

LEI Nº 679, DE 02 DE JUNHO DE 2004.**DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS E
DESMEMBRAMENTOS, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

Darci José Lima da Rosa, Prefeito Municipal de Glorinha, Estado do Rio Grande do Sul.

Faço saber, em cumprimento ao disposto no Artigo 55, Inciso IV, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

LEI:**CAPÍTULO I
DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS**

Art. 1º – Os loteamentos e desmembramentos, atenderão ao que estiver especificado na presente lei.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e as legislações estaduais e federais 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 das vias existentes.

§ 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 no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considera-se lote, o terreno servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos aqui definidos.

§ 4º - Considera-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário com tratamento, abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

Art. 3º - O desmembramento de um lote em dois, desde que o novo lote e o remanescente atendam aos critérios estabelecidos para a zona em que estão compreendidos, na condição de que este seja o primeiro desmembramento nesta matrícula, poderá o município apenas emitir certidão de anuência para tal procedimento.

Parágrafo Único - Será tolerado o não atendimento dos critérios urbanísticos por parte de um dos lotes, na condição de anexação desde a matrícula do lote lindeiro, sendo esta condição expressa na certidão de anuência.

Art. 4º – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas abrangidas pelo perímetro urbano definido por legislação municipal.

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 a saúde pública, sem que sejam previamente sanados.

III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas 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.

VI – As áreas de preservação ou não edificadas definidas pelas legislações municipal, estadual ou federal, ao longo de cursos d'água, nascentes, lagos...poderão localizar-se no interior dos lotes, desde que o mesmo disponha de uma área adicional de no mínimo igual ao módulo mínimo do lote urbano que possibilite a edificação sobre o mesmo, sem prejuízo dos recursos a serem preservados.

VII – Junto as linhas de transmissão de energia elétrica, oleodutos, gasodutos, linhas férreas, estradas estaduais e federais, é obrigatória a existência de faixas reservadas, conforme norma sobre o assunto e definições do órgão de jurisdição.

Art. 5º – Os loteamentos, deverão atender pelo menos aos seguintes requisitos:

I – As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, institucionais e verdes, serão proporcionais a densidade de ocupação prevista, sendo que em qualquer situação, o somatório das quatro últimas não poderá ser inferior a 12% (doze por cento) do total da área parcelada, e terão sua localização definida pela municipalidade.

II – As vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local além de atender as diretrizes da característica hierárquica que possuir.

III – Quando da existência de proposta de rua sem saída, com praça de retorno (cul-de-sac), a praça de retorno deverá Ter diâmetro mínimo de 20,00m.

IV – Os loteamentos situados ao longo de estradas federais, deverão conter ruas paralelas à faixa de domínio das referida estrada, com gabarito de via coletora.

CAPÍTULO II

PARCELAMENTO PARA FINS RESIDENCIAIS

Art. 6º - A infra-estrutura básica dos parcelamentos para fins residenciais situados na zona urbana consistirá no mínimo de :

I – vias de circulação pavimentadas com material a ser definido e padronizado pela Secretaria Municipal de Planejamento;

II – execução de meio-fio de concreto;

III – rede de escoamento das águas pluviais;

IV – energia elétrica pública e domiciliar;

V – iluminação pública;

VI – solução para o esgotamento sanitário;

VII – abastecimento de água potável.

Art. 7º – Os lotes nos parcelamentos para fins residenciais situados na zona urbana, deverão ter área mínima de 300,00m² com testada mínima de 10,00m em meio de quadra, e os de esquina terão área mínima de 360,00m² e testada mínima de 12,00m.

Art. 8º – Os quarteirões nos parcelamentos para fins residenciais situados na zona urbana terão comprimento máximo de 150,00m e largura máxima de 80,00m

Art. 9º – Os parcelamentos para fins residenciais poderão ser implantados na Macrozona de Ocupação Prioritária – MOP, Zona Urbana Prioritária para Ocupação Densificada - ZUPOD – sub-zona 1, sub-zona 2 e na Macrozona de Ocupação Rarefeita – MOR , Zona Urbana do Distrito do Maracanã. – ZUDM.

CAPÍTULO III

PARCELAMENTO PARA FINS RESIDENCIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 10º – A infra-estrutura básica dos parcelamentos residenciais de interesse social consistirá de no mínimo;

- I – vias de circulação;
- II – escoamento de águas pluviais;
- III – abastecimento de água potável;
- IV – solução para o esgotamento sanitário;
- V – energia elétrica pública e domiciliar.

Art. 11 – Consideram-se loteamentos de interesse social, aqueles que apresentam características especiais e sejam destinados a população de baixo poder aquisitivo.

Art. 12 – A execução de loteamentos de interesse social será de competência do poder público municipal, que poderá fazê-lo isoladamente, em convênio com outros órgãos estaduais ou federais, associado com a iniciativa privada ou com cooperativas habitacionais, somente nas áreas especiais de interesse social.

Art. 13 – A área mínima dos lotes em meio de quadra será de 175,00m² com testada mínima de 7,00m os lotes de esquina terão área mínima de 200,00m² e testada mínima de 8,00m.

CAPÍTULO IV

PARCELAMENTO PARA FINS INDUSTRIAIS

Art. 14 – A infra-estrutura básica para os loteamentos industriais consistirá de no mínimo:

- I – vias de circulação pavimentadas com material a ser definido e padronizado pela Secretaria Municipal de Planejamento;
- II - execução de meio-fio de concreto;
- III – rede de escoamento das águas pluviais;
- IV – energia elétrica pública e nas unidades;
- V – iluminação pública;
- VI – solução para abastecimento de água potável.

Art. 15 – Os lotes para parcelamentos industriais terão área mínima de 5.000,00m² e testada mínima de 50,00m.

Art. 16 – Os quarteirões com finalidade industrial terão um comprimento máximo de 400m e largura máxima de 300,00m.

Art. 17 – Os loteamentos com finalidade industrial só poderão ser implantados na ZUPOI – Zona Urbana Prioritária para Ocupação Industrial.

Art. 18 – Nos desmembramentos de áreas superiores a 5.000,00m², a autorização para desmembramento estará condicionada à cessão à Prefeitura Municipal, pelo proprietário, de uma área em lotes equivalente a 10% do total da área, a ter uso público, ou ser permutada a obtenção de áreas para o mesmo fim.

CAPÍTULO V

PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS OU AGRÍCOLAS

Art. 19 – Os loteamentos de características rurais ou agrícolas serão feitos em função do Módulo Rural e com critérios definidos pelo INCRA.

CAPÍTULO VI

DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 20 - O processo de aprovação municipal para loteamentos e desmembramentos será realizado em duas etapas;

I - 1ª - Viabilidade Prévia;

II - 2ª - Análise, Aprovação e Licenciamento.

Art. 21 – Para viabilização prévia de Loteamento ou Desmembramento, o requerente deverá protocolar solicitação contendo no mínimo:

I – requerimento de solicitação de viabilidade;

II – título de propriedade do imóvel;

III – declaração de VIABILIDADE de abastecimento d'água expedido pela CORSAN;

IV – declaração de VIABILIDADE de abastecimento de energia elétrica expedido pela RGE;

V - certidão negativa de tributos municipais ou certidão do INCRA;

VI – planta de situação com a demarcação do sistema viário do entorno imediato;

VII – levantamento planialtimétrico da área, referenciado ao RN oficial, com apresentação do meio atrópico e antrópico do cenário local;

VIII – parecer prévio do órgão metropolitano (para desmembramento de área superior a 5.000,00m² ou loteamento de qualquer área);

IX – apreciação prévia e exigências do órgão competente, quando em frente a rodovia estadual, federal, quando a gleba conter linha de transmissão elétrica, oleoduto ou gasoduto.

X – laudo descritivo do empreendimento pretendido, informando; a que se destina, com justificativa da necessidade de implantação do mesmo;

XI - ART dos responsáveis pelo levantamento e pelo laudo.

§1º - As plantas e memoriais deverão ser assinadas por profissionais legalmente habilitados, e deverão ser apresentados em duas vias.

§ 2º - O município poderá exigir informações adicionais tendo em vista a peculiaridades da área ou do empreendimento.

Art. 22 – Para análise, aprovação e Licenciamento de Loteamento, o requerente deverá protocolar solicitação contendo no mínimo:

- I – Requerimento de solicitação de Aprovação e Licenciamento do Loteamento;
- II - Título de propriedade do imóvel;
- III - Cópia do contrato social da empresa;
- IV - Cópia do cartão CNPJ;
- V - Certidão de Ônus reais relativo ao imóvel;
- VI - Certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel;
- VII - Cópia da viabilidade municipal para implantação do loteamento;
- VIII - Modelo de contrato padrão de promessa de compra e venda, cfme. legislação federal, e que indique que todas as despesas decorrentes da urbanização estão incluídas no preço do lote;
- IX - Memorial descritivo dos lotes;
- X - Prancha de situação da área na escala 1:10.000;
- XI - Prancha Urbanística na escala 1:2000;
- XII - Prancha do sistema viário com localização dos marcos e ângulos das esquinas na escala 1:2000;
- XIII - Prancha do levantamento planialtimétrico referenciada ao RN oficial;
- XIV - Projeto geométrico;
- XV - Memorial do geométrico;
- XVI - Projeto de pavimentação;
- XVII - Memorial de pavimentação;
- XVIII - Projeto de esgoto pluvial;
- XIX - Memorial do esgoto pluvial;
- XXI - Projeto elétrico e de iluminação pública aprovados pela RGE;
- XXII - Memorial aprovado pela RGE;
- XXIII - Projeto de abastecimento d'água aprovado pela CORSAN;
- XXIV - Memorial aprovado pela CORSAN;
- XXV - Licença de Implantação (L.I.) da FEPAM;
- XXVI - Orçamento , Cronograma e Declaração de Compromisso de execução das obras;
- XXVII - ARTs correspondentes aos projetos ,levantamentos e laudos apresentados.

Parágrafo único - O Projeto Urbanístico e os correspondentes memoriais serão apresentados em três vias, sendo que duas vias serão devolvidas ao requerente aprovadas, demais levantamentos, projetos e memoriais serão apresentados em uma única via que ficará no arquivo do município.

Art. 23 – Para análise, aprovação e licenciamento de Desmembramento o requerente deverá protocolar solicitação contendo no mínimo:

- I - Requerimento de solicitação de aprovação do desmembramento;
- II - Título de propriedade do imóvel;
- III - Identificação do empreendedor: quando pessoa física, nome, endereço, CPF, identidade;
- IV - Identificação do empreendedor quando pessoa jurídica, cartão do CNPJ;
- V - Cópia do contrato social;
- VI - Certidão de Ônus reais relativa ao imóvel;
- VII – Certidão negativa de tributos municipais relativo ao imóvel;
- VIII - Cópia da viabilidade municipal de implantação do desmembramento;
- IX - Memorial descritivo dos lotes;
- X - Prancha de situação da área na escala 1:10.000;
- XI - Prancha urbanística na escala 1:2000;
- XII – ARTs correspondentes aos projetos e levantamentos apresentados.

CAPÍTULO VII

CAUÇÕES

Art. 24 – Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o Termo de Compromisso, será exigida uma caução em lotes, que será igual ao montante das obras, nunca inferior a 20% do total dos lotes, hipotecadas à Prefeitura Municipal.

Art. 25 – A liberação dos lotes hipotecados será total ou por etapas, a medida que forem sendo entregues as obras, de acordo com o Cronograma e o Termo de Compromisso, e aceitas pela Prefeitura Municipal, através de seu órgão técnico.

Art. 26 – O loteador perderá a caução em favor da Prefeitura Municipal, a título de penalidade, pelo não cumprimento de qualquer obrigação prevista na presente lei.

CAPÍTULO VIII

EXECUÇÃO

Art. 27 – A execução total das obras e serviços relativos aos projetos e ao Termo de Compromisso de execução de obras, deverá ser concluída às custas do loteador, de um prazo proporcional a área do loteamento e que não ultrapasse quatro anos.

Art. 28 – Não serão licenciadas edificações individuais nos lotes, sem que hajam executadas as obras mínimas de infra-estrutura no loteamento.

CAPÍTULO IX

FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 29 – Verificada a infração de qualquer disposição desta lei, expedirá a Prefeitura uma intimação ao loteador e ao responsável técnico competente, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro de um prazo não superior a 30 dias, contados da data de emissão da intimação.

§ 1º - A verificação da infração, poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras, na vigência do Recebimento Provisório do Loteamento por parte da Prefeitura.

§ 2º - No caso do não cumprimento das exigências constantes da intimação, dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração e Embargo das Obras, e aplicação de multas.

Art. 30 – Pelas infrações das disposições da presente lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, serão aplicadas ao loteador as seguintes multas pagas em moeda corrente:

I - Por iniciar e executar obra sem projeto ou plano aprovado, ou depois de esgotados os prazos de execução: (10) dez vezes a Unidade Padrão da Tributação vigente no município.

II - Pelo prosseguimento das obras embargadas, 50%(cinquenta por cento) da Unidade Padrão Tributária por dia.

Art. 31– Na reincidência, as multas serão aplicadas em tripulo.

Art. 32 – O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 33 – Após a execução de 100% das obras, (loteamento totalmente implantado), comprovado por laudo de vistoria realizado por profissional habilitado da Prefeitura Municipal, solicitado por ofício, esta expedirá o Termo de Recebimento Provisório que terá validade de 12 meses, após este prazo e com base em nova vistoria onde comprovar-se as condições de total aprovação da execução das obras realizadas e materiais utilizados, será expedido o Termo de Recebimento Definitivo das obras do empreendimento, e este passará a Ter a manutenção do município.

Art. 34 - Para os casos omissos na presente lei, será consultado o órgão técnico da Secretaria de Planejamento e o previsto na Lei nº 6766, de 19/12/1999, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e o disposto nos artigos 15 a 18 da lei que criou o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado – PDDUI.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 35 – A presente lei será aplicada a todos os parcelamentos que vierem a ser implantados a partir da promulgação desta.

Art. 36 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 37 – Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GLORINHA – RS, em 02 de junho de 2004.

Darci José Lima da Rosa
Prefeito Municipal

Briano Gil de Medeiros
Sec. Mun. de Administração e Planejamento

Rafael Ely Stumpf
Sec. Mun. da Fazenda

Ângela Cardoso Barcelos
Sec. Mun. da Educação

José Alfredo Bergmüller
Sec. Mun. da Agricultura, Indústria, Comércio e
Turismo

José Fernando Ckless Soares
Sec. Mun. de Desenvolvimento, Cultura e Captação de
Recursos

Vilma Maria Oliveira da Silva
Sec. Mun. de Assistência Social

Milene Lempek da Silva Rosa
Sec. Mun. de Saúde

Antenor Knobeloch
Sec. Mun. de Obras, Viação e Serviços Públicos

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

Briano Gil de Medeiros
Sec. Mun. de Administração e Planejamento