:

- I - a data e o local da infração;
- II - razão da infração;
- III - nome, endereço e assinatura do infrator;
- IV - nome, assinatura e categoria funcional do autuante;
- V - nome, endereço e assinatura das testemunhas, quando houver, certificado ausência ou negativa do infrator em receber o auto de infração, consumando-se, assim, o ato.

PARÁGRAFO ÚNICO - Inexistindo testemunhas e se o infrator não for encontrado no local onde ocorreu a infração ou negar-se a assinar o Auto de Infração, este será remetido via correio e, após 3(três) dias, o infrator será considerado intimado para todos os efeitos legais.

Art. 81 - O infrator tem prazo de 8(oito) dias para apresentar defesa escrita, que será encaminhada ao órgão competente para decisão final.

Art. 82 - Se a infração for considerada passível de penalidade, via do Auto de Infração acompanhado do respectivo despacho da Autoridade municipal que o aplicou.

§ 1º - Em caso de multa, o infrator terá o prazo de 5(cinco) dias para efetuar o pagamento ou depositar o valor da mesma para efeitos de recurso.

§ 2º - Se o recurso não for provido ou se for provido parcialmente, da importância depositada será paga multa imposta.

§ 3º - Nos casos de embargos e interdição deverá ser imediatamente acatada, até que sejam satisfeitas todas às exigências que a determinaram.

Art. 83 - Caberá execução judicial sempre que decorrido o prazo estipulado e sem que haja a interposição de recursos, o infrator não cumprir a penalidade imposta.

SEÇÃO II DAS MULTAS

Art. 84 - Pela infração de disposições da presente Lei, sem prejuízo de outras providências previstas nos artigos 88 e 89, serão aplicadas as seguintes multas:

I - se as obras forem iniciadas sem projeto aprovado ou sem licença.....6.000 up/Ha ou fração

II - se as obras estiverem sendo executadas sem responsabilidade de profissional legalmente habilitado.....3.000 up/Ha ou fração;

III - se as obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado ou em desacordo com a licença concedida.....8.000 up/Ha ou fração;

IV - se forem prosseguidas obras embargadas....1.000 up/Ha ou fração por dia.

SEÇÃO III DOS EMBARGOS

Art. 85 - Sem prejuízo de outras penalidades, as obras em andamento poderão ser embargadas quando incorrerem no caso previsto nos incisos I, II, e III, do artigo anterior, ou sempre que estiver em risco a estabilidade das obras, com perigo para o público ou para os operários que a executam.

TÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 86 - A presente Lei aplica-se à todas as formas de parcelamento do solo urbano ou para fins urbanos.

Art. 87 - Os arruamentos e demais formas de parcelamento, irregulares ou aprovados antes da presente Lei, ainda não totalmente executados estão sujeitos a ação municipal no sentido de se enquadrarem às exigências desta Lei.

Art. 88 - A Administração Municipal só defirirá licenças de construção prediais requeridas, nos parcelamentos, uma vez cumpridas às exigências desta Lei, perfeitamente comprovadas, de acordo com os projetos aprovados e julgados de conformidade com as cláusulas do "Termo de Compromisso".

Art. 89 - Os parceladores deverão dar conhecimentos do artigo anterior aos compradores dos terrenos, fazendo constar o referido artigo nos contratos de Compra e Venda.

Art. 90 - Alterações na presente Lei só serão admitidas mediante aprovação da Câmara Municipal de Vereadores com "quorum" qualificado mínimo de 2/3(dois terços) de seus membros e mediante parecer técnico da Equipe Municipal de Planejamento Urbano, submetido ao conselho do Plano Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 91 - A presente Lei revoga a Lei 1330, de 27 de junho de 1978, e demais disposições em contrário

Gabinete do Prefeito Municipal, em 04 de maio de 1995

Registre-se e Publique-se

Luiz Carlos Scherer
Sec. de Administração

Volney Freitas Teixeira
Prefeito Municipal

□

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ
SECRETARIA DE OBRAS E SANEAMENTO**

**SISTEMA INTEGRADO DE PLANEJAMENTO
E
DESENVOLVIMENTO URBANO**

***** EQUIPE MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO *****

*** E. M. P. U. ***

ANEXO 01 DA LEI Nº 2.124/95 - DO PARCELAMENTO DO SOLO

Do processo de aprovação e implantação de parcelamento do solo urbano ou para fins urbanos.

1 - Legislação Federal e Municipal pertinente:

Lei Federal nº 6766, do Parcelamento do Solo;

Lei Federal nº 4591, dos Condomínios;

Lei Federal nº 4771;

Lei Federal nº 7083;

Lei Federal do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;

Lei Municipal nº 1328, do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento

Urbano;

Lei Municipal do Perímetro Urbano;

Lei Municipal do Código Administrativo;

Demais Leis Ambientais.

2 - Normas dispostas no Título IV da Lei de Parcelamento do Solo.

ANEXO 02 DA LEI Nº 2.124/95 - DO PARCELAMENTO DO SOLO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SANEAMENTO
EQUIPE MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO (E.M.P.U.)**

Sistema Integrado de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

MODELO DE MEMORIAL DESCRITIVO PARA PARCELAMENTO DO SOLO

MEMORIAL DESCRITIVO

O presente Memorial Descritivo visa descrever o parcelamento resultante do (desmembramento) de uma (duas ou X) área(s) descrita(s) pela(s) matrículas(s) de nº(s)..... do livro nº..... do Cartório de Registro de Imóveis, totalmente uma área dem². Área esta de propriedade de, CIC/CGC nº..... situada no bairro, próximo a.....

Confrontar-se a (norte), por.....m com a (sul), porm com.....,(leste), por.....m com.....a(oeste), por.....m com.....

(EM CASO DE LOTEAMENTO)

1 - Este loteamento receberá a denominação de ".....", destina-se basicamente a fins.....(residenciais), e é formado pelos seguintes quarteirões:

1.1- Quarteirão "A", formado por.....lotes, numerados de.....a.....

1.2- Quarteirão "B", formado porlotes, numerados dea.....

1.3- Quarteirão "B".... etc.

2 - Quarteirão "A" área.....m²

2.1- Lote 1: a norte.....m com,a sul.....m com, a leste.....m com, a oestem com.....

ÁREA TOTAL

2.2- Lote 2:.....

3 - Quarteirão "B" área:.....m²

3.1- Lote 1: a norte.....m com....., sul.....m com....., a leste.....m com, oeste.....m com

X - Áreas destinadas ao poder público:

X.1 - Área destinada a vias:.....% da área total do loteamento.

X.1.1- Rua "A" - faixa de terra dem de largura porm de extensão.Tem início a (sul) do lote.... e término a (norte) do lote.... Área dem².

x.1.2- Rua "B" -

X.2- Área destinada a uso institucional.

Área dem², localizada nos quarteirões, confrontandom a Norte comm a Leste com,m a sul com em a Oeste com

Esta área representa% da área total do loteamento.

X.3- Área destinada a área verde:

Área dem², localizada ao quarteirão....., confrontando..... . Esta área representa% da área total do loteamento.

Y - Lotes hipotecados:.....% do total de lotes.
Y.1 - Ficam hipotecados os seguintes lotes:
Y.1.1- Quarteirões.....: lotes,,,,

Y.1.2- Quarteirão.....

Em nome da Prefeitura Municipal de São Sepé, conforme o livro de Registro de Parcelamento Aprovados, como garantia pela execução das obras de infra-estrutura exigidas pela legislação em vigor.

(EM CASO DE DESMEMBRAMENTO)

1 - A área, após o desmembramento, ficará dividida em..... lotes, individualizados conforme a seguir descritos;

1.1 - Lote 1: a Nortem com....., a Sulm, com....., a Leste.....m com, a Oestem com

ÁREA TOTAL:.....M2

1.2 - LOTE 2:.....

.....
(EM CASO DE DESMEMBRAMENTO DE ÁREA MAIOR OU IGUAL A 2000M2, DEVE SER ACRESCENTADA A DESCRIÇÃO DA ÁREA A SER DOADA AO MUNICÍPIO, MAIOR OU IGUAL A 15% DA ÁREA TOTAL, PARA FINS INSTITUCIONAIS OU DE ÁREA VERDE)

2 - Área destinada ao Município para fins institucionais ou de área verde:.....% da área total.

2.1 - Lote "....." - "....." m2
a Norte.....m com....., a sul.....m com....., a Leste.....m com....., a Leste.....m com.....

Cuja matrícula deverá ser feita junto ao Cartório de Registro de Imóveis em nome da Prefeitura Municipal de São Sepé.

.....

3 - Lotes hipotecados% do total de lotes.

3.1- Ficam hipotecados os seguintes lotes, como garantia pela execução das obras de infra-estrutura exigidas pela legislação em vigor.

3.1.1- Lotes,.....,.....

São Sepé, de de 19... .

Proprietário

Responsável Técnico