LEI nº. 274/2013.

"Dispõe sobre aprovação de arruamentos, loteamentos e desmembramentos de terrenos no Município de Franciscópolis e dá outras providências."

A Câmara Municipal de Franciscópolis, por seus representantes legais aprova e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - O presente regulamento se destina a disciplinar os projetos de arruamento, loteamentos, desmembramentos e incorporações de terrenos no Município de Franciscópolis, cuja execução depende de prévia licença e fiscalização da Prefeitura, obedecidas às normas aqui consignadas e demais disposições de lei aplicável à matéria.

§ 1º - Compreende-se por arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública.

§ 2º - Compreende-se por loteamento o ato de dividir um terreno em lotes urbanos, para fins urbanos, ou lotes rurais, assim considerados aqueles que possuam as dimensões mínima estabelecidas pelo Município ou leis e regulamentos posteriores.

§ 3º - Compreende-se por desmembramento o ato de dividir em partes, a fim de se constituírem em novos lotes, serem incorporados a terrenos vizinhos, desde que daí resulte lote ou lotes edificáveis, ou venham acrescer lotes já existentes, sempre respeitadas as dimensões mínimas previstas em lei.

§ 4º - Serão consideradas incorporações a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínima previstas em lei.

§ 5º - A construção de mais de uma economia autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desmembramento e este só será admitido se daí resultarem lotes edificáveis, de acordo com a lei.

Art. 2º - As disposições do presente regulamento obrigam não só os arruamentos, loteamentos, desmembramentos ou incorporações realizados para a venda, ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os arruamentos, loteamentos, desmembramentos, ou incorporações efetuados em inventário, por divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 3º - É proibida a abertura de vias de circulação dentro do Município, sem prévia licença da Prefeitura.

Art. 4º - As vias publicas só serão consideradas oficiais após doação dos respectivos leitos e sua aceitação por parte da Prefeitura.

Art. 5º - As novas ruas só serão abertas com a licença prévia da Prefeitura, devendo os proprietários apresentar:

I – Um memorial contendo:

a) descrição minuciosa da propriedade a ser loteada da qual contém a denominação, área, limite situação e outras características do imóvel:

b) relação cronológica dos títulos de domínio, desde vinte anos, com indicação da natureza e data das transcrições ou certidão dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos, salvo quanto aos títulos que anteriormente, ao Código Civil, não estavam sujeitos a transcrição.

II – Duas vias da planta do imóvel, na escala 1/1000, assinados pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura que tenha feito a Cadeira de Urbanismo com todos os requisitos técnicos e legais contendo:

a) As divisas da propriedade perfeitamente identificadas, localização dos cursos de água, dos serviços de utilidade pública, das arvores copadas, dos bosques ou acidentes naturais, das construções e benfeitorias, enfim, de tudo quanto possa interessar a orientação geral do plano;

b) Curvas de nível de metro em metro;

c) os loteamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das ruas, espaços abertos e edifícios escolares existentes.

III – Certidão Negativa do ônus reais sobre terreno a ser loteado.

IV – Certidão de que o terreno a ser loteado não constitui objeto de questão judicial.

Art. 6º - Depois de examinados os títulos apresentados e julgados bons, a Prefeitura, pela sua Secretária de Obras e Serviços Urbanos, traçará na planta apresentada:

a) ruas que integram o sistema geral de vias principais do Município, isto é, radiais, perimetrais e diagonais;

b) os espaços abertos, praças, parques ou "play-grounds", necessários ao interesse geral da cidade, localizando-os de forma que sejam preservadas as belezas naturais;

c) as áreas necessárias para locação de edifícios escolares, de acordo com um programa geral de distribuição dos mesmos, centros de comunidades, centros comerciais secundários e edifícios públicos e de uso púbico necessários ao equipamento social da cidade.

Art. 7º - Obedecendo integralmente aos elementos do artigo anterior, o requerente, orientado por uma das vias da planta, devolvida, organizará o plano definitivo na escala de 1/1000, em quatro vias, assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura que tenha feito a Cadeia de Urbanismo, plano esse que deverá conter mais as seguintes indicações e esclarecimentos afim de ser submetido à aprovação da Prefeitura:

a) As ruas secundárias e os espaços livres necessários;

b) subdivisão em lotes de todas as quadras, com numeração desses lotes;

c) os recursos exigidos;

d) todas as dimensões lineares e angulares do projeto, raios, arcos, pontos de concordância, de interseção e de tangência e ângulos centrais das curvas;

e) os perfis longitudinais e transversais de todas as ruas e praças nas escalas horizontal 1/1000; vertical 1/100; e as sessões transversais nas escalas 1/200, em número suficiente para cada uma das ruas e praças;

f) estudo completo do projeto de sistema de escoamento das águas pluviais e das águas servidas e respectivas redes;

g) arborização das ruas e praças;

h) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos cruzamentos, ângulos ou curvas do projeto;

i) descrição das servidões ou restrições especiais;

j) memorial descritivo e justificativo do projeto.

Parágrafo Único: O nivelamento exigido deve ter como referência a cota do nível do mar.

Art. 8º - Não poderão ser arruados os terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento das águas. As obras necessárias para tal fim poderão ser projetadas juntamente com as das ruas a serem abertas. Do mesmo modo, não se permitirá o arruamento de terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que eles sejam previamente saneados.

Art. 9º - As licenças para arruamentos vigorarão somente pelo período de um a três anos, tendo se em vista a vastidão do terreno a ser arruado. Findo o prazo determinado no alvará, deve a licença ser renovada no todo ou em parte, conforme o que já tiver sido executado e mediante a apresentação de novos planos nos termos destas normas.

Art. 10 – Os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros), salvo quando o loteamento se destinar a urbanização especifica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Art. 11 - Os seguintes melhoramentos serão exigidos:

I – Pavimentação do leito das ruas, do tipo determinado pela Prefeitura, de acordo com o plano de pavimentação;

II– guias e passeios pavimentados com material que atenda as necessidades estruturais e ambientais, devidamente aprovado pela Prefeitura;

III – rede de distribuição de água potável;

IV – esgotos pluviais;

V– esgotos sanitários, de acordo com o Código de Posturas Municipal, normas federais e estaduais pertinentes;

VI – rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

Art. 12 - Executadas as obras e estando estas de acordo com o projeto aprovado, deve ser feita a doação sem ônus algum, da superfície do leito das vias públicas ao município, com obrigação do doador, seus herdeiros e sucessores, de respeitar as restrições que forem previstas.

§ 1º - Esta doação só será efetivada após o recebimento das vias públicas por parte da Prefeitura.

§ 2º - As ruas poderão ser entregues por partes, uma vez que tenham livre acesso por vias oficiais, a juízo da Prefeitura.

Art. 13 – Não caberá à Prefeitura responsabilidade alguma pela diferença de área dos lotes ou quadras que qualquer proprietário venha a encontrar em relação às áreas dos planos aprovados.

Art. 14 - Em terrenos não arruados, dentro do perímetro urbano, não serão permitidas edificações sem licença especial da Prefeitura.

Art. 15 - A Prefeitura deverá notificar os proprietários de terrenos, loteamentos e irregulares para se adaptarem às normas municipais.

Art. 16 - O arranjo das ruas de um plano qualquer deverá garantir a continuidade do traçado das ruas vizinhas. Sendo necessário é sempre preferível a decalagem.

Parágrafo Único: As ruas deverão ser ajustadas às condições topográficas do terreno e traçadas de forma que evite trafego denso nas ruas residenciais, concentrando-o nas vias principais.

Art. 17 - As dimensões do eixo de circulação e passeio das ruas já existentes terão garantidas a preservação das suas dimensões, devendo as dimensões dos novos arruamentos atender as seguintes exigências:

Circulação para veículos em movimento, de grande velocidade ou de transporte coletivo com dimensão de 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros) por eixo em vias de mão dupla;

Circulação para Veiculo em movimento, de pequena velocidade com dimensão de 3,00m (três metros) em vias de mão dupla;

Circulação para veículos em movimento, de pequena velocidade com dimensão de 4,00 m (quatro metros) para via de mão única;

Passeio para pedestre com dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), para vias de pequena circulação de pedestre, sendo que em vias de grande circulação de pedestres deverão ser acrescidos múltiplos de 0,50m (cinqüenta centímetros) de acordo com necessidade do município.

Art. 18 – Os leitos das ruas de distribuição dentro dos respectivos setores terão largura mínima de 12m (doze metros) para vias de grande circulação de veículos (vias principais), 10m (dez metros) para vias de pequena circulação de veículos ("cul-de-sac" ou loops).

Parágrafo único: Em casos especiais os leitos poderão ter largura de 07m (sete metros) porém serão obrigatoriamente vias de mão única.

Art. 19 - Nos cruzamentos de vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de circulo de raio mínimo de 9m (nove metros).

Parágrafo Único: Nos cruzamentos esconsos, as disposições do artigo anterior poderão sofrer alterações a juízo da Prefeitura.

Art. 20 - A rampa máxima nas vias secundárias deverá ser de 30% e nas vias principais de 10%, tolerando-se 15% nestas em casos especiais.

Art. 21 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 600 metros.

Parágrafo Único: Nas quadras longas haverá "passagens' para pedestres, de 3 metros de largura e espaçadas 150m (cento e cinqüenta metros), no máximo.

Art. 22 - A área reservadas a espaços livres públicos é destinada à circulação (avenidas e ruas), recreio (ativo, passivo e educacional) e passivo (avenidas e parques).

Art. 23 - A área destinada a ruas – principais e secundárias – deve ser 20% da área loteada.

Art. 24 - A área institucional a ser doada à prefeitura deverá corresponder a 5% da área loteada, atendendo obrigatoriamente às necessidades do município, no que concerne à construção de prédios escolares, obras de utilidade pública e áreas de recreio público.

Art. 25 – Será exigida do proprietário a caução de 20% (vinte por cento) da área total loteada em lotes para garantia da execução das obras exigidas e constantes do cronograma físico.

Parágrafo único: a liberação dos lotes caucionados dar-se-á em partes, vinculada ao cumprimento das etapas do cronograma devidamente comprovadas.

Art. 26- Não poderá ser emitido pela Prefeitura qualquer alvará de habite-se ou de funcionamento senão depois de concluídas as obras constantes da presente lei e cumpridas as demais obrigações impostas ou assumidas no termo de compromisso.

Art. 27 - As infrações do termo ou de qualquer disposição desta lei serão punidas com a multa de 1 a 5% sobre o valor do loteamento na época em que for verificada a irregularidade.

Art. 28 – Em caso de omissão desta lei, serão aplicadas as legislações federais e estaduais pertinentes.

Art. 29 - Revogadas as disposições em contrário, entrará esta lei em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 14 de outubro de 2013.

Edilson Alves dos Santos

Prefeito Municipal