



LEI ORDINÁRIA Nº 541

de 27 de maio de 1994

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

NILCE ALVES DE OLIVEIRA, Prefeita Municipal de Antônio João, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais conferidas na Lei Orgânica Municipal, FAZ SABER, que a Câmara aprovou em Sessões Ordinárias realizadas nos dias 16 e 23 de maio de 1.994, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º.

A presente lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento do solo urbano no município de Antônio João/MS observadas as disposições legais federais e estaduais aplicáveis à 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 federal e estadual pertinentes.*

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 30% (trinta por cento), salvo as atendidas em exigência específicas das autoridades competentes;

IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem 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 a aprovação de qualquer projeto de loteamento, mesmo que satisfaça as exigências da presente lei, tendo em vista:

I. as diretrizes municipais sobre o uso do 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 a 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, a 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 35% (trinta e cinco por cento) do total de sua área;

II.

nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 150.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) a percentagem de áreas públicas poderá ser reduzida para 25% (vinte e cinco por cento);

III. *a percentagem de área pública será no Município de:*

a). *12% (doze por cento) da área da gleba, para espaços destinados à 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, para os lotes localizados em meio de quadra, e 15m (quinze metros) de frente para os lotes localizados em esquinas, 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 200m² (duzentos metros quadrados);*

VII.

os recuos mínimos de frente, de fundo e lateral, bem como as taxas de ocupação estão previstos no Código de Obras;

VIII. as quadras não poderão ultrapassar 200m (duzentos metros) em qualquer dos seus lados;

IX. as ruas e calçadas deverão ter larguras mínimas de 8,00 m (oito metros) e 3,00 m (três metros) respectivamente;

X. para loteamentos populares as larguras mínimas permitidas para ruas e calçadas são de 5,00m (cinco metros) e 1,20 m (um metro e vinte centímetros) respectivamente;

XI. 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 interior a 15m (quinze metros) de cada margem para implantação de equipamentos urbanos, não sendo considerada como área de recreação;

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

Art. 7º. O Poder Municipal poderá, complementarmente, exigir em cada loteamento 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 infraestrutura:

I. vias de circulação;

II. demarcação dos lotes, quadras e logradouros com piques de concreto pintados com número de lotes;

III. drenagem superficial;

IV. arborização;

V. fossas sépticas.

Capítulo III. DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E DOS LOGRADOUROS PÚBLICOS

Art. 9º. Para loteamentos destinados exclusivamente ao uso industrial, a Prefeitura poderá fazer exigências complementares ao disposto nesta lei, quanto às vias de circulação.

Art. 10. 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. 11.

As praças de retorno das vias em cul-de-sac deverão ter um diâmetro mínimo de 20m (vinte metros) (ver anexo II).

Art. 12. A extensão mínima das vias em "cul-de-sac", inclusive a praça de retorno, será de 100m (cem metros) e a largura mínima de 10m (dez metros) (ver anexo II).

Art. 13. 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 de rua estiver compreendido entre 120 e 170 graus (ver anexo II).

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

Art. 15.

A intersecção entre duas vias públicas deverá aproximar-se o mais possível a ângulos de 90 graus. Não será permitida a intersecção entre vias públicas formando ângulo inferior a 60 graus.

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

Art. 17.

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

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

Art. 19. *a critério da Prefeitura, poderá ser exigida continuidade das vias públicas ou praças existentes nos loteamentos vizinhos.*

Art. 20.

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

Art. 21. *As características técnicas, declividade, dimensões máximas, etc, para vias de circulação, são as constantes do anexo I desta lei.*

Art. 22. *Os logradouros somente serão aceitos pela Prefeitura, para posterior entrega ao domínio público e respectiva denominação, desde que estejam de acordo com os dispositivos da presente lei.*

Art. 23. *nos projetos de loteamentos submetidos à Prefeitura para aprovação, figurará uma nomenclatura provisória para os logradouros públicos através de letras ou números.*

Art. 24.

Na escolha dos nomes para os logradouros públicos do Município, serão observados os seguintes critérios:

I. *nome de brasileiros já falecidos que se tenham distinguido:*

a). *por relevantes serviços prestados 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 da história, geografia, flora, fauna e folclore do Brasil ou de outros países;*

III.

nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia, extraídos da Bíblia Sagrada, datas e santos do calendário religioso;

III.

nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia, extraídos da Bíblia Sagrada, datas e santos do calendário religioso;

IV. *datas de significação especial para a a história do Brasil ou universal.*

Parágrafo único. *. 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. 25. *interessado deverá solicitar à Prefeitura, antes da elaboração do projeto de loteamento, que explicita as diretrizes para 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 02 (duas) 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 diferença de nível de no máximo 01 (um) metro;

III. a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV.

a indicação dos arrumamentos 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 localização das zonas de uso contíguas;

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

Art. 26. A Prefeitura expedirá a aprovação do loteamento e a 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 traçado básico do sistema viário principal;

II. 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;

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 predominantes 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 profissional 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 descritivos dos lotes, acompanhado do título de propriedade devidamente registrados 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 seu representante legal e por 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, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV. os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V.

a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI. a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamentos 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 limítrofes 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 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 no loteamento e adjacências.

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

I. o "aprovo" da SANBSUL, 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 outro responsável pela rede de energia elétrica, aos projetos da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

III. projeto de escoamento superficial de água pluviais, quando solicitado;

IV. projeto de arborização;

V. projeto de galerias de águas pluviais.

Art. 30. 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, as respectivas medidas e áreas, bem como a orientação geográfica.

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

Art. 31. Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as disposições urbanísticas exigidas pela loteamento, em especial, nos incisos IV e V dos arts. 6º e 41.

Capítulo VI. DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA SÍTIOS DE RECREIO

Art. 32.

Considera-se parcelamento do solo para fins de sítios de recreio, aqueles que atendem os seguintes requisitos:

I. possuam lotes com área mínima de 5.000 m²;

II. destinam-se essencialmente ao lazer e recreação.

Art. 33. *Aplicam-se ao parcelamento do solo para fins de sítios e recreio as seguintes exigências:*

I. a dimensão mínima das ruas será de 12m (doze metros);

II. a dimensão máxima das quadras será de 200m (duzentos metros);

III. deverão possuir as obras de infra-estrutura indicados no art. 6º, Ítens I, II, III E IV.

Art. 34.

Além das disposições exigidas no art.33 aplicam-se no que couber as disposições desta lei.

Art. 34.

Além das disposições exigidas no art.33 aplicam-se no que couber as disposições desta lei.

Capítulo VII. DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 35.

satisfeitos os requisitos anteriores e estando o projeto as condições de ser aprovado, a Prefeitura o aprovará mediante a posição de carimbo nas plantas respectivas, bem como nos memoriais descritivo, devidamente assinados 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 desta lei.

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

Art. 36.

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. 37. 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 e aprovação 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 da aprovação do projeto.

Art. 37. 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 e aprovação 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 da 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. 38. Aprovado o cronograma para execução das obras de infra-estrutura, a Prefeitura 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 proposta.

2º As exigências deste artigo se aplicam também para os conjuntos habitacionais financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, salvo as exigências em contrário.

Art. 39.

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

Art. 40. 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 artigos 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. 41. Nos projetos de loteamento e de desmembramento é obrigatória a apresentação por parte do interessado de documento de anuência prévia do Estado, nos seguintes casos:

I. quando localizados em área de interesse especial tais como: de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagísticos 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 superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 42. Os espaços livres destinados à recreação, às vias, às áreas destinadas a a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador.

Capítulo VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 43.

Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 44. 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 qualquer áreas constantes deste artigo, pertencentes ao domínio do município.

Art. 45.

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. 46. 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. 47. *Aos projetos de loteamento e desmembramento de que trata esta lei, aplicam-se também a legislação federal e estadual pertinentes à matéria.*

Art. 48. *Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.*

GABINETE DA PREFEITA. Em 27 de maio de 1.994

NILCE ALVES DE OLIVEIRA Prefeita

Lei Ordinária Nº 541/1994 - 27 de maio de 1994

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em