

L E I Nº 4. 6 80, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2007.

**Institui a Lei de Parcelamento do Solo,
parte integrante do Plano Diretor
Participativo de Jaguarão (PDPJ).**

O Senhor, Prefeito Municipal de Jaguarão.

FAÇO SABER, que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono a seguinte
Lei:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece o parcelamento do solo no Município, e é parte integrante do Plano Diretor Participativo de Jaguarão (PDPJ),

Art. 2º – A abertura de qualquer via ou logradouro, executada pelo setor público ou privado, deverá enquadrar-se nas Diretrizes deste Plano, dependendo da prévia orientação da Secretaria Municipal de Planejamento e Obras.

Art. 3º – Os loteamentos, arruamentos e desmembramentos, com características urbanas, só serão permitidos dentro do perímetro urbano e deverão obedecer à esta Lei.

Art. 4º – A execução de loteamentos, arruamentos e desmembramentos dependerão de prévia licença do órgão competente do Município.

Parágrafo único – A administração municipal poderá não aprovar projetos de loteamentos, ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e conseqüente aumento de investimentos e custeio de serviços.

Art. 5º - Para os fins desta lei, adotam-se as seguintes definições:

- I. ÁREA URBANA – É a definida em Lei municipal.
- II. ARRUAMENTO – É a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação e/ou utilização pública.
- III. ÁREA DE USO PÚBLICO ESPECIAS – É aquela destinada especificamente a prédios públicos, tais como escolas, postos de saúde, prédios administrativos e de segurança.
- IV. ÁREA DE RECREAÇÃO – É aquela destinada ao espaço público destinado ao lazer ativo e passivo, a atividades sociais, cívicas, esportivas e culturais da população, tais como: jardins, praças, parques, centros esportivos.
- V. LOGRADOURO PÚBLICO – É a parte da cidade destinada ao trânsito e ao uso público, oficialmente reconhecida pela denominação própria.

VI. VIAS DE COMUNICAÇÃO – São os logradouros públicos destinados ao trânsito de veículos e pedestres.

VII. QUARTEIRÃO – É a área de terreno delimitada por vias de comunicação.

VIII. REFERÊNCIA DE NÍVEL – RN – é a cota oficial adotada pelo município.

FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 6º - São admitidas as seguintes formas de parcelamento do solo;

I .Loteamento: considerado aquele resultante da divisão de gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II -Desmembramento: considerado aquele resultante da divisão de gleba em lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou abertura dos já existentes;

III - Fracionamento: considerado aquele que importar em subdivisão de lote com situação regular; desdobre de parte, com qualquer dimensão, anexada na mesma oportunidade por fusão a imóvel contíguo; ou formalização de parcelamento já efetivado de fato, mediante lotação individual das partes fracionadas pelo Município, para efeitos tributários.

§ 1º - O fracionamento só será autorizado desde que:

I. Não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou abertura dos já existentes;

II. Não se façam em área superior a um quarteirão;

III. Os lotes resultantes tenham dimensões não inferiores ao mínimo estabelecido pela legislação municipal para a zona.

§ 2º - Será admitido, também o loteamento para sítios de lazer quando:

I. Sua localização for aprovada pelo Comitê Gestor e Secretaria Municipal de Planejamento e Obras;

II. Se destinar ao lazer das populações urbanas;

III. Tiver lotes indivisíveis, com área mínima de 1.000 (hum mil) metros quadrados;

IV. As edificações deverão cumprir a Lei do Código de Obras.

DOS PARCELAMENTOS

Art. 7º - O interessado em parcelamento do solo deverá, previamente, requerer informação sobre a viabilidade do mesmo, juntando os seguintes documentos:

I. Certidão de registro do imóvel;

II. Memorial justificativo;

III. Croqui do imóvel a ser parcelado, contendo os seguintes elementos:

a) As divisas do imóvel perfeitamente definidas;

b) A localização exata dos cursos d'água;

- c) As curvas de nível, de metro em metro, referidas á RN adotada pelo Município;
 - d) Os arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com a locação exata das vias de comunicação, das áreas de recreação e dos locais de uso público especial;
 - e) Os bosques, os monumentos naturais ou artificiais e árvores de grande porte;
 - f) As construções existentes;
 - g) Os serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
 - h) Outras indicações que possam interessar.
- IV) Forma de parcelamento pretendida;
- V) Densidade de ocupação prevista;
- VI) Certidão Negativa de Impostos e Ônus Reais do Imóvel.

§ 1º - A planta do imóvel, elaborada por profissional legalmente habilitado pelo CREA, deverá ser apresentada em 2 (duas) vias, assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel ou o seu representante legal.

§ 2º - quando o interessado for o proprietário de área maior do que a área a ser loteada, deverá apresentar também planta de situação desta em relação à totalidade do imóvel.

§ 3º - Sempre que entender necessário, a Secretaria Municipal de Planejamento e Obras poderá exigir a extensão do levantamento topográfico, além de uma ou mais divisas de área a ser loteada, arruada ou desmembrada.

Art. 8º - A Prefeitura indicará as diretrizes a serem observadas no projeto:

- I. As vias principais pertencentes ao sistema viário básico do Município; A dimensão e a localização aproximada das áreas para uso público especial e para recreação;
- II. O tipo de Arborização (espécies, distância entre árvores, localização e outras indicações necessárias);
- III. A orientação sobre a canalização das sangas, arroios e outros cursos d'água.

Parágrafo Único – A prefeitura terá o prazo de 60 (sessenta) dias para fornecer, ao interessado, as diretrizes constantes deste artigo, que vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano.

Art. 9º - Atendendo às diretrizes do artigo anterior, o interessado, orientado pela via da planta devolvida, providenciará no projeto, realizado na escala do levantamento plani-altimétrico, e elaborado e assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA, devendo também ser assinado pelo proprietário ou seu representante legal, definindo:

- I. O sistema viário, as áreas de uso público especial e de recreação, com suas dimensões cotadas e as áreas indicadas.
- II. A subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas.
- III. As dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva.
- IV. Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas:

a) Horizontal – 1:1000

b) Vertical – 1:100

V. As indicações dos marcos de alinhamentos e nivelamentos localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas, amarrados à RN adotada pelo Município.

VI. As indicações das servidões e restrições especiais que eventualmente ocorrem na área.

VII. Memorial descritivo e justificativo do projeto.

Art. 10 - Elaborado o projeto, de acordo com as exigências desta lei, o interessado o encaminhará às autoridades sanitárias, ambientais e outras que a Legislação Federal e Estadual determinar que devem ser ouvidas, aguardando seus respectivos pareceres.

Art. 11 - Após receber os pareceres favoráveis das autoridades mencionadas no artigo anterior e o projeto deve ser aprovado pela administração Municipal, o interessado deverá apresentar os seguintes projetos complementares:

- I. Rede de distribuição de água potável, conforme as normas da Concessionária competente e aprovada pelo mesmo;
- II. Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, de acordo com as normas da Concessionária competente e aprovada pelo mesmo;
- III. Iluminação pública, observados os critérios do setor competente do Município;
- IV. Arborização pública, observados os critérios do setor competente do Município;
- V. Outras obras necessárias, tais como pontes, bueiros e similares;
- VI. Planta indicando a cobertura vegetal existente;
- VII. Definição e delimitação das áreas verdes propostas, que se incluirão no percentual de áreas com destinação de uso público.
- VIII. Projeto paisagístico, inclusive de arborização das vias, com utilização prioritária de espécies vegetais nativas e aproveitamento das árvores existentes.

Parágrafo Único – Todos os projetos mencionados neste artigo deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado e assinados pelo mesmo e pelo loteador.

Art. 12 - O Município terá prazo de 90 (noventa) dias para pronunciar-se sobre os projetos, podendo ser prorrogado o prazo quando for necessário assessoramento de órgão técnico estranho ao Município.

Art. 13 - A partir da aprovação do projeto de loteamento, o proprietário deste e o responsável técnico assumem solidariamente a responsabilidade perante a administração Municipal em tudo o que disser respeito à execução do loteamento.

Art. 14 - Cumpridas as exigências legais, deverá o interessado requerer o licenciamento para a execução das obras e assinará um Termo de Compromisso, no qual se obrigará:

- I. A executar, às suas expensas, no prazo explicitado, todas as obras constantes dos projetos aprovados;
- II. A executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, conforme padrão da administração Municipal;
- III. A facilitar a fiscalização permanente da administração Municipal durante a execução das obras e serviços;

Art. 15 - A partir de comprovação da execução dos serviços constantes do Termo de Compromisso e com a apresentação de licença de aprovação do órgão ambiental competente a administração Municipal fornecerá a liberação necessária para registro.

Art. 16 - Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e praças públicas e nas áreas destinadas a Uso Público Especial, passarão para o Município sem qualquer ônus para a mesma.

Art. 17 - A administração Municipal a partir da promulgação desta Lei só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar as edificações em terreno de loteamentos, cujas obras de infra-estrutura tenham sido vistoriadas e liberadas por ela e pelo órgão ambiental competente, respeitadas as áreas consolidadas no ato da promulgação da presente Lei.

Art. 18 - Os projetos de loteamentos, arruamentos e desmembramentos só poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da administração Municipal.

NORMAS GERAIS PARA PARCELAMENTO

Art. 19 - Não poderão ser loteados, arruados ou desmembrados:

- I. As áreas de preservação permanente conforme Lei Federal nº 7803, de 18 de julho de 1989;
- II. As áreas sujeitas a inundações preservando-se todas aquelas que possuírem cota abaixo de 4,30m do nível do mar;
- III. As áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente sanados;
- IV. As áreas cuja estrutura geológica não apresente características de suporte adequadas para urbanização;
- V. As áreas junto às estradas de ferro, linhas de transmissão e alta tensão, rodovias e outros, é obrigatória a existência de faixas reservadas, conforme as normas técnicas específicas.

Art. 20 - Incumbe ao proprietário à implantação de:

- I. Rede e equipamentos para o abastecimento de água potável;
- II. Rede e equipamentos para distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;
- III. Sistema de drenagem (quando necessário);
- IV. Arborização das vias públicas, das praças e parques e das áreas de uso institucional;
- V. Pavimentação dos passeios das áreas verdes institucionais, assim como equipamento esportivo para, no mínimo, 3 (três) modalidades de esporte.

Parágrafo Único – Em parcelamento de imóvel não servido por rede pública de abastecimento de água incumbe, também, ao proprietário a implantação de reservatórios e sistema de adução, dimensionados em função do número de economias.

Art. 21 – Nos parcelamentos de glebas que possuam zona de preservação permanente, estas, embora integrantes do projeto, não serão consideradas para efeito do cálculo de áreas públicas ou coletivas.

Art. 22 - O aceite de obras de loteamento e condomínios dependerá da definição no respectivo memorial das áreas a serem doadas ao Município.

Art. 23 - Em qualquer forma de parcelamento deverá ser garantido o livre acesso aos bens de uso comum do povo através de logradouro público.

Art. 24 - Nos desmembramentos de glebas superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados), excluídas as zonas de preservação permanente, deverá ser doada ao Município área correspondente a 10% (dez por cento) do total para equipamentos públicos e lotes com destinação social, a juízo do Poder Executivo.

Parágrafo Único - Na aprovação do projeto dependerá da definição no respectivo memorial das áreas a serem doadas ao Município.

DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 25 - É condição necessária à aprovação de qualquer loteamento, arruamento ou desmembramento a execução, pelo loteador, sem qualquer ônus para o Município, de todas as obras de terraplanagem, pontes e muros de arrimo, bem como outros serviços exigidos por esta lei.

Art. 26 - Em nenhum caso, os loteamentos, arruamentos ou desmembramentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 27 - A colocação dos marcos de concreto exigidos nesta Lei é de inteira responsabilidade do loteador, bem como a sua manutenção, até a venda total dos lotes.

Art. 28 - A administração Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidas por esta Lei.

DO SISTEMA VIÁRIO

DAS VIAS PÚBLICAS

Art. 29 - Caberá à administração Municipal dar as diretrizes sobre o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio de curva mínimo e demais especificações técnicas das vias ou trechos de vias que comporão o sistema viário básico.

Art. 30 – A administração Municipal determinará uma hierarquia viária, de modo que a circulação urbana se verifique conforme a função das vias.

Art. 31 – A disciplina do Trânsito quanto ao sentido, direção, horários, pontos de embarque e desembarque, estacionamento, sinalização, orientação e outras disposições, levará em consideração o Sistema Viário, as Diretrizes do Plano Diretor e o Conselho Municipal de Trânsito e circulação.

Art. 32 - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Parágrafo Único – No prolongamento de via já existente, é facultativo a construção de canteiro central.

Art. 33 - O nivelamento do sistema viário do loteamento deverá ser compatibilizado com os arruamentos adjacentes.

Art. 34 - O ângulo de intersecção das vias não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus).

Art. 35 – As vias classificam-se conforme a prancha nº 01, integrante desta Lei, em:

- I. *Arterial* – As destinadas à interligação das diferentes zonas da cidade e ao tráfego pesado;
- II. *Coletora* – As destinadas a canalizar o tráfego para as vias arteriais;
- III. *Locais* – As que têm por única finalidade dar acesso aos lotes.

Parágrafo Único – A via denominada Corredor das Tropas apresentará características especiais por possuir largura superior às demais vias e será objeto de projeto específico.

Art. 36 - A divisão das vias de comunicação, pista de rolamento e passeios, bem como suas especificações técnicas, deverão obedecer aos seguintes critérios:

Especificações	Tipo de Via		
	Arterial	Coletora	Local
Largura Total	20m	17m	14m
Inclinação Máxima	8%	10%	12%
Inclinação Mínima	0,5%	0,5%	0,5%
Raio Mínimo de Curva	100m	50m	30m
Passeios	4,0m	3,0m	2,5m
Pista de Rolamentos	12m	11m	9m

§ 1º - As ruas com “cul-de-sac” não poderão exceder a 100m (cem metros) de comprimento, incluída a praça de retorno, que deverá ter diâmetro mínimo de 20m.

§ 2º - A inclinação da transversal dos passeios deverá ser de 3% (três por cento) da largura dos mesmos.

DOS QUARTEIRÕES E LOTES

Art. 37 - Os quarteirões terão comprimento máximo de 150m (cento e cinquenta metros) e largura máxima de 100m (cem metros), devendo seus alinhamentos serem demarcados por meio de marcos de concreto, segundo padrão recomendado pela administração Municipal.

Art. 38 - Para a utilização dos instrumentos urbanísticos da Lei Complementar nº 07, de 28 de novembro de 2006, fica estabelecido a área mínima para o tamanho dos lotes nas diferentes zonas, na tabela abaixo, sendo que a profundidade não poderá exceder a 5 (cinco) vezes a testada.

ZONAS:	TESTADA:	ÁREA:
ZRC/ZPHAT	8m	200m ²
ZC1	8m	200m ²
ZC2	8m	200m ²
ZR1	5m	125m ²
ZR2	5m	125m ²
ZUI	5m	125m ²
ZI	20m	1000m ²

Parágrafo Único – considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo já estipulado nesta lei.

DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 39 - Todo o loteamento deverá prever, além das vias, áreas específicas para Recreação e Uso Público Especial, que integrarão o domínio público do Município, de acordo com o decreto de Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967 e Lei Federal nº6766, de 19 de dezembro de 1979. Espaços proporcionais à densidade de ocupação prevista para a área, com um mínimo de:

- I. 15% (quinze por cento) da área a parcelar, para espaços livres destinados a áreas verdes de uso público;
- II. 5% (cinco por cento) da área a parcelar, para uso comunitário;
- III. 5% (cinco por cento) da área a parcelar, para lotes de destinação social.

§ 1º - As áreas de uso público se incorporarão ao patrimônio do Município com a inscrição do parcelamento no registro imobiliário.

§ 2º - O Município destinará as áreas de uso comunitário exclusivamente para instalação de edificações públicas e de equipamentos com as finalidades educativas, culturais, sanitárias, administrativas ou de lazer.

§ 3º - Os lotes de destinação social serão utilizados obrigatoriamente em programas habitacionais para a população de baixa renda, ficando autorizada a sua alienação pelo Município.

§ 4º - Ao longo das águas dormentes e correntes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória à reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 5º - Poderá o Município exigir, complementarmente, a reserva de faixa não edificável, destinada a equipamentos urbanos, como os destinados a abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado.

§ 6º - A área destinada à recreação não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área total do loteamento e a destinada ao Uso Público Especial deverá corresponder, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da área total do loteamento.

DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art.40 - Consideram-se loteamentos populares aqueles que apresentam características especiais por se destinarem à população de baixo poder aquisitivo.

Art. 41 - A execução de loteamentos populares é da competência do Poder Público Municipal, que poderá fazê-lo isoladamente ou em convênio com outros órgãos, sejam eles Estaduais, Federais ou em Cooperativas Habitacionais, desde que vinculados a um programa de habitação popular.

Art. 42 - Este tipo de loteamento será apenas para destinação residencial, com os respectivos equipamentos afins., sendo dispensável a utilização dos critérios estabelecidos no art. 36.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art . 43. A denominação das vias de comunicação e demais logradouros públicos caberá aos Poderes Executivo e Legislativo.

Art. 44. Não caberá a administração Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que venham a ser encontradas em loteamentos aprovados.

Art. 45. Os loteamentos irregulares estão sujeitos à ação municipal, no sentido de se enquadrarem dentro das exigências desta lei.

Art. 46. Todo o loteamento deverá ter na obra, desde o seu início, placas, contendo a data de início e de término, estipulados pela administração Municipal, bem como as especificações legais relativas aos responsáveis técnicos.

Art. 47. Os casos omissos deste Código serão resolvidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Obras, ouvido o Comitê Gestor do Plano Diretor.

Art. 48. Todos os planos e projetos de obras públicas e privadas, executadas na área urbana do Município, ficam sujeitas às diretrizes desta Lei, a partir da data da sua vigência.

Art. 49. Os planos e Projetos que tiverem sido aprovados pela administração Municipal antes da vigência desta Lei não serão atingidos.

Art. 50. Esta lei entrará em vigor na decorridos 60 (sessenta) dias de sua publicação oficial.

Art. 51. Fica revogada a Lei nº 1.227, de 21 de setembro de 1979.

Jaguarão, 19 de dezembro de 2007.

Dr. Henrique Edmar Knorr Filho
Prefeito

Idsa/