

LEI nº 1.751-01/2017

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO e dá outras Providências.

SANDRO RANIERI HERRMANN, Prefeito Municipal de Colinas, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Para fins desta Lei adotam-se as seguintes definições e conceitos:

I - LOTEAMENTO URBANO - Para fins urbanos considera-se a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, desde que se realize de acordo com os projetos urbanísticos, regularmente aprovados pelo poder competente.

Parágrafo único - Não se considera loteamento, mas desmembramento, a subdivisão de área urbana em lotes para edificações desde que seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

II - ÁREA URBANA - É a definida em Lei Municipal, observado o requisito mínimo de existência de melhoramentos indicados em pelo menos 02 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- a) calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b) abastecimento de água;
- c) sistema de esgotos sanitários;
- d) rede de iluminação pública, com posteamento, ou subterrânea, para distribuição domiciliar;

Parágrafo único - A Lei Municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados, mesmo antes da vigência da presente Lei, pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos desta Lei.

III - ÁREA RURAL - É a área do Município, excluídas as áreas urbanas.

IV - ÁREA DE RECREAÇÃO - É a reservada a atividades sociais cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como praças, bosques e jardins.

V - ÁREA DE USO INSTITUCIONAL - É a área reservada para fins específicos de utilidade pública, tais como: educação, saúde, cultura e administração.

VI - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA - É área sem ocupação para fins urbanos já consolidados, destinada ao crescimento ordenado das cidades, vilas e demais núcleos urbanos, contígua ou não à área urbana consolidada, prevista, delimitada e regulamentada em plano diretor ou lei municipal específica de ordenamento territorial urbano em consonância com a Lei nº 10257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades).

VII - QUARTEIRÃO - É a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes para construção, excetuando-se passagens para pedestres.

VIII - REFERÊNCIA DE NÍVEL (RN) - É a cota oficial de altitude.

IX - LOGRADOURO PÚBLICO - É a parte de superfície, da cidade ou vilas destinada ao trânsito e ao uso público oficialmente reconhecido e designado por nome próprio.

X - VIA DE COMUNICAÇÃO - É todo o espaço público que possibilita a circulação das diversas atividades do Município.

Parágrafo Único – As Vias de Comunicação classificam-se:

a) - Via principal ou primária, é a destinada à circulação geral;

b) - Via de distribuição ou ligação, é a que canaliza o tráfego para vias principais;

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 2º - Os arruamentos, loteamentos, aberturas de vias e logradouros, assim como escavações ou aterros, na área urbana, de expansão urbana e rural, ficam sujeitos às diretrizes estabelecidas nesta Lei, e condicionados à aprovação da Prefeitura Municipal no que se refere às vias de comunicação, sistema de águas pluviais e domiciliares, esgotos sanitários, áreas de recreação e proteção paisagística e monumental.

Art. 3º - Todos os loteamentos, atualmente em execução ou projetados no Município, deverão ser submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal, enquadrados na forma da Legislação vigente.

Art. 4º - Os parcelamentos do solo para fins urbanos deverão observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos na Legislação vigente.

Art. 5º - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio.

DOCUMENTAÇÃO LEGAL

Art. 6º - A documentação legal exigida nos processos de loteamento no município de Colinas é a seguinte:

I) - memorial assinado pelos proprietários ou por procuradores, devidamente autorizados, contendo:

a) - denominação do empreendimento;

b) - localização, bem como dados auxiliares sobre a sua posição em relação à linha divisória do perímetro urbano e às vias de acesso;

c) - área total do imóvel, com descrição das linhas de divisa e nome dos confrontantes da área.

II) - matrícula do imóvel atualizada, sendo a mesma data de no máximo 30 dias antes do protocolo da solicitação de loteamento;

III) - se o imóvel estiver sujeito à cláusula ou condições ou gravado com direito real, declaração formal de seu titular, passada em cartório, devidamente registrada, autorizando o loteamento da área e a contratação e venda dos lotes;

IV) - declaração formal do proprietário do terreno a ser loteado ou do loteador, registrado em cartório de que todas as despesas decorrentes da urbanização da área e previstas no memorial e projetos apresentados, correrão por sua conta, já estando às mesmas incluídas nos preços dos lotes, não cabendo aos compromissários compradores e à Prefeitura Municipal qualquer ônus;

V) - certidão negativa geral da Fazenda Federal, Estadual, Municipal, do Foro e do Cartório de Protestos de Títulos;

VI) - modelo de contrato impresso, contendo as condições de venda e as obrigações de ambas as partes contratantes, com relação aos serviços públicos e melhoramentos que serão executados e constantes do "Termo de Compromisso".

VII) certificado de cadastro expedido pelo INCRA, na forma do estabelecido no artigo 22 da Lei 4947 de 06 de abril de 1966, acompanhando a prova de quitação do pagamento do Imposto Territorial Rural relativo ao último lançamento expedido pelo mesmo, em se tratando de desmembramentos ou loteamentos rurais;

VIII) - certidão fornecida pelo INCRA, comprovando mediante verificação no local, que o imóvel tenha perdido suas condições de exploração agrícola, quando se tratar de loteamento para formação de núcleo urbano, centro comunitário de áreas rurais expansão residencial e comercial, implantação industrial, sítio de recreio e turismo;

IX) - declaração fornecida pela Prefeitura Municipal de que a área a ser loteada deverá servir por sua situação ou condições peculiares, para a formação de núcleo urbano ou centro comunitário de áreas rurais;

X) - declaração fornecida pela Prefeitura Municipal de que a área a ser loteada localiza-se em faixa destinada à expansão residencial e comercial ou industrial, quando se tratar de loteamento destinado à expansão residencial e comercial ou industrial;

DA ORDEM TÉCNICA

Art. 7º - A documentação técnica para instruir os processos de loteamentos constitui-se do seguinte:

I) - planta de situação do imóvel, referidas às vias públicas próximas, já existentes, e o conjunto da cidade ou vila, orientação (norte magnético e verdadeiro) acidentes e detalhes importantes.

II) - planta planialtimétrica de levantamento topográfico da gleba, com curvas de nível no mínimo de 5 (cinco) em 5 (cinco) metros, indicando com exatidão os detalhes da gleba a lotear, tais como: vias de comunicação existentes, cursos d'água, mananciais, sangas, e outros acidentes naturais,

III) - planta geral do projeto, contendo os arruamentos, áreas verdes, espaços reservados, lotes, obras de arte, construções existentes, e demais elementos projetados, todos devidamente cotados e que permitam o completo conhecimento do plano de loteamento.

IV) - perfis longitudinais, pelo eixo de cada uma das vias com greides existentes e do projeto.

V) - perfis transversais das vias projetadas, com a largura dos passeios, faixas de passeios, faixas de ciclista, faixas de rodagem bem como as declividades, em função da pavimentação exigida para cada logradouro em número suficiente, de acordo com os acidentes do terreno.

VI) - projeto completo da rede de distribuição de água, de acordo com as normas da Companhia responsável pelo abastecimento no Município.

Parágrafo único - No caso de a rede não ser interligada com o sistema existente, deve conter a fonte de abastecimento, o exame biofisiológico, volume de descarga por hora, o sistema de tratamento, as seções das canalizações, classe de materiais empregados, reservatórios com capacidade adequada ao loteamento e demais detalhes;

VII) - projeto completo da rede de esgoto pluvial, com a diâmetro das canalizações, especificações dos materiais empregados e demais detalhes;

VIII) - projeto completo da rede de iluminação pública e particular, de acordo com as normas adotadas pela concessionária local de energia elétrica.

IX) - projeto de obras de arte, onde houver;

X) - projeto de pavimentação e tipo dos materiais a serem empregados;

XI) - memorial descritivo descrevendo o projeto e indicando minuciosamente: denominação, situação e características da gleba; limites e confrontações; área total projetada e áreas parciais (do conjunto de lotes, verdes, áreas destinadas a edifícios públicos e vias de comunicações), indicando a percentagem e relação total; planilha dos lotes, verdes áreas reservadas a edifícios públicos, quarteirões e vias de comunicações, com suas respectivas dimensões e áreas;

XII) - a Prefeitura poderá exigir, ainda, além dos elementos acima, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessários para perfeita elucidação do projeto;

XIII) - as plantas, desenhos, cálculos, memorial de que trata o presente artigo e seus itens, deverão ser assinados pelos interessados e por profissionais habilitados no CREA ou CAU .

Parágrafo único – Não será permitida a utilização de máquinas, equipamentos ou pessoal da Prefeitura Municipal de Colinas em áreas destinadas a comercialização, salvo os casos onde a administração deva intervir em benefício da municipalidade, da segurança e do bem estar da população, sendo após a sua intervenção expedido ato de notificação ou embargo até o ajuste das medidas causadoras das mesmas e as custas pagas pelo empreendedor.

DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA DESMEMBRAR TERRENOS

Art. 8º - A pessoa física ou jurídica de direito privado, proprietária de imóvel urbano, interessada em desmembrá-lo para os fins previstos nesta Lei, deverá requerer a aprovação do respectivo projeto, indicando por extenso: nacionalidade, estado civil, profissão e domicílio do requerente e apresentando os seguintes documentos:

I - de ordem legal, que são os referidos no Art. 6º, relativos à documentação exigida para lotear;

II - de ordem técnica:

a) - planta da situação referida às vias públicas existentes mais próximas e ao conjunto da Cidade, com orientação (norte magnético ou verdadeiro), acidentes e detalhes importantes.

b) - planta planialtimétrica do levantamento topográfico da área, com curvas de nível no mínimo de metro em metro referida à RN (referência de nível) fornecida pelo Município, indicando com exatidão os detalhes tais como cursos d'água mananciais, sangas e outros acidentes naturais,

c) - memorial descritivo do projeto, indicando: situação e característica do terreno, limites e confrontações, área total dos lotes, áreas a ser cedida à Prefeitura quando for o caso nos termos desta Lei, e demais dados necessários à perfeita compreensão do projeto apresentado.

TERRENOS PASSÍVEIS DE LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 9º - Não poderão ser loteados ou desmembrados os terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que sejam drenados e aterrados até a cota livre de enchentes e

assegurarem perfeito escoamento das águas e as obras executadas para tal fim deverão ficar concluídas juntamente com as das vias públicas do empreendimento:

I - áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - locais considerados contaminados ou justificadamente suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente recuperados;

III - áreas sujeitas ao deslizamento de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), sem que sejam atendidas as exigências específicas da autoridade licenciadora;

VI - Em áreas que integrem Unidades de Conservação da Natureza de que trata a Lei Federal nº 9.985, de 18 de junho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento, enquanto não existir lei municipal sobre o referido assunto, sendo porém válido o item VIII no que for mais restritivo;

VII - Onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VIII - Onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis e respectivas normatizações de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico, especialmente nas Áreas de Preservação Permanente (APP);

IX - Em áreas próximas a locais onde a poluição gere conflito de uso;

X - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas;

XI - Nas faixas de domínio pertencentes a rodovias estaduais ou federais ou na faixa de domínio da rede ferroviária;

Parágrafo único - A autoridade licenciadora deverá especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, que sejam tidos como necessários e indispensáveis à comprovação do pleno atendimento ao disposto neste artigo.

REQUISITOS TÉCNICOS DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 10 - Num mesmo projeto de loteamento poderão ser abrangidas áreas de diferentes finalidades.

Art. 11 - Caberá à Prefeitura condicionar a aprovação do loteamento à adequada organização e localização do espaço referido neste artigo.

Art. 12 - De todo e qualquer projeto de loteamento deverá constar a previsão de área institucional na proporção de 35% (dez por cento) da área total.

Parágrafo único - As áreas referidas neste Artigo deverão ser cedidas ao Município, sem ônus para o mesmo;

Art. 13 - Todo e qualquer projeto deverá incluir a previsão das vias ou trechos de vias destinadas à formação de um sistema viário básico.

I - Caberá ao Município determinar o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio da curva mínima e demais especificações técnicas das vias ou trechos de vias;

II - Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário, recebendo pavimentação completa, redes de água, esgotos, de energia.....

elétrica e arborização, de acordo com o respectivo projeto e as indicações fornecidas pela Prefeitura Municipal.

III - Quando as medidas compensatórias, inicialmente apuradas, se tornarem insuficientes para mitigar o impacto ambiental da instalação do empreendimento;

IV - Somente quando verificada a eficiência das medidas mencionadas no parágrafo anterior, além do atendimento dos artigos 10 a 16 é que poderá ser expedida a licença de operação do empreendimento;

V - No traçado das vias públicas deverão ser observados:

a) ângulo de interseção não inferior a 60° (sessenta graus);

b) as curvas reversas, evitadas no possível, se existentes, deverão ser ligadas por tangentes de comprimento mínimo de 30 m (trinta metros).

VI - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas.

V - As dimensões do leito das vias deverão corresponder a múltiplos de faixas de veículos ou de pedestres, de acordo com os seguintes gabaritos:

1 - para cada faixa de veículo estacionado, paralelo, a guia 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros);

2 - para cada faixa de veículo em movimento (pequena velocidade) 3 (três) metros;

3 - para cada faixa de veículo em movimento (grande velocidade) 3,5 m (três metros e cinquenta centímetros);

4 - para as ciclovias de fluxo unidirecional será considerada a largura mínima de 2,40 metros, sendo 1,2 metros para cada faixa, para fluxo bidirecional essa largura será de no mínimo 2,00 metros.

Art. 14 - Para efeito desta Lei as vias públicas obedecerão ao seguinte:

I - Junto às estradas de ferro e às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória à existência de faixas reservadas, conforme as normas sobre o assunto.

II - Os loteamentos situados ao longo de estradas federais, estaduais e municipais deverão conter ruas locais, perpendiculares à faixa de domínio, com largura mínima de 12 (doze) metros, mantendo entre si uma distância máxima de 800 (oitocentos) metros.

Parágrafo Único - O traçado definitivo das avenidas mencionadas neste artigo poderá sofrer alterações determinadas pela Prefeitura Municipal.

III - O tipo de pavimentação e arborização será feito de acordo com as normas da Prefeitura Municipal sobre o assunto.

IV - Os passeios para pedestres, nas vias de comunicação, terão no mínimo 2 (dois) metros para as vias de até 12 (doze) metros e 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) para as demais e declividade máxima de 3% (três por cento) desde a testada até a linha do cordão.

Parágrafo Único - Os canteiros centrais de avenidas deverão ter, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, sendo que a cada 150 (cento e cinquenta) metros ele será interrompido, na extensão de no mínimo 12 metros, cujo espaço destina-se ao retorno e acesso de veículos.

V - Os quarteirões, com finalidade residencial, terão um comprimento máximo de 200 (duzentos) metros e largura máxima de 80 (oitenta) metros e os com finalidade industrial de 400 (quatrocentos) metros de comprimento e 300 (trezentos) metros de largura.

com outros órgãos, federais ou estaduais ou com cooperativas habitacionais, desde que vinculadas a um programa de construção e habitações populares.

Parágrafo único - Tais loteamentos serão permitidos apenas para destinação residencial, sendo permitido, no seu interior, comércio imediato a critério da Prefeitura e em localização dada pela mesma.

Art. 20 - A área mínima dos lotes será de 200 (duzentos) metros quadrados, devendo ainda obedecer às seguintes características:

1- O número de lotes por hectare não deverá exceder a 30 (trinta);

2- A área viária não deverá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) do total da área.

3 – A largura da testada mínima admissível no caso de loteamentos populares é de 10 (dez) metros, salvo disposições justificadas em contrário.

Art. 21 - Os serviços públicos mínimos exigidos do Loteador são:

1 - abertura das vias de comunicação e execução do sarjetamento e cordões de passeio;

2 - tratamento das áreas de recreação;

3 - instalação de rede d`água e esgoto pluvial;

4 - instalação de rede de distribuição e iluminação pública;

5 - pavimentações (asfáltica ou calçamento) das vias construídas.

§ **1º** - O loteamento deverá ser enquadrado nas disposições referentes ao sistema viário e zoneamento do Plano Diretor e estar localizado em área urbana.

§ **2º**- Nos demais aspectos do loteamento, deverão ser obedecidos os dispositivos desta Lei.

DOS CONDOMÍNIOS

Art. 22 - A Instituição de condomínio por unidades autônomas, na forma do artigo 8º da Lei Federal nº4591, de 16 de dezembro de 1964 obedecerá ao disposto nesta lei:

§ **1º** - Nos condomínios por unidades autônomas, executadas com interveniência do Poder Público ou das entidades referidas no artigo 8º, inciso IV, da Lei federal nº 4380, de 21 de agosto de 1964, os padrões estabelecidos para a área livre de uso comum poderão ser ajustados a critério de Municipalidade.

§ **2º** - Quando as glebas ou lotes de terreno sobre os quais se pretenda a instalação de condomínios por unidades autônomas não forem servidos pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condomínios, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos elaborados pelo interessado e aprovados pela Prefeitura Municipal de Colinas.

§ **3º** - A instituição de condomínios segue as mesmas regras expostas nos dispositivos anteriores, em especial os *artigos 16 e 21*.

TRAMITAÇÃO

Art. 23 - Os loteamentos ou arruamentos deverão, preliminarmente, dar entrada no Protocolo da Prefeitura Municipal, mediante requerimento, sob a forma de Anteprojeto, em duas vias.

Parágrafo único - O Anteprojeto será aprovado de acordo com esta Lei e com o Plano Diretor.

Art. 24 - A Prefeitura encaminhará o processo aos órgãos que tenham de ser ouvidas (meio ambiente, sanitárias e outras), esperando o retorno com os respectivos pareceres.

Art. 25 - Ao requerente será devolvida uma via do anteprojeto, indicando, se for o caso, a rede que intervinha na gleba e as anotações que se fizerem necessárias, a fim de que seja feito o Projeto definitivo, ou novo Anteprojeto, bem como o tipo de pavimentação e ainda informações sobre a arborização das vias de comunicação.

Art. 26 - Após a aprovação do Anteprojeto e feita a sua locação, o requerente deverá apresentar os demais documentos exigidos nesta Lei, e o Projeto definitivo em três vias.

Art. 27 - Antes da aprovação do Projeto definitivo, o loteador assinará um "Termo de Compromisso", no qual constarão, especificamente, todas as obrigações assumidas relativamente à urbanização da área e prazos de conclusão das mesmas e ainda a obrigação formal de cumprir as determinações legais constantes desta Lei e do Termo que assina, sujeitando-se a uma permanente fiscalização da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - Nenhum loteamento será "despachado", antes da assinatura do "Termo de Compromisso".

Art. 28 - Após a aprovação do Projeto, serão devolvidas, ao requerente, 2 (duas) vias do mesmo, para a competente inscrição no Registro Geral de Imóveis.

Art. 29 - Uma vez que "despachado" o Projeto de Loteamento, será fornecido o Alvará de Licença correspondente.

Art. 30 - Após a conclusão e a entrega das obras previstas, se forem aceitas pelo Município, deverá ser lavrada a escritura das áreas públicas, em favor do mesmo.

DA EXECUÇÃO

Art. 31 - A execução total das obras e serviços relativos aos projetos deverá ser concluída às custas do proprietário, dentro de um prazo proporcional à área do loteamento e que não ultrapasse três anos.

Art. 32 - O prazo estipulado no artigo anterior poderá ser, excepcionalmente, prorrogado por um ano, a critério do órgão técnico competente, devendo ser efetuado o pagamento de novos emolumentos.

Art. 33 - Não é permitida a execução parcial do loteamento, sendo liberados para o licenciamento de edificações, os quarteirões com os serviços urbanos devidamente executados.

Art. 34 - Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 35 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, 04 de maio de 2017

SANDRO RANIERI HERRMANN,
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Alécio Weizenmann

Secretário Administração e Fazenda