

LEI Nº 433, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2005.

Estabelece normas para o parcelamento do solo urbano do Município de São Sebastião do Oeste e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL** Faz saber que a Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo do Município de São Sebastião do Oeste, para fins urbanos, será regido por esta Lei.

Art. 2º Considera-se parcelamento do solo urbano a divisão, física ou jurídica, de área situada dentro do perímetro urbano, em partes destinadas a uso urbano.

§ 1º São modalidades de parcelamento do solo urbano o loteamento e o desmembramento.

§ 2º Loteamento é a divisão de área em partes destinadas a uso urbano, com abertura de vias de circulação ou logradouros públicos ou alteração do sistema viário existente.

§ 3º Desmembramento é a divisão de área em partes destinadas a uso urbano, sem abertura de novas vias, de logradouros públicos ou alteração do sistema viário existente, caso em que as partes resultantes deverão ter, necessariamente, acesso direto ao sistema viário oficial.

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na área interna ao perímetro urbano e urbanizável da cidade, definido na Lei Municipal nº 274, de 27 de março de 1996.

Parágrafo único. Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural.

Art. 4º Não será permitido o parcelamento para fins urbanos:

I – em terreno alagadiço e sujeito à inundação, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;

II – terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em áreas com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento);

IV – terrenos onde as condições geológicas desaconselhem a edificação;

V – áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VI – faixa de domínio público, numa largura de 15 metros de cada lado, ao longo das rodovias, redes de energia elétrica de alta tensão, redes adutoras de água bruta a ser utilizada para abastecimento público e rede interceptora ou emissário de esgotos;

VII – áreas de preservação ecológica;

VIII – áreas situadas às margens de cursos d'água, caracterizadas como áreas de preservação, conforme definido no artigo 2º do Código Florestal – Lei Federal 4.771/65;

IX - em terreno total ou parcialmente florestado, sem prévia manifestação das autoridades estaduais e/ou federais envolvidas;

X - em área necessária ao desenvolvimento do Município, à defesa das reservas naturais, à preservação do interesse cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, de acordo com o planejamento municipal.

Parágrafo único. As áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 40% (quarenta por cento), poderão ser parceladas desde que atendidas às condições especiais de controle estabelecidas pelos órgãos competentes de cada nível de governo.

Art. 5º A Prefeitura Municipal poderá exigir nos loteamentos a reserva de faixa “non aedificandi” destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimentos de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede de telefonia.

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 6º O loteamento poderá ser considerado de interesse social desde que observada cada uma das seguintes condições:

I – atender a famílias com renda máxima de três salários mínimos;

II – atender a famílias que comprovem não ser proprietária de outro imóvel;

III – área de construção máxima de 59 m²(cinquenta e nove metros quadrados);

IV – contar com financiamento público ou ser construída em regime de mutirão.

Parágrafo único. Em qualquer tempo que venha a se comprovar o não cumprimento de uma das condições fixadas no *caput*, torna-se para todo efeito nulo qualquer ato de transmissão e posse de imóvel situado em loteamento aprovado como de interesse social.

Art. 7º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos comunitários, bem como a espaços livres de uso público, corresponderão ao percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento), da área total a ser loteada, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida até o limite de 25% (vinte e cinco por cento);

II - os lotes terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) metros;

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

IV - os cortes e aterros deverão ser realizados de forma a garantir a estabilidade do terreno, depois de sua implantação.

§ 1º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 2º Nos loteamentos de interesse social, até 80 % (oitenta por cento) dos lotes poderão ter área mínima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,0 (dez) metros.

§ 3º Não será permitido o uso para fins industriais em loteamentos considerados de interesse social.

§ 4º Não será permitido construir edificações com mais de dois pavimentos em lotes com menos de 200 m² em loteamentos considerados de interesse social.

Art. 8º As obras de execução de loteamentos deverão atender às seguintes exigências:

I - os canteiros de obras e caminhos de serviço deverão ser escarificados e replantados tão logo se tornem inoperantes;

II - quando necessário, deverão ser construídas barragens de contenção;

III – nos trabalhos de arruamento e terraplenagem deverão ser tomadas medidas para controle da erosão;

IV – o carregamento da terra deverá ser executado imediatamente após efetuado o corte no terreno, devendo ser solicitada previamente, à Prefeitura Municipal, a indicação das áreas para o “bota-fora”.

CAPÍTULO II

DO PADRÃO MÍNIMO DE URBANIZAÇÃO

Art. 9º Todo loteamento deverá atender, no mínimo, ao seguinte padrão de urbanização:

I - abertura de vias, colocação de meio-fio, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, conforme parágrafo primeiro deste artigo;

II - demarcação de lotes, quadras e logradouros, com marcos para quadras e logradouros, conforme primeiro deste artigo;

III - contenção de encostas;

IV - drenagem e esgotamento de águas pluviais, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

V - instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e, quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento, tal como poço artesiano;

VI - rede de energia elétrica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

VII - iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

VIII - todas as vias do loteamento deverão ser pavimentadas;

IX - esgotamento sanitário, de acordo com as especificações técnicas indicadas e exigidas pelo órgão competente, inclusive, se necessário, com a instalação de Estação de Tratamento de Esgotos-ETE, compatível com o loteamento;

X – arborização, a critério do órgão ambiental competente.

§ 1º Os marcos exigidos deverão ser de concreto ou de pedra, com seção de 15 cm x 15 cm e comprimento mínimo de 60 cm (sessenta centímetros), localizando-se em cruzamentos, ângulos ou curvas das quadras e logradouros.

§ 2º A Prefeitura Municipal poderá incluir na infra-estrutura mínima a ser exigida do loteador outras obras que sejam definidas por legislação municipal complementar ou que se tornem necessárias de acordo com peculiaridades do loteamento.

§ 3º Os Loteamentos de interesse social atenderão ao padrão mínimo de urbanização disposto neste artigo.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS PARA A POLÍTICA URBANA

Art. 10. Constituem instrumentos para gestão da política pública de parcelamento do solo urbano:

I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de lotes ou glebas subutilizados ou não utilizados;

II – IPTU progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento de títulos;

IV – usucapião especial de imóvel urbano;

V – direito de superfície;

VI – direito de preempção;

VII – outorga onerosa do direito de construir;

VIII – operações urbanas consorciadas;

IX – transferência onerosa do direito de construir;

X – estudo de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo único. Os instrumentos previstos no *caput* deste artigo deverão ser regulamentados em condições e prazos que atendam aos interesses públicos, tendo em vista a função social da cidade e da propriedade urbana.

Art. 11. A implantação e gestão dos instrumentos previstos no *caput* deste artigo deverão garantir a participação ampla e democrática, segundo os seguintes instrumentos:

I – constituição de órgãos colegiados de política urbana ao nível da administração pública municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO IV

DO SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL

Art. 12. Integram o Sistema Viário Municipal as vias com função de circulação e ligação de áreas internas ao Município.

Art. 13. As vias de circulação classificam-se da seguinte forma:

I - vias arteriais, que correspondem aos corredores radiais e transversais da cidade e são destinadas a deslocamentos urbanos mais longos;

II - vias coletoras, que desempenham a função de canalizar o tráfego fazendo a ligação da trama local com o sistema de vias arteriais;

III - vias locais, que desempenham a função de circulação local e dão acesso direto às atividades lindeiras.

Art. 14. Nos projetos de parcelamento, as novas vias deverão apresentar concordância com o sistema viário adjacente dando prosseguimento à malha viária já implantada.

Art. 15. As vias de circulação deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, em harmonia com o sistema viário envolvente.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art.16. A elaboração do projeto de loteamento será precedida pela fixação de diretrizes por parte da Prefeitura Municipal, mediante requerimento do interessado, acompanhado do título de propriedade e levantamento cadastral da gleba que se pretende lotear.

Art. 17. O levantamento cadastral da gleba a ser loteada conterá, pelo menos, as seguintes informações:

I - divisas da gleba geometricamente definidas;

II - localização dos cursos d'água;

III - localização das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos, instalações e respectivas faixas de domínio ou servidão;

IV - altimetria da gleba, com delimitação das áreas com as seguintes declividades: até 30%; de 30% a 40%; acima de 40%;

V - arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas;

VI - localização das áreas arborizadas e construções existentes;

VII - indicação dos serviços públicos existentes no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;

VIII - indicação da rede natural de escoamento pluvial e das áreas alagáveis;

IX - tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

X - toponímia relativa aos itens anteriores.

Parágrafo único. Quando o empreendedor for proprietário de terreno contíguo à gleba a ser parcelada, o levantamento cadastral previsto no *caput* deverá incluir toda a gleba, inclusive aquelas que não forem objeto do parcelamento.

Art. 18. A Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes urbanísticas do loteamento, conforme abaixo:

I – definição da área mínima de lote a ser parcelado, considerando a localização e as características da região onde o loteamento está sendo proposto;

II - localização e hierarquização das vias principais que deverão compor o Sistema Viário Municipal, de acordo com as funções que irão desempenhar;

III - localização das vias de interligação do loteamento à área ocupada mais próxima.

IV – as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - definição do padrão de urbanização, com especificação dos tipos de serviços urbanos a serem implantados em função de uso predominantemente ao qual se destina o parcelamento;

VI – ponto de lançamento do esgoto sanitário, que comporte a vazão prevista para o loteamento;

VII – localização do ponto de tomada d'água para abastecimento e características da rede no local;

VIII – ponto de tomada para o sistema de distribuição de energia e iluminação pública e características da rede no local.

§ 1º Quando o empreendedor for proprietário de terreno contíguo à gleba a ser parcelada, a prefeitura poderá fixar diretriz cujo atendimento dependa da ocupação de áreas localizadas no interior da gleba total, inclusive quando não forem objeto do parcelamento.

§ 2º As informações a serem obtidas de empresas concessionárias de serviço público (CEMIG e COPASA) deverão ser solicitadas diretamente às mesmas, seguindo os procedimentos por elas definidos.

§ 3º Quando o empreendedor entender que o ponto de lançamento de esgoto definido pela prefeitura não viabiliza o empreendimento, poderá optar pela construção de um sistema de tratamento próprio para o loteamento.

Art. 19. Entre as diretrizes a serem definidas pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Oeste, na área delimitada pelo Córrego do Carneiro, Bairro Nilda Barros, Córrego São Pedro e a Rodovia, deverão ser consideradas particularmente as seguintes:

I – faixa não parcelável, ao longo do córrego São Pedro, numa largura de 50 metros além da faixa de preservação permanente, onde deverá ser prevista a construção de uma avenida de acesso à região;

II – faixa de domínio com 15 metros de largura ao longo do emissário de esgoto existente entre a região urbana e o córrego São Pedro;

III – reserva de 12.000 m² de área para futura construção de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) da cidade, em local que viabilize tecnicamente o projeto.

Art. 20. Não será admitida a constituição de lotes para fins residenciais de glebas situadas a menos de 100 metros de edificações que apresentem, ao mesmo tempo, as seguintes características:

I - área de construção acima de 100 m²;

II - cujo uso implique em conflito com os demais usos, tais como, edificações destinadas ao funcionamento de casas noturnas, templos religiosos, terminais rodoviários, clubes, centros de armazenamento e reciclagem de produtos e resíduos, mecânicas, serralherias, marcenarias, depósito de materiais de construção, terminais de carga, postos de gasolina, depósito de material químico ou explosivo, madeira e papel, torres de telefonia móvel.

Art. 21. O prazo máximo para a expedição de diretrizes básicas será de 30 (trinta) dias, salvo se a parte interessada causar ato que importe em atraso.

Art. 22. As diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Parágrafo único. O prazo de validade das diretrizes previsto neste artigo não afasta a possibilidade de alteração das mesmas pela Prefeitura Municipal se, no decorrer desse período e, caso não tenha sido aprovado o loteamento, sobrevier legislação nova que, necessariamente, imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento.

Art. 23. Após a expedição das diretrizes será apresentado à Prefeitura Municipal o projeto de loteamento para análise e aprovação, compreendendo, obrigatoriamente:

I - subdivisão das quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - localização definitiva dos espaços livres e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;

III - memorial descritivo que contenha a descrição sucinta do loteamento, limitações que incidem sobre os lotes e suas construções e quadro geral com o resumo das áreas vendáveis, de vias públicas, destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e área total do terreno;

IV – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

V – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

VI – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

VII – projeto indicando o tipo e as técnicas de implantação do pavimento;

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

IX – projeto de drenagem pluvial, com planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas;

X – projeto de esgotamento sanitário, com a indicação das seções das redes, materiais e obras especiais a serem executadas para o perfeito escoamento dos dejetos;

XI – projeto do sistema de tratamento de esgoto ou sistema de elevatória de esgotos, quando for o caso;

XII – projeto do sistema de abastecimento público de água aprovado pela COPASA;

XIII – projeto do sistema de distribuição de energia e iluminação pública, dentro do padrão CEMIG;

XIV – a comercialização dos lotes de terreno somente poderá ocorrer depois de cumpridas às exigências relativas à pavimentação, sistema de água, esgoto e energia elétrica;

XV – projeto paisagístico que contemple a arborização do loteamento.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal de São Sebastião do Oeste deverá regulamentar através de Decreto Específico os aspectos administrativos da análise e aprovação de projetos de loteamento, tais como, formato e escala dos desenhos e forma de apresentação considerando para tal as especificidades da administração municipal.

Art. 24. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembramento contendo:

I – indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II – indicação do tipo de uso predominante no local;

III – indicação da divisão de lotes pretendida na área;

IV – quadro de áreas indicando a área de cada lote antes e depois da subdivisão;

V - indicação precisa das divisas do imóvel;

VI - localização das edificações existentes nas áreas, ou partes de lotes envolvidos no processo.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal de São Sebastião do Oeste deverá regulamentar através de Decreto Específico os aspectos administrativos da análise e aprovação de projetos de desmembramento, tais como, formato e escala dos desenhos e forma de apresentação considerando para tal as especificidades da administração municipal.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 25. A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para aprovar ou rejeitar o projeto de loteamento ou desmembramento, desde que apresentado com todos os elementos necessários e atendidas as diretrizes expedidas pela Prefeitura, contados a partir da data de protocolo dos documentos indicados nos artigos 23 e 24 da presente Lei.

Parágrafo único. Haverá interrupção do prazo de que trata este artigo nos casos em que se fizer necessária à consulta ou anuência prévia de outras esferas de governo para aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento do solo.

Art. 26. A execução dos serviços deverá atender ao seguinte cronograma básico:

I - atendidas pelo projeto todas as disposições legais, a Prefeitura expedirá apenas a autorização para a execução das obras e serviços indicados, a título precário;

II - o prazo de validade da referida autorização a título precário será de 4 (quatro) anos, a contar da data de sua concessão;

III - executadas todas obras de infra-estrutura, o interessado solicitará à Prefeitura a respectiva vistoria, que deverá efetuar-se no prazo de 30 (trinta) dias;

IV - após a vistoria e consideradas satisfatórias as obras, a Prefeitura expedirá o termo de verificação e aceitação das obras de infra-estrutura e o correspondente alvará de aprovação.

§ 1º Expedido o alvará de aprovação, o projeto deverá ser levado a Registro Imobiliário no prazo de 6 (seis) meses, observados os demais requisitos estabelecidos na Lei Federal, sob pena de caducidade da aprovação em referência.

§ 2º O loteador se obriga a facilitar a fiscalização da execução das obras a que se refere este artigo, inclusive quanto à qualidade dos materiais empregados.

§ 3º A incorreta execução das obras de infra-estrutura caracterizará a irregularidade do loteamento, para os fins e efeitos desta Lei e da Lei Federal.

Art. 27. A Prefeitura Municipal somente expedirá alvará para construção em terrenos cujas obras de urbanização tenham sido vistoriadas e aceitas, através do termo de verificação e aceitação das obras.

Art. 28. O alvará de aprovação do loteamento estabelecerá as zonas e categorias de uso permitidos na área a ser loteada.

Art. 29. Desde a data de registro do loteamento e do desmembramento, passam a integrar o domínio do Município os espaços livres de uso público e as áreas destinadas ao

sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 30. Os espaços livres de uso público, as áreas destinadas a sistema de circulação e implantação de equipamento comunitário, bem como as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, não poderão ter sua destinação alterada desde a aprovação do parcelamento.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 31. Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições desta Lei serão exercidas por órgãos da Prefeitura Municipal cuja competência para tanto estiver definida em leis, regulamentos e regimentos.

Art. 32. O Município poderá promover a adequação a esta Lei dos loteamentos inacabados ou clandestinos, se assim o exigir o interesse público.

Art. 33. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Sebastião do Oeste, 15 de dezembro de 2005.

Dorival Faria Barros
Prefeito Municipal