



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE DO MARANHÃO
AVENIDA 1º DE MAIO 126 – CENTRO
C. N. P. J(MF) Nº 01.612.337/0001-12

LEI MUNICIPAL Nº 134 /010, DE 20-08-2010

DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA DE VEREADORES DE LAGOA GRANDE DO MARANHÃO
APROVOU E EU PROMULGO A SEGUINTE LEI:

Disposições Preliminares

Art.1º - Para fins desta Lei adotam-se as seguintes definições:

I - Loteamento urbano ou para fins urbanos é toda subdivisão de área em lotes destinados a edificações de qualquer natureza, desde que se realize de acordo com projetos urbanísticos regularmente aprovados pelo órgão competente Municipal.

II - Área Urbana é que abrange as edificações contínuas da cidade e vila, e suas adjacências servidas, no mínimo, por dois destes melhoramentos: iluminação pública, esgoto sanitário, abastecimento de água, rede de águas pluviais, calçamento ou guia para passeio, escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 km do imóvel considerado, executado pelo Município, por sua concessão ou com sua autorização.

III - Área Rural é a área do município, excluídas as áreas urbanas, urbanizáveis ou de expansão urbana.

IV - Área de expansão urbana da cidade e vilas é a que for prevista no Plano Diretor do Município, para atender ao crescimento da população e ao desenvolvimento das áreas urbanas, sendo considerada, para todos os efeitos legais, como urbana.

V - Área Urbanizável é a constante de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que a situação em zona rural.

VI - Área de Recreação é a reservada a atividade cultural, cívica, esportiva e contemplativa da população, tais como: praças, bosques e parques.

VII - Local de uso institucional é toda área reservada a fins específicos de utilidade pública tais como: educação, saúde, cultura, administração, culto.

VIII - Quadra é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes para construção. Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais que permitem uma dupla fila de lotes justaposto.

IX - RN (Referência de Nível) é a cota de altitudes oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do Mar.

X - Via de Comunicação é toda àquela que faculta a interligação das três funções: habitação, trabalho, recreação.

a) Via Principal é a destinada à circulação geral.

b) Via Secundária é a destinada a circulação local.

c) Rua de Distribuição ou Coleta é a via secundária urbana que canaliza o tráfego local para as vias principais.

d) Rua de Acesso é a via secundária urbana destinada ao simples acesso aos lotes. No caso particular em que terminam numa praça de retorno são denominadas "Cul-de-sac".

e) Avenida Parque é a via principal traçada também com a finalidade paisagísticas e de recreação.

Art. 2º - Para fins desta Lei o território do Município se compõe de:

- I - Áreas urbanas da cidade e Vilas existentes.
- II - Área rural.
- III - Área de Expansão urbana.

Art. 3º - O loteamento, em qualquer das três áreas, ficará sujeitos as diretrizes estabelecidas nesta Lei, no que se refere às vias de comunicação, sistema de águas e sanitárias, área de recreação, locais de usos institucionais e proteção paisagística e monumental.

Do Processo de Aprovação e da Documentação

Art. 4º - A aprovação do loteamento deverá ser requerida a Prefeitura preliminarmente com os seguintes elementos:

- I - Croquis do terreno a ser loteados, com a denominação, situação, limites, área e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel.
- II - Título de propriedade ou equivalente.

Art. 5º - Julgados satisfatórios os documentos exigidos no art. anterior, o interessado deverá apresentar duas vias da planta do imóvel em escala 1:1.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:

- I - Localização dos cursos d'água.
- II - Divisas da propriedade perfeitamente definidas.
- III - Curvas de nível de metro em metro.
- IV - Arruamentos vizinhos a todo perímetro com colocação exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de usos institucionais.

- V - Construções existentes.
- VI - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas.
- VII - Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências.
- VIII - Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento.

Art. 6º - A Prefeitura traçará a planta apresentada:

I - As ruas e estrada que compõe o sistema geral de vias do Município, principais do Município.

II - As área de recreações necessárias à população no Município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais.

III - As área destinadas a usos institucionais, necessárias ao equipamento do Município.

Art. 7º - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientando pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:2.000, em (5) cinco vias. Este projeto será elaborado e assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos.

I - Vias secundárias e áreas de recreação complementares.

II - Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração.

III - Recuos exigidos, devidamente cotados.

IV - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas.

V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal, de 1:2.000, vertical de 1:2.000.

VI - Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizado no ângulo ou curvas das vias projetadas.

VII - Projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças, de acordo com os art. 18, 19 e 20.

VIII - Projeto de rede de escoamento superficial de água pluviais indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios.

IX - Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume.

a) Em loteamento não abrangido parede pública de abastecimento de água, ou agastados da mesma, de tal modo que este benefício não lhe seja imediato de parte do Poder Público, será exigido do loteador, além da rede de água, um reservatório de capacidade adequada ao número de economias previstas para o futuro núcleo.

§ Único - A modalidade de alimentação de reservatório será de livre escolha do loteador, desde que obedeça às boas disposições técnicas.

X - Projeto das redes de distribuição domiciliar de energia elétrica e iluminação das vias públicas.

a) O loteador deverá providenciar, à sua expansão, digo expensas, no projeto e execução da rede de iluminação pública ou se for o caso solicitando-os à concessionária de eletricidade e depositando a respectiva caução na Prefeitura.

XI - O projeto de arborização das vias de comunicação.

XII - Indicação das servidões e restrições especiais, que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações.

XII - Memorial justificativo, elaborado pelo responsável técnico, descrevendo o projeto e indicando minuciosamente situação e características da gleba, limites e confrontações, área total projetada e área parciais (do conjunto dos lotes, das ruas, dos verdes e das destinadas a órgãos públicos), indicando as percentagens em relação à área total, ou quaisquer outras informações que possam concorrer para julgar do projeto e de sua incorporação ao conjunto urbano.

§ Único - As plantas, desenhos e memorial de que trata o presente artigo e seus itens, deverão ser assinados pelos interessados e pelo autor do Projeto profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura.

Art. 8º - Satisfeitas as exigências do art. anterior, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

I - Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das áreas mencionadas no art. 7º nº 1 além das previstas no art. 6º desta Lei.

II - Executar à própria custa, no prazo, fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de comunicação e praças, a colocação de guias e sargateamento.

III - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras e serviços.

IV - Não outorgar qualquer escritura definitiva de lote, antes de concluídas as obras previstas no item II, e cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei, ou assumidas no termo de acordo.

V - Mencionar nas escrituras definitivas, ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executados as obras previstas no art. 7º, nº I, VI, VII, VIII, IX, X e XI, desta Lei, salvo as que, a juízo da Prefeitura, foram julgadas indispensáveis à vigilância de terreno e guarda de materiais.

VI - Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações pela execução dos serviços e obras e cargo de vendedor com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área de seus lotes.

VII - Pagar o custo das obras e serviços com os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição do débito na dívida ativa para cobrança executiva.

§ Único - Todas as obras relacionadas no art. 7º, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas, passarão fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluída e declarada de acordo, após a vistoria regular.

Art. 10 - Pagos os emolumentos devidos, e assinado o termo a que se refere o art. 9º, desta Lei, será expedido pela Prefeitura o alvará de loteamento, revogável se não forem executadas as obras no prazo a que se refere o art. 9º nº II.

Art. 11 - Após a realização integral dos trabalhos técnicos se exigidos nos nºs I, II, IV, V e VI, do art. 7º deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada a oficial para todos os efeitos da Lei.

Art. 12 - As vias de comunicação e áreas de recreação mediante alvará, só serão aceitas e declaradas aptas a receber construções depois de vistoriadas pela Prefeitura.

§ Único - A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos terrenos cujas obras tenham sido vistoriadas e aceitas.

Das Vias de Comunicação

Art. 13 - Fica proibida, nas áreas urbanas e rurais do Município a abertura de vias de comunicação, sem prévia autorização da Prefeitura.

Das Vias Urbanas

Art. 14 - A superfície ocupada pelas vias (passeios e faixas de rodagem) não poderá exceder de 25% aproximadamente da área total loteada.

Art. 15 - A largura mínima das vias públicas deverá ser:

- a) Av. 16 metros;
- b) Ruas Principais 13 metros;
- c) Rua comuns 10 metros.

Art. 16 - A largura dos passeios será no mínimo de:

Avenidas - no mínimo 3,0 metros.

Ruas - no mínimo 2,0 metros.

Podendo o Poder Municipal fixar valores maiores quando assim convier.

Art. 17 - Deverão ser pavimentadas as avenidas principais e as avenidas de circulação interna.

Art. 18 - As ruas que são continuação de vias existentes e pavimentadas deverão ser pavimentadas com o mesmo material usado.

Art. 19 - As ruas secundárias deverão ter cordões de alinhamento e sargeteamento com 1,5 de largura de cada, lado. Sendo o leite carroçável executado em macadame ou saibro.

Art. 20 – Junto às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas reservadas com a largura de 12 metros, para vias públicas.

Art. 21 – Todas as vias públicas (avenidas e ruas) deverão ser arborizadas de acordo com as indicações do órgão competente da Prefeitura.

Art. 22 – A denominação das vias e logradouros públicos é da competência do Poder Municipal.

Art. 23 – Ao longo dos cursos d'água serão reserva das áreas para sistema de Avenidas-Parques, cuja largura será fixada pela Prefeitura.

Dos Quarteirões

Art. 24 – O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450 m (quatrocentos e cinquenta metros).

Art. 25 – A largura máxima admitida para as quadras normais residenciais será de 60m (sessenta metros).

Art. 26 – As quadras de mais de 200m (duzentos metros) de comprimento deverão ter passagens para pedestres espaçadas de 150m (cento e cinquenta metros), máquinas. Estas passagens deverão ter largura mínima de 5m (cinco metros) e os recuos laterais das construções terão no mínima 2 m (dois metros).

Art. 27 – Os alinhamentos deverão ser fixados por meios de marcos de pedra ou concreto.

Dos Lotes

Art. 28 – A área dos lotes urbanos residenciais será de 300 m² (trezentos metros quadrados), sendo a frente mínima de 10m (dez metros).

§ Único – Nos lotes de esquina, a frente mínima deverá ser 12m (doze metros).

Art. 29 – A área dos lotes da zona rural será de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), salve se a gleba se situar na área de expansão urbana previstas no Plano Diretor do Município.

Art. 30 – Cursos d'água (sangas, arroios, etc.) não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

Das Áreas de Recreação

Art. 31 - As áreas de recreação serão determinadas, para cada loteamento, calculando-se 10% (dez por cento) da área da gleba para áreas da gleba para áreas verdes e 5% (cinco por cento) da área a ser loteada para os usos institucionais.

Dos Loteamentos Populares

Art. 32 - Considera-se loteamento populares aqueles que apresentem características especiais e sejam destinados, especificamente, a população debaixo do poder aquisitivo.

Art. 33 - A execução do loteamento populares será de competência exclusiva do Poder Público Municipal que poderá fazê-lo isoladamente ou em convênio com outros órgãos Federais ou estaduais, desde que vinculados à um programa de habitação populares.

Art. 34 - Tais loteamentos serão permitidos a penas para destinação residencial, sendo permitido no seu interior, comércio imediato a critério da Prefeitura e em localização dada pela mesma.

Art. 35 - A área mínima dos lotes será de 200 m² (duzentos metros quadrados), com a testada de 8 m (oito metros), devendo ainda obedecer as seguintes características:

- I - O número de lotes por hectares não deverá exceder a 25.
- II - A área viária não deverá exceder a 25% do total da área.

§ Único - As vias que não tenham, a critério do órgão competente da Prefeitura, a função estrutural, poderão Ter a largura a 12 m (doze metros).

Art. 36 - O loteador, ao retirar da Prefeitura o projeto devidamente aprovado, deverá assinar um termo de compromisso bem como caucionar na tesouraria Municipal a 50% dos lotes como garantia de execução.

§ Único - Esta caução será devolvida à firma responsável à medida do recebimento das obras correspondente em suas condições técnicas.

Art. 37 - O loteador perderá a caução, em favor da Prefeitura, a título de penalidade pelo não cumprimento de qualquer obrigações previsto na presente Lei.

§ Único – Uma vez perdida a caução, o loteador deverá renová-la em dinheiro para prosseguir os trabalhos, uma vez que a Prefeitura permita.

Art. 38 – Por infração de qualquer das obrigações contidas nesta Lei, o loteador incorrerá na multa de 1/10 a um salário mínimo vigente, sem prejuízo do embargo administrativo ou judicial das obras e do das vendas dos lotes.

Art. 39 – Intimado pela Fiscalização Municipal a cumprir o prazo fixado, determinado obrigações constante desta Lei, se loteador que não o fizer será aplicada a multa no grau mínimo.

§ 1º - Após a Segunda intimação, não cumprindo no prazo dado, o loteador incorrerá em nova multa que será arbitrada pelo Prefeito até o máximo de 5 (cinco) salários mínimos vigentes, conforme a natureza e gravidade da infração.

§ 2º - Se ainda continuar desatendida a exigência fiscal, as obras no loteamento serão embargadas e proibidas, as vendas de lotes, tomando-se necessário, medida judicial para este fim.

Art. 40 – Não poderão ser aprovados projetos de loteamentos, nem permitida a abertura de via em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem, necessárias.

Art. 41 – Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação.

Não poderão ser arruados também terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas (florestais).

Art. 42 – A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega do domínio público e respectiva denominação, vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 43 – Os cursos de água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

Art. 44 – Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura na forma desta Lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial, com relação à área das referidas vias de comunicação e logradouros, com terrenos não edificadas.

Art. 45 – As licenças para arruamento, vigorarão pelo período de 1 a 3 anos, tendo-se em vista a área do terreno a arruar, findo o prazo determinado no alvará, deve a licença ser renovada no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado apresentação de novo plano nos termos desta Lei.

Art. 46 – Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 47 – Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente Lei.

Disposições Finais

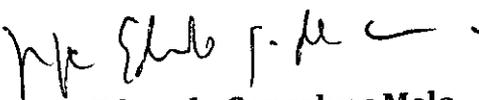
Art. 48 – A presente Lei, aplica-se a todos os loteamentos já aprovados, mas ainda não iniciados.

Art. 49 – Fica atribuído ao órgão técnico competente o julgamento ou parecer dos casos omissos.

§ Único – Caberá ainda ao D.O.V. assistido pelo Conselho Plano do Diretor, e estudo dos loteamentos em andamento na data atual, procurando adaptá-los à presente Lei no que não prejudicar os lotes já vendidos ou comprometidos.

Art. 50 – A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal em Lagoa Grande do Maranhão, aos vinte dias do mês de agosto do ano de dois mil e dez (2010).


DR. Jorge Eduardo Gonçalves Melo
Prefeito Municipal

