

“DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS E ARRUAMENTOS
NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

JOÃO PUHL, Prefeito Municipal de Tucunduva, Estado do Rio Grande do Sul;

Faço saber em cumprimento ao disposto no Art. 14, inciso II da lei Orgânica do Município, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

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

1º). Loteamento Urbano: ou para fins urbanos, é a subdivisão de áreas em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, desde que se realize de acordo com projetos urbanísticos regularmente aprovados pelo poder competente.

Não se considera Loteamentos, mas simples desmembramentos a subdivisão de áreas urbanas em lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila, e não se abrirem novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou modifiquem as existentes.

2º). Área Urbana é a definida em Lei Municipal, observando o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois (2) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- a). Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.
- b). Abastecimento d'água.
- c). Rede de energia elétrica.
- d). Escola primária a uma distância máxima de 1 (um) Km do imóvel considerado.

A Lei Municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constante de loteamentos aprovados mesmo antes da vigência desta Lei, pelos órgãos competentes, destinados à habitação e a Indústria mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do artigo 1º.

3º). Área de Expansão Urbana: da cidade e vilas é a medida legal para atender ao crescimento da área urbana.

4º). Área rural: é a área do Município, excluídas as áreas urbanas.

5º). Área de Recreação: é a reservada a atividades sociais, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como, praças, bosques, paredes e jardins.

6º). Área de uso Institucional: é toda a área reservada para fins específicos de utilidade pública, tais como, educação, saúde, cultura, administração e recreação.

7º). Quarteirões: é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não, em lotes para construção excetuando-se passagens para pedestres.

8º). Referência de Nível (RN): é a cota oficial de altitude.

9º). Logradouro Público: é a parte da superfície da cidade ou vila destinadas ao trânsito e, ao público, oficialmente reconhecido e designado por nome próprio.

10). Via de Comunicação: é todo aquele espaço público que possibilita a interligação das diversas atividades do Município.

Classificam-se em:

- a). Via Principal ou Primária: é a destinada a circulação geral.
- b). Via Secundária: é a destinada a circulação local.
- c). Via de Distribuição ou Ligação: é a que canaliza o tráfego para as vias principais.
- d). Via Local: é a secundária, destinada ao simples acesso aos lotes. No caso particular em que terminem numa praça de retorno, são denominadas “Cul-de-Sac”.

Art. 2.º - Para fins desta Lei, considera-se;

- 1. – ÁREA URBANA
- 2. – ÁREA DE EXPANSÃO
- 3. – ÁREA RURAL

Art. 3.º - Todo o loteamento de características urbanas deverá ser justificado na sua necessidade e submetido ao órgão técnico local ficando à critério da Prefeitura Municipal a sua aprovação.

Art. 4.º - Os arruamentos, loteamentos, aberturas de vias e logradouros, assim como, escavações ou aterros na área urbana e rural, ficam sujeitas 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, área de recreação e de proteção paisagística e do patrimônio histórico.

DA PARTE TÉCNICA - DOCUMENTAÇÃO:

Art. 5.º - A documentação técnica exigida nos processos de loteamentos neste Município é a seguinte:

1.º) - Memorial descritivo, elaborado por responsável técnico (engenheiro civil ou arquiteto) contendo:

- a). – Documentação de propriedade registrados;
 - b). – Área do terreno e situação do mesmo com relação do sistema viário existente no local e, ao proposto pelo PLANO DIRETOR.
 - c). - Limites e confrontações: indicações das dimensões exatas de acordo com as escrituras e o (s) nome (s) do (s) proprietários lindeiro (s);
 - d). – Topografia;
 - e). – Arruamento: solução adotada, áreas e percentagens da área total;
 - f). – Espaços reservados a área de uso institucional e verdes coletivos; solução adotada, áreas e percentagens da área total;
 - g). – Pavimentação (meio-fio), tipo e classe de material empregado;
- 2.º) – Planta de situação do terreno na escala 1:2.500, 1:5000, ou 1:10.000.
- 3.º) – Planta de localização na escala de 1:2.2000 ou 1:2.500.

- 4.º) – Planta planialtimétrica na escala de 1:2.000 ou 1:2.500 contendo:
- a). – Orientação Norte;
 - b). – Indicação do NR (Referência de Nível) oficial a ser fornecido pelo órgão técnico da Prefeitura;
 - c). – Indicação do NR (intermediários).
- 5.º) – Perfis longitudinais das vias principais nas escalas: Horizontal, 1:2.000; Vertical 1:200.
- 6.º) – Gabarito das seções transversais das vias principais.
- 7.º) – Projeto de todo loteamento, na escala 1:2.000 ou 1:2.500, com indicações das ruas, quarteirões e lotes e com suas respectivas dimensões e áreas.
- 8.º) – Projeto completo da rede de luz, de acordo com a atual padronização da C.E.E.E.
- 9.º) – Projeto completo da rede de distribuição de água potável, de acordo com as normas da CORSAN.

No caso da rede não ser interligável com a CORSAN ou existente, deverá acompanhar:

- a). – Indicação da fonte de abastecimento;
 - b). – Comprovação de suficiência do abastecimento;
 - c). – Sistema de tratamento;
 - d). – Projeto de Captação e recalque;
 - e). – Projeto de reservatório de distribuição.
- 10). – Projeto completo da rede de esgoto pluvial.
- 11). – Projeto de pavimentação das vias principais com indicação do material a ser empregado nos passeios e nas pistas das ruas.
- 12). – Projeto de arborização das vias principais.

Art. 6.º - Além da documentação mencionada, a Prefeitura Municipal por meio de seus órgãos técnicos, ou órgão estadual competente, poderá exigir toda e qualquer complementação documentada que julgar necessário.

Art. 7.º - A documentação deverá ser assinada pelo proprietário ou procurador credenciado e, pelo (a) técnico (a) habilitado (s).

ESPECIFICAÇÃO DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO:

Art . 8.º - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

Art. 9.º - As dimensões da pista e passeio das vias públicas deverão corresponder a múltiplos das faixas de veículos ou de pedestres, de acordo com os seguintes gabaritos:

1). – Para cada faixa veículo estacionado paralelo à rua (via) 2,50m.

2). – Para cada faixa veículo em andamento, 3,50m.

Art. 10. – Para os efeitos desta Lei, as vias públicas obedecerão o seguinte:

CLASSIFICAÇÃO VIAS	LARGURA MÍNIMA	DECLIVIDADE RAO CURVATURA				PASSEIO PÚBLICO
		Max.	Min.	Em m.	Em m.	
UNIDADE	em mts	em %	em %	em m.	em m.	em m.
AVENIDAS	de 26 a 30 mts	8	0,5	200	120	de 3 a 4 mts
RUAS PRINCIPAIS	de 18 a 20 mts	11	0,5	100	80	de 3 a 4 mts
RUAS SECUNDÁRIAS	de 15 a 16 mts	11	0,5	60	30	de 3 a 3,5 mts
PASSAGENS PARA PEDESTRES	10 mts	15	0,5	-	-	3 mts
ESCADARIA	6 mts	-	-	-	-	-

Art. 11. – A extensão das vias em “cul-de-sac”, somada a da praça de retorno deverá ter diâmetro mínimo de 20m (vinte metros).

Art. 12. – Junto às estradas de ferro e as linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatório a existência de faixas reservadas, conforme as normas sobre o assunto.

Art. 13. – O ângulo de interseção das vias não pode ser inferior a 60°, sendo aconselhável evitar interseção de menos 90°.

Art. 14. – A pavimentação e arborização será feito de acordo com normas da Prefeitura Municipal sobre o assunto.

Art. 15. – A declividade máxima dos passeios públicos será de 3% desde a testada até a linha do cordão.

§ Único. – Os canteiros centrais das avenidas deverão ter no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta).

DO NOME DAS VIAS DE COMUNICAÇÕES:

Art. 16. – A denominação das vias de comunicações, bem como de logradouros públicos, é de competência da Prefeitura Municipal.

DOS QUARTEIRÕES:

Art. 17. – O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 200mts, (duzentos metros).

Art.18. – Os quarteirões de mais de 100mts de comprimento deverão ter passagens para pedestres, no seu terço médio, no máximo. Nestas passagens para os recuos laterais das construções terão no mínimo 4 metros e não poderá haver frente de lotes voltados para as mesmas.

Art. 19. – A largura máxima admitida para os quarteirões normais residenciais, será de 70 metros.

Art. 20. – Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.

DOS LOTES:

Art. 21. – Os lotes terão uma testada mínima de 12,00 metros e área mínima de 360,00 metros quadrados.

Art. 22. – Nas esquinas, um dos lotes deverá ter no mínimo 15,00 metros e a área mínima do lote será de 450,00 metros quadrados.

Art. 23. – Cursos d'água (sangas, arroios, etc...) não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

§ Único. – Ao longo de tais cursos deverão ser projetadas faixas “non edificandi” destinado as futuras vias públicas ou a simples proteção paisagística.

DOS ESPAÇOS RESERVADOS:

Art. 24. – Da área total a ser lotada, 15% será reservada para espaços verdes de uso institucional.

Art. 25. – A localização das áreas solicitadas no artigo anterior será feita a critério do órgão técnico da Prefeitura Municipal.

Art. 26. – Estas áreas bem como das vias de comunicações, passarão ao poder Público Municipal sem ônus para este.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

Art. 27. – Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que forem à Juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação.

Art. 28. – Não poderão ser aprovados arruamentos e loteamentos em terrenos baixos e alagadiços sujeito a inundações, sem que seja primeiramente drenados e aterrados, até a cota livre das enchentes. Deverão ser executados os serviços de acordo com as determinações do órgãos técnico da Prefeitura Municipal.

Art. 29. – Não poderão ser loteados e arruados, as encostas dos morros com declividade superior a 40°.

DOS LOTEAMENTOS RURAIS OU AGRÍCOLAS:

Art. 30. – Os loteamentos de características rurais ou agrícolas serão feitos em função do “módulo Rural”, de acordo com o item III do Artigo 4º, da Lei nº 4.504, de 30 de Novembro de 1964, que dispõe sobre o Estatuto da Terra e da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, que fixa Normas de Direito Agrário, dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária e outras correlatas existentes ou que vierem a ser criadas.

DOS LOTEAMENTOS POPULARES:

Art. 31. – Os loteamentos com características populares são da iniciativa exclusiva e de competência do Poder Público Municipal, que para tanto poderá firmar convênio com órgãos Federais ou Estaduais.

Art. 32. – O Projeto de loteamento deverá ser acompanhado do projeto arquitetônico.

Art. 33. – As dimensões previstas para os lotes nesta Lei, poderão ser alterados, mediante proposição justificativa a critério do órgão técnico Municipal ou órgão Estadual.

Art. 34. – Os serviços públicos exigidos são:

1.º - Abertura das vias de comunicações e execução do sarjeteamento e cordões do passeio;

2.º - Tratamento das áreas de recreação;

3.º - Instalação da rede d'água e esgoto pluvial.

Art. 35. – O loteamento deverá ser enquadrado nas disposições do PLANO DIRETOR referentes ao sistema viário e zoneamento e estar localizado na Zona Urbana.

Art. 36. – Os demais aspectos do loteamento deverão obedecer os dispositivos desta Lei.

DA PARTE LEGAL – DOCUMENTAÇÃO:

Art. 37. – A documentação legal exigida nos processos de loteamento neste Município é a seguinte:

1.º) - Memorial descritivo;

2.º) - Relação cronológica dos títulos de domínios dos últimos 20 (vinte) anos, com indicação da natureza e data de cada um e do número e data das transcrições ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;

3.º) - Certidão dos títulos referentes ao item dois (2);

4.º) – Certidões Negativas gerais das Fazendas: Federal, Estadual e Municipal;

5.º) – Exemplar do contrato tipo, de compromisso de venda dos lotes.

DA TRAMITAÇÃO:

Art. 38. Os loteamentos ou arruamentos deverão preliminarmente dar entrada no protocolo da Prefeitura Municipal, mediante requerimento sob a forma de Anteprojeto em duas (2) vias (cópias heliográficas), com os documentos constantes dos itens 2 e 9 d art. 5º.

Art. 39. – O Anteprojeto será aprovado se estiver de acordo com o Plano Diretor.

Art. 40. – Ao requerimento será devolvida uma via do Anteprojeto indicando, se for o caso, a rede viária que intervém na gleba e as anotações que se fizerem necessárias, afim de que seja feito projeto definitivo ou novo anteprojeto, bem como outras informações úteis ao caso.

Art. 41. – A Prefeitura encaminhará o processo aos órgãos que tenham de ser ouvidos, autoridades militares, sanitárias e outras, esperando o retorno com os respectivos pareceres.

Art. 42. – Após a aprovação do anteprojeto, e feita a sua locação, o requerimento deverá apresentar os demais documentos exigidos nesta Lei, o projeto definitivo de acordo com o art. 5º, em três vias, o qual será considerado oficial para todos os efeitos da mesma.

Art. 43. – Satisfeitas as exigências do artigo anterior o interessado assinará um termo de acordo, no qual se abrigará:

1.º) – a executar a abertura das vias de circulação e praças com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e outras obras de serviços urbanos necessários.

2.º) – Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

3.º) – A não autorgar qualquer escritura definitiva de venda do lote, antes de concluídas as obras previstas no item I, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei assumidas no termo de acordo.

4.º) – A fazer constar nos compromissos de compra e venda dos lotes a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois d executadas as obras previstas no item 1º.

Art. 44. – Após a aprovação do projeto, serão devolvidas ao requerente duas vias do mesmo para a inscrição no registro Geral de Imóveis.

Art. 45. – Uma vez aprovado o projeto de loteamento, será fornecido o alvará de licença correspondente.

Art. 46. – 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 FISCALIZAÇÃO E PENALIDADE:

Art. 47. – Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a Prefeitura, intimação ao proprietário e ao responsável técnico (arquiteto ou engenheiro), no sentido de ser corrigida a falha verificada dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da emissão da intimação.

§ 1.º - A verificação da infração, poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término da obra.

§ 2.º - No caso de não cumprimento das exigências constantes da intimação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto-infração e de embargo da obras, se estiverem em andamento, aplicação de multas em ambos os casos.

§ 3.º - Lavrado o embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do estado.

Art. 48. – O interessado poderá recorrer da penalidade de embargo ou multa, sem efeito suspensivo, à Prefeitura, dentro do prazo de quinze dias, contados da data do recebimento da notificação, desde que comprove haver depositado a multa.

Art. 49. – Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, serão aplicados ao proprietário, as seguintes multas pagas em moeda corrente.

1.º) – Por iniciar a execução das obras sem plano aprovado de ½ a 2 (meio a dois) salários básicos da região.

2.º) – Pelo prosseguimento da obra embargada, por dia, excluindo os dias anteriores à aplicação da primeira multa (item anterior) 10% do salário base da região.

3.º) – Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água sem licença do Poder Público ou fazê-lo sem preocupação técnica, de modo a causar danos à terceiros ou modificações excenciais nos escoamentos, de ½ a 2 (meio a dois) salários base.

4.º) – As multas deverão ser pagas no prazo de 72 (setenta e duas) horas, após esse prazo serão lançados em dívida ativa, com acréscimo previsto na Lei 08/76, de 09 de dezembro de 1966 e levado a cobrança judicial. A falta de providência para sanar estes itens, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, 50% (cinquenta por cento) do salário mínimo da Região.

Art. 50. – O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, e nem ressarcimento de danos eventuais causados.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

Art. 51. – Nenhuma construção, reconstrução ou aumento, reforma ou demolição poderá ser iniciada em qualquer lote urbano, sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 52. – A Prefeitura não se responsabiliza pelas diferenças que se verificarem, tanto nas áreas como nas dimensões dos lotes e quarteirões, indicadas no projeto aprovado.

Art. 53. – Nos contratos de compra e venda dos lotes e nas escrituras deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da seguinte Lei.

Art. 54. – Para os casos omissos da presente Lei, será consultado o órgão técnico competente.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS:

Art. 55. – A presente Lei aplica-se a todos os loteamentos.

Art. 56. – Os arruamentos e loteamentos irregulares ou aprovados antes da presente Lei, ainda não totalmente executados serão sujeitos à ação municipal no sentido de enquadrarem nas exigências da presente Lei.

Art. 57. – Os demais benefícios não constantes no parágrafo 1º do artigo 43, da presente Lei, que se tornarem necessários, serão executados pela Prefeitura Municipal mediante a cobrança da contribuição de melhoria.

Art. 58. – A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
Tucunduva (RS), 16 de fevereiro de 1976.

João Puhl
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Milton Conzatti
Secretário Municipal de Administração

