

LEI N.º
155/96 - de 02 de Setembro de 1.996.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins Urbanos no Município de Ribeirão Grande.

VANDIR MENDES DE QUEIROZ, Prefeito do Município de Ribeirão Grande, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e é promulgada a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
Das Disposições Preliminares

Seção I
Dos Objetivos

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre todo e qualquer parcelamento de terras para fins urbanos, no Município de Ribeirão Grande, efetuado por particular ou por entidade Pública e tem como objetivos;

I - contribuir para promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem estar de seus habitantes

II - orientar o Projeto e a execução de qualquer obra de parcelamento do solo para fins urbanos do Município.

III - assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade.

Art. 2º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbana ou de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.

Parágrafo único - Considera-se para fins urbanos qualquer parcelamento do qual resulte propriedade de área inferior ao módulo rural pelo INCRA.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, que dependerão para sua execução de prévia licença da Prefeitura, obedecidas as normas federais e estaduais pertinentes.

SEÇÃO II
Das Definições

Art. 4º - Para efeito da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

I - Alinhamento: A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público;

II - Alvará: Documento que autoriza a execução das obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

III - Área de Lazer: Área a ser doada ao Município para fins de construção de praças, parques e outros equipamentos de recreação;

IV - Áreas Institucionais: a parcela do terreno destinada às edificações para fins específicos comunitários e de utilidade pública, tais como educação, esporte, saúde, cultura, administração, etc.

V - Arruamento: é a implantação de logradouros públicos e/ou Vias Privadas, destinadas à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos;

VI - Declividade: A relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

VII - Desmembramento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento ou ampliação dos já existentes;

VIII - Embargo: Ato administrativo que determina a paralisação do parcelamento;

IX - Equipamentos Urbanos: Os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, pavimentação, guias e sarjetas e similares;

X - Equipamento comunitário: Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XI - Faixa 'non aedificandi': Área do Terreno onde não será permitida qualquer construção, vinculando-se o uso a uma servidão;

XII - Faixa sanitária: área "non aedificandi", cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos;

XIII - Faixa de rolamento: Cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículo, nas vias de circulação;

XIV - Frente de lote: Divisa lindeira à via oficial de circulação;

XV - Gleba: A área do terreno que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;

XVI - Índices Urbanísticos: A expressão matemática de relações estabelecidas entre o espaço e as grandezas representativas das realidades sócio-econômicas e territoriais das cidades;

XVII - Leito Carroçável: A pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XVIII - Logradouro Público: é toda parcela do território de propriedade pública e de uso comum da população;

XIX - Lote: A parcela do terreno com, pelo menos, um acesso à via destinada à circulação, geralmente resultante de loteamento desmembramento;

XX - Loteamento: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouro públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

XXI - Parcelamento: subdivisão de terras nas formas de desmembramento ou loteamento;

XXII - Passeio: Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres;

XXIII - Perímetro Urbano: É a linha de contorno da área urbana, assim definida em Lei;

XXIV - Quadra: É a área de terras resultantes do traçado do arruamento, subdividido ou não em lotes;

XXV - Termo de verificação: Ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução das obras exigidas pela legislação competente;

XXVI - Testada: É definida, para glebas ou lotes, pela distância entre as divisas laterais tomadas no alinhamento dos mesmos;

XXVII - Via de Circulação: O espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, sendo via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

XXVIII - Vistoria: diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.

CAPÍTULO II

Das Normas de Procedimento

SEÇÃO I

Da Aprovação

Art. 5º - A aprovação de projeto de loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente para a expedição de diretrizes, com os seguintes elementos:

I - Requerimento ao Exmo. Prefeito;

certidão de ônus reais:

II - título de propriedade do imóvel ou documentação equivalente e

III - certidões negativas tributos relativos ao imóvel;

IV- três vias da planta do imóvel em escala 11.000 ou 12.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, contendo:

a) - divisas do imóvel perfeitamente definidas;

b) - localização dos cursos d'água;

c) - curvas de nível de metro em metro

d) - arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação;

e) - matas, bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

f) - construções existentes;

g) - equipamento comunitários e urbanos existentes no local e nas adjacências.

V - atestado expedido pela SABESP, garantindo a condição de administração do sistema.

Art. 6º - A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes para o projeto de loteamento e desmembramento ;

I - as vias de circulação, que deverão ter continuidade com o sistema viário do Município;

II - As faixas "non aedificandi" para o escoamento das águas pluviais, redes de esgoto etc., e aquelas junto a linhas de energia elétrica, ferrovias e rodovias.

III - a área e a localização aproximada dos espaços destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público, que deverão ocupar posições de topografia privilegiada no loteamento, não podendo, de forma alguma, ocupar fundo de vale ou área de alta declividade;

VI - a relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo proprietário, os quais abrangerão, no mínimo, as obras de escoamento de águas pluviais, abastecimento de água e sistema de coleta de esgotos.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano

§ 2º - A Prefeitura terá prazo de 60 (sessenta) dias para fornecer as diretrizes.

Art. 7º - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pelas diretrizes, organizará o projeto definitivo, em escala 1:1.000 ou 1:2.000, em cinco vias, elaborado por profissional devidamente registrado no CREA e na Prefeitura, e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá conter.

I - sistema viário local, os espaços abertos para sistemas de lazer e usos institucionais e respectivas áreas;

II - plantas de situação e localização, com subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensão e áreas;

III - afastamentos exigidos, devidamente cotados;

IV - dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva;

V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, na seguintes escalas: horizontal de 1:1.000 ou 1:2.000; vertical, de 1:100;

VI - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível existente e identificável;

VII - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

VIII - memorial descritivo e justificativo do projeto;

IX - projetos dos equipamentos urbanos referidos no inciso V do artigo 6º;

Art. 8º - A prefeitura, ouvidas as demais autoridades competentes, terá o prazo de cento e oitenta (180) dias para aprovar ou rejeitar o projeto apresentado, com todos elementos requeridos.

SEÇÃO II

Da Execução

Art. 9º - Uma vez aprovado o Projeto, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará;

I - a executar, no prazo fixado pela prefeitura, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e equipamentos de infraestrutura exigidos, e conforme os aprovados pela Prefeitura;

II - a não outorgar qualquer escritura definitiva de vendas de lote antes de concluídas as obras previstas no inciso I e de cumpridas as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no termo de acordo;

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I, deste artigo, não poderá ser superior a dois anos, podendo a Prefeitura permitir a execução por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte;

§ 2º - A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

I - o termo de acordo fixar o prazo total, que não poderá exceder a dois anos, para a execução completa das obras e loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;

II - sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

Art. 10º - Como garantia das obras mencionadas no inciso I, do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área de terreno, cujo valor, a juízo da aprovação, seja igual ou superior a duas vezes o custo dos serviços a serem realizados, ou 50% (cinquenta por cento) dos lotes obtidos no parcelamento a ser analisado e aprovado.

§ 1º - A caução a que se refere este artigo, que deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, poderá ser substituída por outra forma de garantia de execução das obras previstas, a critério da Prefeitura.

§ 2º - No ato da aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar no prazo fixado no termo de acordo previsto no artigo anterior.

§ 3º - Findo o prazo referido no artigo anterior, caso não tenha sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura executar-los-à promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que se constituirá em bem dominical do Município.

Art. 11º - Uma vez em execução o parcelamento, o profissional da Prefeitura designado para fiscalização das obras elaborará um relatório mensal de acompanhamento das obras e serviços.

Art. 12º - realizadas as obras e serviços exigidos, mediante requerimento do interessado e após a vistoria pelo setor de fiscalização, a Prefeitura expedirá AUTO DE VISTORIA e liberará a área caucionada. Tratando-se das redes de Água, Esgoto e Energia Elétrica, a liberação dos lotes caucionados será feita mediante apresentação da Carta de Recebimento das Obras, expedida pelas respectivas concessionárias.

§ 1º - O requerimento de solicitação para vistoria deverá ser acompanhado de planta retificada do Loteamento, contendo todas as modificações que possam ter ocorrido nos respectivos projetos.

§ 2º - A liberação das áreas caucionadas poderá ser efetuada em partes, desde que as partes descaucionadas sejam correspondentes ao dobro do valor das obras realizadas e estejam de acordo com o cronograma geral de obras.

Art. 13º - Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo e a escritura de caução mencionada no artigo anterior, a Prefeitura expedirá o competente Alvará de licença.

Art. 14º - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, liberará a área caucionada, mediante expedição de termo de verificação da execução das obras.

Parágrafo único. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 15º - Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas vias e praças públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

SEÇÃO III

Da Fiscalização e dos Embargos

Art. 16º - O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 17º - Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados, ou com as exigências do ato de aprovação, serão embargadas.

Parágrafo único. Do auto de embargo constarão:

I - nome do loteamento;

II - nome dos proprietários;

III - nome dos responsáveis técnicos;

IV - razão de embargo;

V - data de embargo;

VI - assinatura do responsável pela implantação das obras.

Art. 18º - Os embargos sempre serão acompanhados de intimação para a regularização das obras, com prazo fixado.

Art. 19º - Verificada pela repartição competente a remoção da causa do embargo, o mesmo será levantado.

Art. 20º - Constatado que o responsável pela obra não atendeu ao embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento do mesmo.

Art. 21º - A Prefeitura comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e informará a população através dos órgãos de imprensa e através de colocação de placas indicativas do embargo no local do loteamento.

CAPITULO III

Das Normas Técnicas

SEÇÃO I

Das normas Gerais

Art. 22º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terreno baixo, alagadiço ou sujeito a inundações periódicas antes de tomadas as providências que assegurem o normal escoamento da água, bem como verificadas as conseqüências da eventual mudança da conformação natural;

II - em terreno aterrado com materiais nocivos à saúde pública sem que seja previamente saneado;

III - em terreno com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas as exigências específicas feitas pela autoridade competente;

IV - em terreno cujas condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em terreno que não tenha acesso a logradouro público;

VI - em áreas consideradas de preservação permanente pelas autoridades competentes;

VII - em área de peculiar interesse para a preservação da paisagem e do patrimônio histórico, artístico, cultural, ambiental e urbano, sem que sejam ouvidos os órgãos técnicos competentes, ou até que haja regulamentação específica;

VIII - em área de preservação de mananciais hídricos.

Art. 23º - Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera, deverão obedecer às normas de controle de poluição, ditadas pelos órgãos competentes.

SEÇÃO II

Das quadras e Lotes

Art. 24º - O comprimento das quadras não deverá ser superior a 150 metros, salvo as destinadas a usos especiais a critério da Prefeitura.

Art. 25º - A área mínima de cada lote será de 250 metros quadrados, exceto no caso dos loteamentos populares que poderá ser de até 150 metros quadrados.

Parágrafo único - Para o caso dos loteamentos populares, deverão ser adotadas, de acordo com a declividade do terreno, as seguintes áreas mínimas:

I - declividade de 0 a 15% : área mínima do lote de 150 m².

II - declividade de 15 a 30% : área mínima do lote de 200 m².

III - declividade acima de 30% : área mínima de 250 m².

Art. 26º - A frente mínima dos lotes será de 10 metros, exceto no caso dos loteamentos populares que poderá ser de até 6 metros.

SEÇÃO III

Das Vias de Circulação

Art. 27º - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes.

Art. 28º - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características:

I - a parte destinada ao tráfego de veículos será composta por faixas de rolamento de 3,5 m (três metros e meio) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de duas faixas;

II - a parte destinada aos pedestres será composta por faixas de passeios, cujas larguras deverão corresponder a, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) para a soma dos passeios e 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada lado da via.

§ 1º - As vias de circulação com mais de quatro faixas de rolamento deverão conter canteiro central de, no mínimo, 1,50 m (um metro e meio) de largura.

§ 2º - As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, obedecerão às seguintes características:

I - a largura mínima será de 5% do comprimento total e nunca inferior a 4 m (quatro metros);

II - os seus extremos desembocarão em vias de circulação de veículos.

Art. 29º - Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado de vias, com exceção das exclusivas de pedestres, deverá ser resolvida com praças de manobra que possam conter um círculo de diâmetro mínimo de 20,00 m (vinte metros).

Art. 30º - As servidões de passagem que porventura gravem as áreas a parcelar serão necessariamente garantidas pelas novas vias de circulação.

Art. 31º - O leito carroçavel das vias de circulação deverá apresentar:

I - declividade longitudinal máxima de 15% e mínima de 0,5%;

II - declividade transversal, contada do eixo das faixas até o meio fio, de 0,5% a 3%.

Art. 32º - As vias de circulação de veículos e de pedestres sempre deverão ser providas de sistema de drenagem de águas pluviais, atendidas as normas técnicas brasileiras.

§ 1º - Em nenhum caso os loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas, nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras necessárias serão feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

§ 2º - Nos fundos de vales será obrigatória a reserva de faixas sanitárias, com servidão para o escoamento das águas pluviais e passagem das redes de esgoto. Essa faixa a reservar será proporcional à bacia hidrográfica contribuinte, respeitada uma largura mínima de 4 m e uma largura máxima de 20 m.

§ 3º - Todos os lotes situados a jusante deverão garantir servidão de passagem para a drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos situados a montante.

§ 4º - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 m (quinze metros) de cada lado.

Art. 33º - O acesso ao loteamento deverá ser feito por, pelo menos, uma via de acesso com largura capaz de comportar, no mínimo, três faixas de rolamento, construída ou alargada pelo interessado até sua conexão com uma via do sistema viário existente, de características pelo menos semelhantes.

SEÇÃO IV

Das Áreas de Uso Público

Art. 34º - Todo loteamento deverá prever, além das vias e logradouros públicos, áreas especiais para usos institucionais, necessários aos equipamentos comunitários e áreas verdes e que serão transferidos à Municipalidade no ato da aprovação do respectivo loteamento.

§ 1º - Todo loteamento deverá reservar, no mínimo 20 (vinte) por cento de sua área para sistema viário, 10 (dez) por cento para áreas verdes e 5 (cinco) por cento para uso institucional.

I - 50%, pelo menos, do percentual exigido para áreas verdes deverá ser localizado em área com declividade inferior a 30%;

II - As áreas destinadas a uso institucional não deverão apresentar declividade superior a 15%.

III - Não serão computados para fins de Áreas verdes, as áreas pertencentes a unidades de conservação ambiental ou similares.

§ 2º - A área total reservada para uso público nunca poderá ser inferior a 35% da área total da Gleba a ser loteada.

CAPÍTULO IV

Do Desmembramento

Art. 35º - Em qualquer caso de desmembramento de terrenos, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura, mediante a apresentação da respectiva planta de que faz parte o lote ou lotes a serem desmembrados.

Parágrafo único - Os desmembramentos de terrenos decorrentes de projeto conjunto de duas ou mais edificações, geminadas ou não, serão implicitamente aprovados junto com as licenças para construção.

Art. 36º - A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando os lotes resultantes do processo de desmembramento tiverem as dimensões mínimas previstas em lei.

Art. 37º - Aplica-se ao processo de aprovação de projeto de desmembramento, no que couber, o disposto à aprovação de projeto de loteamento.

CAPÍTULO V Das Infrações e Sanções

Art. 38º - A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1.979, a aplicação das seguintes sanções: multa, embargo e cassação da licença para parcelar.

Art. 39º - Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I - iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições da legislação e normas Federais e Estaduais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados.

Sanção: embargo das obras, intimando para licenciamento do projeto e multa de 10 a 20 do VR - Valor de Referência;

II - inobservar projeto aprovado.

Sanção: embargo das obras, e multa de 5 a 10 do VR - Valor de Referência por hectare;

III - faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo.

Sanção: multa de 5 a 10 do VR - Valor de Referência.

IV - aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização do poder público, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto licenciado.

Sanção: embargo das obras e multa de 5 a 10 VR - Valor de Referência;

V - desrespeitar embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes.

Sanção: multa de 10 a 20 do VR - Valor de Referência - sem prejuízo da responsabilidade criminal;

VI - anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto licenciado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente.

Sanção: apreensão do material, equipamento ou máquinas utilizadas na propaganda e multa de 10 a 50 do VR - Valor de Referência.

Art. 40º - A multa pelo embargo da obra será de 10 (dez) VR - Valores de Referência do Município.

Parágrafo único - Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até o atendimento da exigência constante no ato do embargo.

Art. 41º - A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO VI Da Responsabilidade Técnica

Art. 42º - Para efeitos desta Lei somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido à Prefeitura.

§ 1º - A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculo e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

§ 2º - A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade em razão da aprovação do projeto ou da emissão da licença, para sua execução.

Art. 43º - Só poderão ser inscritos na Prefeitura profissionais que apresentem a Certidão do Registro Profissional, do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

CAPÍTULO VII Das Disposições Finais

Art. 44º - Esta Lei será regulamentada por Decreto do Executivo Municipal.

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

Prefeitura do Município de Ribeirão Grande, 02 de Setembro de 1.996.

(VANDIR MENDES DE QUEIROZ)
Prefeito Municipal

Publicada e afixada no DSG, registrada na data supra.