



LEI ORDINÁRIA Nº 289

de 07 de abril de 1986

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, no Município de Antonio João, Estado de Mato Grosso do Sul, e dá outras providências.

IBER DA SILVA XAVIER, Prefeito Municipal de Antonio João-MS, Faço saber que a Câmara de Vereadores em sessão ordinária realizada no dia 31 de março de 1.986, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º.

A presente Lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento do solo urbano no Município de Antonio João observadas as disposições legais federais e Estaduais aplicáveis a matéria.

Capítulo I.

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

Art. 3º. *Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.*

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 declive igual ou superior a 30% (Trinta por Cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes

IV. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V. Em área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição prejudique a saúde, segurança e o bem-estar da população.

Art. 4º. A Prefeitura Municipal recusará à aprovação de qualquer projeto de loteamento, mesmo que satisfaça as exigências da presente Lei tendo em vista:

I. As diretrizes municipais sobre o solo, constantes em Lei Municipal;

II. A defesa dos recursos naturais, turísticos ou paisagísticos, bem como do patrimônio cultural do Município.

Art. 5º. O proprietário de imóvel rural interessado em loteá-lo para fins urbanos, desde que considerado em zona urbana ou de expansão urbana definidas por Lei Municipal, deverá submeter o respectivo projeto à aprovação da Prefeitura Municipal e à secretaria especial do Meio ambiente do Estado dependendo ainda da anuência prévia do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e reforma Agrária).

Capítulo II.

DOS REQUISITOS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 6º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos aos seguintes requisitos:

I. as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como a espaços destinados à recreação, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, não podendo ser inferior a 30% (Trinta por cento), do total de sua área;

II.

nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas poderá ser reduzida para 20% (Vinte e cinco por cento);

III. *a percentagem de áreas públicas será no município de Antonio João:*

a. *8% (Oito por cento), da área da gleba, para espaços destinados a recreação;*

b. *6% (Seis por cento), da área da gleba, para espaços destinados à implantação de equipamentos comunitários;*

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

V. *as dimensões mínimas dos lotes serão de 12m (doze metros), de frente, sendo que a área total não poderá ser inferior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);*

VI. *as dimensões mínimas dos lotes destinados a habitação de interesse social serão de 10m (dez metros) de frente, sendo que a área total não poderá ser inferior a 250 m² a (duzentos e cinquenta metros quadrados);*

VII. *os recuos mínimos de frente, de fundo e lateral, bem como as taxas de ocupação e os coeficientes de aproveitamento dos lote, considerando as zonas de uso, são constantes da Lei Municipal que dispõe sobre o uso do solo urbano;*

VIII. *as quadras não poderão ultrapassar 144m (cento e quarenta e quatro metros), em qualquer de seus lados;*

IX. ao longo das águas correntes e dormentes, além da faixa de preservação prevista na lei federal nº 4771/65, é obrigatório reservar uma faixa "non aedificandi" não inferior a 15m (quinze metros), de cada margem para implantação de equipamentos urbanos;

X. ao longo das faixas de domínio público das redes de energia elétrica de alta tensão, rodovias, ferrovias e dutos é obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de no mínimo 15m (quinze metros) de cada lado salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 7º. O Poder Municipal poderá, complementarmente, exigir em cada loteamento a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.

Art. 8º. Para aprovação do loteamento a Prefeitura Municipal exigirá do loteador a execução das seguintes obras de infra-estrutura:

I. Vias de circulação

II. demarcação dos lotes, quadras e logradouros com piquetes de concreto pintados com o número dos lotes.

Capítulo III.

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E DOS LOGRADOUROS PÚBLICOS

Art. 9º. Para loteamento destinados exclusivamente ao uso industrial, a Prefeitura poderá fazer exigências complementares ao disposto nesta Lei, quanto as vias de circulação.

Art. 10º. Os logradouros que, por sua característica residencial ou por condições topográficas, terminarem sem conexão direta para veículos com outro logradouro, terão uma praça de retorno em sua extremidade (CUL-DE-SAC).

Art. 11º. As Praças de retorno das vias em "cul-de-sac" deverão ter um diâmetro de 20m (vinte metro) (ver anexo II).

Art. 12º. A extensão máxima das vias em "cul-de-sac", inclusive a praça de retorno, será de 60m (sessenta metros) e a largura mínima será de 10m (dez metros) (ver anexo II).

Art. 13º. As curvas das vias públicas de largura igual ou superior a 15m (quinze metros) deverão apresentar raio de curvatura mínima igual ou superior a 100m (cem metros), se o ângulo formado pelas duas direções da rua estiver compreendido entre 120º e 170º (ver anexo II)

Art. 14º. As curvas das via públicas de largura inferior a 15m. (quinze metros) deverão apresentar raio de curvatura mínimo de 30m (trinta metros).

Art. 15º. A intersecção entre duas vias públicas deverá aproximar-se o mais possível a ângulos de 90º. Não será permitida a intersecção entre vias públicas formando ângulos inferiores a 60º.

Art. 16º. N intersecção de duas vias públicas, o alinhamento de seus leitos deverá ser concordado com curvas de raio não inferior a 8 m (oito metros) (ver anexo II).

Art. 17º. As curvas em "S" serão concordadas com uma tangente de comprimento não inferior a 30m (trinta metros) (ver anexo II).

Art. 18º. Os pontos de intersecção dos eixos de suas vias publicas com o eixo de uma terceira não poderão distar menos de 40m (quarenta metros) (ver anexo II).

Art. 19º. A critério da Prefeitura, poderá ser exigida continuidade das vias públicas ou praças existentes no loteamentos vizinho

Art. 20º. Todos os loteamentos conterão pelo menos uma via de circulação para escoamento rápido do trafego, do ponto mais distante até a via de acesso principal ao loteamento.

Art. 21º. As carcteisticas técnicas, declividade, dimensões máxima, etc, para vias de circulação, são as constantes do anexo I desta Lei.

Art. 22º. Os logradouros somente serão aceito pela Prefeitura para posterior entrega ao domínio público um nomenclatura provisória para os logradouros públicos através de letras ou números.

Art. 23º. Nos projetos de loteamento submetidos à Prefeitura para aprovação, figurará uma nomenclatura provisória para os logradouros públicos através de letras ou números.

Art. 24º. Na escolha dos nomes para os logradouros públicos do município, serão observados os seguintes critérios:

I. nome de brasileiros já falecidos que se tenha distinguido;

a. por relevante serviços prestado ao Município, ao estado ou ao Brasil;

b. por sua cultura e projeção em qualquer ramo do saber humano;

c. pela prática de atos heróicos ou edificantes;

II. nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia tirados de história, geografia, flora, fauna e folclore do Brasil ou de outros Países;

III. nome curtos, eufônicos e de fácil pronúncia, extraídos da Bíblia Sagrada, datas e Santos do calendário religioso;

Parágrafo único. . O interessado deverá remeter uma relação de nomes para os logradouros públicos que serão apreciados pela Prefeitura Municipal, não podendo haver repetição de nomes já existentes.

Capítulo IV.

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 25º.

O interessado deverá solicitar à Prefeitura, antes da elaboração do projeto de loteamento, que explicita as diretrizes para o uso do solo, traçado das quadras do sistema viário, dos espaços destinados a recreação e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim requerimento à Prefeitura Municipal, planta de situação do imóvel na escala gráfica de 1:10.000 e planta da área a ser loteada, em suas vias, na escala gráfica de 1:10.000, contendo pelo menos:

I.

as divisas da gleba a ser loteada;

II. *as curvas de nível da área com diferenças de nível no máximo de 01 (hum) metro;*

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 comunicação, das áreas de recreação, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V. *o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;*

VI. *As características, dimensões e localizações das zonas de uso contíguas;*

VII. *certidão de ocupação, posse ou propriedade do imóvel.*

Art. 26º. *A Prefeitura expedirá a aprovação do levantamento e autorização para elaboração do Projeto, e devolverá uma das vias da planta da área a ser loteada, constante no artigo anterior indicando as mínimas diretrizes:*

I. *o traço básico do sistema viário principal;*

II. as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõe o sistema viário do cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

III. a localização aproximada dos terrenos destinados e equipamentos urbanos e comunitários 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. As zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. . A autorização expedida vigorará pelo prazo máximo de 01 (hum) ano.

Art. 27.

O encaminhamento de projetos de loteamento estará condicionado à viabilidade técnica do abastecimento de água para a área parcelada, de acordo com a apresentação de laudo técnico elaborado por profissionais habilitado e com parecer da Empresa de Saneamento do Estado de Mato Grosso do Sul (SANESUL).

Art. 28. O interessado, com base na via da planta da área a ser loteada que lhe foi devolvida, apresentará à Prefeitura o projeto definitivo, contendo desenhos e memorial descritivo dos lotes, acompanhado do título de propriedade devidamente registrado e averbado, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, documentos de anuência prévia do Estado, quando for o caso, além do projeto assinado pelo proprietário ou representante legal e pro profissional habilitado e registrado no CREA.

1º Os desenhos conterão pelo menos:

- I.** a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, tanto das quadras como dos lotes, bem como as áreas dos mesmos;
 - II.** o sistema viário devidamente hierarquizado e integrado à malha viária.
 - III.** as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arco, pontos de tangências e ângulos centrais das vias;
 - IV.** os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praça;
 - V.** a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - VI.** a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
 - VII.** a indicação, numa tabela numérica das áreas parceladas e projetadas, bem como seus percentuais;
 - VIII.** a indicação na planta dos proprietários limitrófes à área a ser loteada.
- 2º** O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:
- I.**
a descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou das zonas de uso predominantes;
 - 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 descrição de cada lote com as denominações, dimensões, área de confrontações.

IV. a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

V. a enumeração dos equipamentos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes nos loteamentos e adjacências.

Art. 29º. O interesse apresentará, ainda para a concessão do alvará:

I.

O "aprovo" da SANESUL, quando for o caso, ou outro responsável pelo abastecimento de água, aos projetos do sistema de abastecimento de água potável, rede de esgoto sanitário ou sistema de fossa coletiva;

II. o "aprovo" da ENERSUL ou outros responsáveis pela rede de energia elétrica, aos projetos de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

Capítulo V.

DO PROJETO DE DEMEMBRAMENTO

Art. 30º. Para os projetos de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de 05 (cinco) vias da planta do imóvel a ser desmembrado, do memorial descritivo, do título de propriedade devidamente registrado e averbado, de certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel, bem como o projeto assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA.

1º as plantas deverão conter pelo menos:

I. a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II. a indicação do tipo de uso predominante no local;

III. a indicação da divisão de lotes pretendida na área com as respectivas medidas e áreas, bem como a orientação geográfica.

2º o memorial descritivo conterá, pelo menos, denominações, dimensões, áreas e confrontações dos lotes, antes e depois do desmembramento.

Art. 31º. Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial, nos incisos IV e V do art. 6º e no art. 38 da presente Lei.

Capítulo VI.

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 32º. Satisfeitos os requisitos anteriores estando o projeto em condições de ser aprovado, a Prefeitura o aprovará mediante a aposição de carimbo nas plantas respectivas, bem como nos memoriais descritivos, devidamente assinado pelo titular do Setor de Obras Municipais, a fim de que o interessado execute, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as obras de infra-estrutura exigidas no art. 29 deste Projeto de Lei.

Parágrafo único. . O interessado facilitará a fiscalização da Prefeitura durante a execução das obras de infra-estrutura.

Art. 33º. Concluídas as obras de infra-estrutura, o interessado comunicará tal fato à Prefeitura, para que esta, após a constatação da conclusão das obras, as aceite e emita o Termo de Verificação de conclusão das Obras Municipais, que o loteador deverá submeter ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 34º. Na fase em que o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, conforme citado no art. 2º da presente Lei poderá o interessado apresentar para apreciação por parte da Prefeitura Municipal, um cronograma para execução das obras de infra-estrutura, com duração máxima de 02 (dois) anos, com prazo a contar da data de aprovação do projeto.

Parágrafo único. . Quando ocorrerem situações citadas no "caput" deste artigo, o termo de Verificação de Conclusão das Obras de infra-estrutura será emitido após a conclusão das respectivas obras.

Art. 35º. Aprovado o cronograma para a execução das obras de infra-estrutura, a Prefeitura Municipal escolherá um número de lotes correspondentes ao valor total das obras a serem realizadas pelo interessado, ficando esses lotes hipotecados à Prefeitura como garantia para a execução das obras de infra-estrutura correndo todas as despesas por conta do interessado.

1º A avaliação dos lotes será feita por peritos em avaliação de imóveis devidamente habilitados, de um lado, e por parte do interessado, de outro, efetuando-se uma média de preços das duas propostas.

2º As exigências deste artigo se aplicam também para os conjuntos habitacionais financiados pelo sistema financeiro de habilitação, salvo as exigências em contrário.

Art. 36º. Cumpridos os requisitos constantes dos artigos 34 35 ou 36 e 37 desta, será expedida a Certidão de aprovação do loteamento, devidamente assinada pelo Prefeito Municipal.

Art. 37º. A Prefeitura terá os seguintes prazos para deferir ou indeferir os diversos projetos constantes da presente Lei, dando sempre ciência ao interessado:

I. 60 (sessenta) dias, nos casos enquadrados nos artigo 25 e 30 desta Lei;

II. 90 (noventa) dias, nos casos enquadrados nos artigos 28 e 29 desta Lei;

Parágrafo único. . Os prazos constantes deste artigo iniciarão a partir da data de entrada do requerimento no Protocolo Geral da Prefeitura

Art. 38º. Nos projetos de loteamento e desmembramento é obrigatória a apresentação por parte do interessado de documentos de anuência prévia do Estado, nos seguintes casos:

I. quando localizados em área de interesse especial, tais como: de proteção aos mananciais ou de patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por Legislação Federal ou Estadual;

II. quando localizados em área limítrofes do Município ou que pertença a mais de um município ou em aglomerações urbanas, definidas em Lei Federal ou Estadual.

III. quando o loteamento abranger área a 1.000.000 m² (hum milhão de metros quadrados).

Art. 39º. Os espaços livres destinados a recreação, as vias as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteados, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador.

Capítulo VII.

DIMENSÕES FINAIS

Art. 40º. Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (CENTO E OITENTA) dias, sob a pena de caducidade da aprovação.

Art. 41º. A partir da data de registro do loteamento, passam a pertencer ao domínio do Município, constituindo-se patrimônio da municipalidade, as vias de circulação, os espaços de recreação e os espaços destinados a equipamentos urbanos e comunitários constantes do respectivo projeto.

Parágrafo único. . São vedadas as cessões, doações e permutas de quaisquer áreas constantes deste artigo, pertencentes ao domínio do Município.

Art. 42. A Prefeitura Municipal não concederá alvará para construção, demolição, reforma ou ampliação de edificações, se estas se localizarem em terrenos de loteamentos que não possuam o Termo de Verificação de Conclusão de Obras de Infra-estrutura e o ato de aprovação do loteamento.

Art. 43. Ficarão sujeitos aos dispositivos da presente Lei todos os projetos de loteamento e desmembramento submetidos à aprovação da Prefeitura e não aprovados até a data da publicação desta Lei.

Art. 44. Aos projetos de loteamento e desmembramento de que trata esta Lei, aplicam-se também a legislação federal e estadual pertinente à matéria.

Art. 45. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

IBER DA SILVA XAVIER Prefeito Municipal

Lei Ordinária Nº 289/1986 - 07 de abril de 1986

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em