

LEI Nº925 DE 04 DE FEVEREIRO DE 1985.

**CRIA LEI QUE DISPÕE SOBRE
LOTEAMENTOS E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS**

DR. VALÉRIO JOSÉ CALLIARI, Prefeito Municipal de Salvador do Sul, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a presente:

LEI

Art. 1º Para fins da presente Lei, entende-se como Loteamentos Urbanos ou para fins urbanos, a subdivisão de áreas em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, realizado de acordo com os projetos urbanísticos regularmente aprovados pelo poder competente.

Art. 2º Entende-se por área urbana, de acordo com a instrução n.º 12 do INCRA e definida em Lei Municipal, aquela área que seja beneficiada com pelo menos três dos cinco melhoramentos construídos ou mantidos em poder público, a saber:

- a) Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b) Abastecimento de água;
- c) Sistema de esgotos sanitários;
- d) Rede de Iluminação com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- e) Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) Km, do imóvel considerado.

Parágrafo Único. Consideram-se na forma do artigo 2º áreas beneficiadas que se situam a uma distância de 100 (cem) metros da via pública servida por melhoramentos referidos nas letras “b”, “d” ou “e” deste artigo.

Art. 3º Os loteamentos de glebas, sítios, lotes ou qualquer espécie de terras situadas no Município, ficam condicionadas a aprovação da Prefeitura Municipal, ouvido o Conselho do Plano Diretor, nos termos da presente Lei podendo a mesma julgar da oportunidade ou não do loteamento.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelos danos ou prejuízos de qualquer natureza com loteamentos feitos sem a sua devida aprovação.

Art. 4º São as condições de exploração agrícola:

- a) Exigir investimentos desproporcionais ao valor estimado de sua produção, dadas as condições negativas de sua localização, solo, drenagens.
- b) Ter sofrido um processo de valorização que torne anti-econômico na utilização para fins de exploração agrícola.

CAPÍTULO II

DA PARTE LEGAL E TÉCNICA

Art. 5º Nos loteamentos a serem realizados no Município, antes da venda dos lotes deverá ser encaminhada à Prefeitura Municipal a seguinte documentação:

- a) Memorial Descritivo contendo denominação, situação, área, divisas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel.
- b) Relação dos Títulos de posse e de domínio desde vinte anos e prova de que os mesmos se achem devidamente transcritos com as respectivas certidões.
- c) Certidão Negativa de Tributos Municipais, Estaduais e Federais.

Art. 6º A documentação técnica exigida para os loteamentos neste Município será a seguinte:

- 1 – Planta da situação do imóvel na escala mínima de 1:2000 (um por dois mil) com indicação das vias públicas próximas já existentes e do conjunto da cidade ou vila com indicação do Norte Magnético ou verdadeiro.
- 2 – Planta planimétrica na escala de 1:2000 (um por dois mil) com orientação magnética e verdadeira, indicação do RN (Referência de Nível) oficial a ser fornecido pela Prefeitura Municipal ou órgão técnico competente. Deve acompanhar as respectivas planilhas e cálculos de levantamento.
- 3 – Planta altimétrica na mesma escala anterior contendo curvas de nível de metro acompanhado de todos os detalhes de gleba a lotear como vias de comunicação já existentes, cursos d'água, mananciais, sangas, bosques, monumentos naturais e artificiais, pedreiras e outros acidentes naturais, bem como as construções existentes.
- 4 – Planta Geral do Projeto de Loteamento desenhado na mesma escala da anterior contendo também as curvas de nível de metro em metro e todos os elementos do projeto tais como: arruamento, áreas verdes, espaços reservados, lotes, obras de arte e outros que se fizerem necessários devidamente cotadas e que permitam um completo conhecimento do plano de loteamento.
- 5 – Perfis longitudinais pelo eixo de cada uma das vias de comunicação nas escalas horizontal, 1:2000, vertical, 1:2000.
- 6 – Perfis transversais das vias projetadas com a largura dos passeios, faixas de rodagem e declividade em função da pavimentação ou revestimento.
- 7 – Memorial descritivo e justificativo do projeto com todas as informações possíveis sobre o mesmo.

Parágrafo Único. Todos os projetos anteriormente mencionados deverão ser elaborados por profissionais devidamente habilitados no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), Engenheiro Civil ou Arquiteto.

Art. 7º 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 necessária.

Art. 8º A documentação deverá ser assinada pelo proprietário e por técnicos habilitados.

CAPÍTULO III

ESPECIFICAÇÕES

Art. 9º As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

Art. 10. As vias públicas deverão ter as seguintes dimensões e características:

CLASSIFICAÇÃO VIAS	LARGURA	DECLIVE		RAIO CURVATURA	
		MÁX.	MÍN.	MÁX.	MÍN.
UNIDADES	M.	%	%	m	m
Avenidas	26	10	0,5	150	100
Ruas Principais	18	10	0,5	100	80
Ruas Secundárias	16	10	0,5	100	80
Ruas Locais	12	12	0,5	100	80
Pass. De Pedestres	6	12	0,5	60	30
Escadaria	6	-	-	-	-

Art. 11. A extensão das ruas em pul-de-sac (sem saída) somadas a da praça de retorno, não deverão exceder a 100 (cem) metros e a praça de retorno deverá ter diâmetro mínimo de 20 (vinte) metros.

Parágrafo Único. Não serão permitidas construções com frente para passagem de pedestres.

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

DOS QUARTEIRÕES

Art. 13. Os quarteirões não poderão ser superiores a 300 (trezentos) metros.

Art. 14. Os quarteirões com mais de 200 (duzentos) metros de comprimento deverão ter passagem para pedestres, no seu terço médio, no máximo. Nestas passagens, os recuos laterais das construções terão, no mínimo, 2,00 (dois) metros e não poderá haver frente de lotes voltados para os mesmos.

Art. 15. A largura mínima admitida para quarteirões normais residenciais será de 60m (sessenta metros).

Art. 16. Os alinhamentos deverão ser afixados por meio de marcos de pedras ou concreto.

DOS LOTES

Art. 17. Os lotes terão uma testada mínima de 12 (doze) metros e área mínima de 300 (trezentos) e sessenta metros quadrados.

Art. 18. Nas esquinas, um dos lados deverá ter no mínimo 15 (quinze) metros, a área mínima de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 19. Cursos d'água (sangas, arroios, etc...) não poderão ficar no interior ou no limite de lotes.

Parágrafo Único. Ao longo de tais cursos d'água deverão ser projetadas vias públicas ou logradouros públicos, de modo a permitir o livre trânsito.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 20. Não poderão ser lotadas nem arruadas as seguintes áreas:

- a) Terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações sem que sejam previamente aterrados e drenados;
- b) Nos terrenos cujo loteamento prejudique reservas florestais;
- c) As encostas de morros com declividades superiores a 40°;
- d) Áreas contíguas e quedas d'água nunca menos de cem metros para cada lado;
- e) As terras que contenham jazidas verificadas ou presumíveis de minério, pedreiras, areia, depósito de minerais ou líquidos de valor industrial.

Art. 21. Da gleba a ser loteada deverá ser reservada 10% (dez por cento) da área total para praças e parques e 5% (cinco por cento) para uso institucional (colégios, edifícios públicos, etc...).

Parágrafo Único. A Prefeitura escolherá, após prévia consulta ao Conselho do Plano Diretor, assessorado por um técnico, as áreas mais adequadas para os usos previstos neste artigo.

Art. 22. Os loteamentos deverão ser executados inteiramente por conta dos proprietários e somente será liberado na íntegra, quando da execução dos seguintes itens:

- a) Ruas abertas;
- b) Rede elétrica instalada para iluminação pública e particular;
- c) Rede de abastecimento d'água executada de acordo com o órgão competente do Estado;
- d) Bueiros e drenos onde forem necessários.

Art. 23. O loteamento poderá ser executado em partes, desde que não leve mais de 3 (três) anos para ser ultimado.

DA EXECUÇÃO

Art. 24. Para fiel cumprimento das obrigações desta Lei deverá ser feita uma hipoteca à Prefeitura de uma parte da gleba a ser lotada, correspondente a 30% (trinta por cento) da área total, excluindo os 15% (quinze por cento) do artigo 20.

Parágrafo Único. A parte hipotecada não poderá ser posta à venda antes de ter sido liberada pela Prefeitura, que poderá ir liberando à medida em que as obras do loteamento venham sendo concluídas.

Art. 25. A parte hipotecada passará à Prefeitura, independente de qualquer indenização, no caso de não serem cumpridas as obrigações do loteamento dentro do prazo ou que a empresa loteadora não tenha condições econômicas para a execução dos melhoramentos propostos. Neste caso, a Prefeitura executará as obras necessárias, tendo como compensação a venda dos terrenos compreendidos pela garantia hipotecada.

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 26. Para os casos omissos da presente Lei será consultado o órgão técnico competente.

Art. 27. A presente Lei aplica-se a todos os loteamentos.

Art. 28. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SALVADOR DO SUL, 04 de fevereiro de 1985.

DR. VALÉRIO JOSÉ CALLIARI
Prefeito Municipal