

LEI Nº 230 DE 29 DE DEZEMBRO DE 1992.

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art.1º - O parcelamento do solo Municipal para fins urbanos será regido por esta Lei.

Art.2º - O parcelamento do solo urbano Municipal poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das Legislações Federais e Estaduais pertinentes.

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

§2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não aplique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes.

Art.3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou por extensão urbana, assim definidas por esta Lei.

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 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 35% (trinta e cinco por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

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

I – áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbano ou comunitário, bem como espaços livres de uso público, e que serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no §1º deste artigo;

II – os lotes terão área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metro quadrados), e frente mínima de 10,00m (dez metros), salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica, ou edificação de conjunto habitacional e de interesse social, previamente aprovado pela Secretaria Municipal de Obras Públicas, urbanização e Transporte;

III – ao longo dos cursos d’água, perenes ou alagadiços, das faixas de condomínio público, rodovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15,00m (quinze metros) de cada lado, ou cota de mais de 5,00m (cinco metros) do nível médio;

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

§1º - A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo, não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba, inclusive nos destinados a uso industrial.

§2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, esporte, lazer, saúde, vagas e arruamentos de acesso.

Art.5º - A Municipalidade 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, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica.

Art.6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município, quando for o caso, 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 ou comunitário, apresentado, para este fim, requerimento e planta do imóvel, contendo pelo menos:

I – as divisas da gleba a ser loteada;

II – as curvas de nível à distância adequada, quanto exigidas entre si, de 5,00m em 5,00m;

III – a localização dos cursos d’água, bosques e construções existentes;

IV – a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de acesso, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas da área a ser loteada;

V – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, habitacional, comercial, industrial, etc;

VI – as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguo.

Art.7º - O Município, quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes do planejamento Municipal:

- I – as ruas ou estradas, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da Cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, e a serem respeitadas;
- II – o traçado básico do sistema viário principal;
- III – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário 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 – a zona ou zonas de uso predominante de área, com indicação dos usos compatíveis.

Art.8º - O projeto, contendo desenho e memorial descritivo, será apresentado à Secretaria Municipal de Obras Públicas, Urbanização e Transporte, acompanhado do título de propriedade, de certidão negativa de ônus reais, certidão negativa de tributos municipais e comprovante do pagamento de taxa, todos relativos ao imóvel.

§1º - Os desenhos conterão pelo menos:

- I – a subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração,
- II – o sistema de vias de acesso, com predominância de fluxo de loteamento;
- III – as dimensões lineares e angulares do projeto, com ralos, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, com os raios de concorrência;
- V – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos vértices e curvas das vias projetadas, segundo seu eixo;
- VI – a indicação em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento de águas pluviais e sanitárias, quando projetadas.

§2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

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

Art.9º – Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Secretaria Municipal de Obras públicas, Urbanização e Transporte, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado e comprovante do pagamento de taxas, contendo as seguintes indicações:

- I – as vias existentes dos loteamentos próprios;

II – tipo de uso predominante no local;
III – divisão de todos os lotes pretendidos na área, não se permitindo subdivisões posteriores.

Parágrafo Único: Apresentado requerimento de aprovação de loteamento ou desmembramento e tendo sido cumpridas todas as exigências impostas por esta Lei para a apresentação do projeto, o Município terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para emitir decisão final.

Art.10 – Os aspectos livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ser alterados pelo loteador após a aprovação do projeto, salvo as hipóteses de caducidade de licença ou desistência do loteador, sendo neste caso, observadas as exigências do artigo 4º da presente lei.

Art.11 – Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, devidamente comprovado junto ao Registro Imobiliário competente.

Art.12 – Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas e edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art.13 – Através de requerimento do loteador, a Prefeitura poderá anuir em pedido de cancelamento de registro de loteamento, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato de compra e venda e/ou não inferir nas diretrizes Municipais.

Art.14 – O Município poderá se opor no cancelamento, se disso resultar pêra comprovada para o desenvolvimento urbano, ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

Art.15 – Fica o Prefeito Municipal, autorizado a realizar por Decreto, as regulamentações necessárias ao exato cumprimento da presente Lei.

Art.16 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, atendidas as disposições contidas na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, naquilo que lhe for pertinente, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO, em 29 de novembro de 1992.

BIANOR MARTINS ESTEVES

Prefeito

MAURO CEZAR ESTEVES DA CUNHA

Chefe de Gabinete

IVAN GUERREIRO VASCONCELOS

Procurador Jurídico

UMBERTO ALMEIDA SOARES

Secretário de Fazenda

NELSON EVANGELISTA DO CARMO

Secretário de Agricultura e
Desenvolvimento Econômico-Social

GUILHERME CORREA DE SÁ PEREIRA

Secretário de obras Públicas,
Urbanização e Transporte