



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO LISBOA
GABINETE DO PREFEITO

Lei N° 007/2011

Disciplina e regulamenta o uso e parcelamento do solo urbano no município de João Lisboa - MA, e dá outras providências.

A Prefeita Municipal de João Lisboa, Estado do Maranhão, em exercício, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - São modalidades de parcelamento do solo urbano:

- I - Loteamento;
- II - Desmembramento.

Art. 2º - Para efeito desta lei considera-se:

I - Loteamento - a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com urbanização, procedendo à abertura de logradouros, prolongamento ou modificação das vias existentes;

II - Desmembramento - a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, sem implicar na abertura de novas vias e no prolongamento e modificação das existentes.

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas urbanas ou de expansão urbana, assim definidos por lei.

Art. 4º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II DAS CONDIÇÕES D PARCELAMENTO

Art. 5º - O interessado em qualquer modalidade de parcelamento deverá requerer à Prefeitura, o fornecimento das diretrizes a serem obedecidas na elaboração do projeto de loteamento e dos outros projetos de infra-estrutura, de acordo com o disposto nesta lei.

Art. 6º - O loteador deverá juntar os seguintes documentos ao processo de solicitação de diretrizes:

I - Título de domínio do imóvel;

a) relevo do solo, por meio de curvas de nível de altitude alquidistante de 1 (um) metro;

b) situação do terreno em relação aos confrontantes com divisa da área a parcelar perfeitamente definida;

c) os cursos d'água, matas, partes alagadiças, vias de comunicação, construções, linhas de transmissão de energia elétrica, adutora e demais indicações que possam caracterizar o imóvel;

d) os arruamentos e equipamentos urbanos, existentes nas áreas confinantes, até uma distância de 500 (quinhentos) metros;

e) situação da área a lotear na planta oficial da cidade;

Art. 7º - A Prefeitura Municipal de João Lisboa fornecerá ao interessado diretrizes que deverão orientar o projeto do parcelamento, as quais versarão sobre os seguintes aspectos:

I - Conveniência do projeto sob o ponto de vista social e das básicas da política de uso do solo;

II - Sistema viário principal, com indicação da hierarquia viária e sua interligação com o sistema viário oficial;

III - Infra-estrutura mínima, a ser implantada pelo loteador, nos termos do art. 9º e 10º desta lei;

IV - Modelos de parcelamento a serem adotados e usos predominantes a serem permitidos;

V - Medidas especiais a serem tomadas quando o parcelamento intervier em planos e obra do município, programados para a área a parcelar;

VI - Indicação prévia das áreas a serem doadas ao Município destinadas as via públicas, equipamentos comunitários e áreas verdes;

VII - Medidas especiais a serem adotadas quando se tratar de parcelamento de terrenos e de proteção das mananciais;

VIII - Definição das áreas impróprias ao parcelamento, conforme se refere o art.

4º desta lei;

IX - Atendimento da legislação florestal, militar e sanitária.

Art. 8º - As diretrizes a que se refere os incisos II, VI, VII e VIII do artigo anterior e as restrições ao parcelamento estabelecidas pelas autoridades competentes, deverão ser esboçadas em plantas que contenham identificações das características naturais e de outras características da área a parcelar, de modo a permitir clara compreensão das respectivas diretrizes. As demais serão fornecidas em laudo.

Parágrafo único - Todas as peças contendo as diretrizes serão assinadas pelos técnicos da Prefeitura, com o "de acordo" do proprietário a "ciência" do profissional responsável pelo projeto.

Art. 9º - Em se tratando de loteamentos populares, situados em áreas caracterizadas como tal, será de obrigação exclusiva do loteador a execução das seguintes obras:

I - Abertura das vias de circulação com compactação e tratamento superficial de cascalho, colocação de meio-fio com o respectivo nível de alinhamento e nivelamento;

II - Obra de contenção e proteção de taludes e aterros;

III - Redes de água pluviais, captação de ruas, inclusive colocação de bocas de lobo e respectivas grelhas;

IV - Ligação da área a lotear com a rede viária oficial;

V - Rede de esgotos sanitários;

VI - Rede de abastecimento de água nos padrões exigidos pela concessionária;

VII - Demarcação individual dos lotes;

VIII - Colocação de marcos de concreto nos vértices das quadras e nas áreas destinados a municipalidade, com referência de nível local, em relação a referência de nível oficial da Prefeitura;

IX - Rede de energia elétrica e iluminação pública em todo o loteamento.

Parágrafo Único - Para efeito de classificação de loteamentos referidos neste artigo será tomado o valor máximo de lotes até 250 (duzentos e cinquenta) UPC.

Art. 10 - Em se tratando dos outros loteamentos além dos serviços e obras mencionadas no artigo anterior, serão de obrigação exclusiva do loteador as seguintes obras:

I - Pavimentação de todas as vias, conforme os padrões a serem definidos pelo órgão competente;

II - tratamento paisagístico das vias e logradouros, a critério do órgão competente.

CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 11 - Fornecidas as diretrizes e critérios, deverá o loteador elaborar o projeto definitivo do parcelamento e encaminhá-lo através do processo ao órgão competente da Prefeitura Municipal de João Lisboa para exame, conforme estabelece esta lei, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel devidamente transcrito no Cartório de Registro de Imóveis, em duas vias;

II - Certidões negativas de ônus sobre o imóvel fornecidas pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III - Certidões do Cartório Distribuidor provando não haver ação em juízo contra os proprietários (s) e seu cônjuge, se for o caso, incluindo os últimos 10 (dez) anos;

IV - Comprovante de parcelamento junto ao INCRA e prova de quitação com os cofres municipais;

V - Manual descritivo do terreno a lotear em 3 (três) vias, mencionando sua denominação e área total, as áreas das vias públicas e dos espaços livres, as destinadas à municipalidade e as remanescentes, enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no loteamento e adjacências, os limites, rumos e confrontantes e demais características;

VI - Planta de arruamento e loteamento na escala 1: 1000, em 6 (seis) vias, sendo uma em papel tela, desenhada a nanquim, indicando;

a) - numeração dos lotes e das quadras com suas respectivas cotas;

b) - orientação do norte magnético e verdadeiro;

c) - relevo do solo por meio de curvas de nível de altitude equidistantes 1 (um) metro;

d) - cursos d'água;

e) - largura e comprimento de cada logradouro;

f) - áreas verdes, espaços livres e não edificáveis e construções existentes;

g) - áreas destinadas ao município e devidamente cotadas;

h) - dimensionamento dos lotes e demais áreas;

i) - área vinculada à implantação de obras de infra-estrutura;

j) - quadro estatístico contendo área das vias dos espaços livres, área dos lotes, áreas destinadas à municipalidade e "non aedificandi", número de lotes e número de quadras;

l) - zona fiscal em que está situado o imóvel;

m) - Perfis longitudinais de topografia do terreno tirados na linha dos eixos, de cada via pública do projeto.

n) - Projeto de rede de escoamento de águas pluviais e superficiais, canalização ou galerias ou canal aberto, com indicação das obras de arte, quando exigidas e necessário à conservação dos novos logradouros;

IX - Projetos do sistema de abastecimento de água aprovado pelas concessionárias;

X - Projeto da rede de distribuição da energia elétrica aprovado pela concessionária;

XI - Projeto do sistema de esgotos sanitários, de acordo com as normas do órgão competente;

XII - Projeto das obras necessárias para contenção de taludes, aterros e encostas, quando exigido;

XIII - Cronograma físico de execução das obras a serem executadas pelo loteador no prazo máximo de 01 (um) ano;

XIV - Planta da situação do terreno em relação ao centro urbano.

§ 1º - Todas as pranchas deverão obedecer as normas da ABNT.

§ 2º - Para os terrenos da maior dimensão que demandarem maior número de pranchas, deverá ser apresentada uma prancha em escala reduzida, que contenha toda a área.

§ 3º - Todas as peças de desenho serão desenhadas pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico mencionado, dos dois últimos, os respectivos registro no CREA da região.

Art. 12 - O prazo máximo para aprovação do projeto de loteamento é de 90 (noventa) dias a contar da data de entrada do requerimento, não computado o prazo que o interessado levar para atender solicitação da Prefeitura, ou ainda por motivo de força maior, devidamente justificado no processo.

Parágrafo Único - Aprovado o loteamento, fica o loteador obrigado a assinar termo de compromisso e responsabilidade pela execução dos serviços e obras de infra-estrutura e urbanização, no prazo máximo de 1 (um) ano, do qual conste documento legal de garantia a que se refere o artigo 11 desta Lei, após o que pagará as devidas taxas, quando lhe será fornecida cópia do projeto aprovado e decreto competente.

CAPÍTULO IV **DA CLASSIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO E DAS CONDIÇÕES** **GERAIS DAS VIAS DE TRÁFEGO URBANO**

Art. 13 - Ficam classificadas as vias de tráfego a partir da seguinte hierarquização:

I - Via arterial ou expressa - São as que se destinam a um fluxo rápido de tráfego com percursos longos;

II - Via coletora ou de penetração - São as que interligam as vias arteriais às vias locais ou vice-versa;

III - Via local - São as que se destinam a um fluxo lento de tráfego, com pequenos percursos;

IV - Via de pedestres - São as que se destinam exclusivamente ao tráfego de pedestres.

Parágrafo único - As vias de pedestres terão comprimento máximo de 100 (cem) metros e vão ser consideradas ruas confinantes, e nenhum lote ou prédio terá frente para a mesma.

Art. 14 - Caberá à Prefeitura a definição de hierarquia viária a ser adotada no loteamento ou parcelamento, o que será feito no fornecimento das diretrizes, conforme estabelece o artigo 5º desta Lei.

Art. 15 - A largura das vias de tráfego será a seguinte:

- I - **Via arterial ou expressa:** 30 (trinta) metros com canteiros centrais de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetro);
- II - **Via coletora ou de penetração:** 20 (vinte) metros;
- III - **Via local:** 15 (quinze) metros;
- IV - **Via de pedestres:** 8 (oito) metros;

Art. 16 - A declividade máxima permitida para as vias de tráfego é de 12% (doze por cento).

Parágrafo único - A declividade mínima é de 1,5% (um e meio por cento) assegurando-se o escoamento das águas pluviais;

Art. 17 - Em vias paralelas às rodovias estaduais e federais será obrigatório a apresentação do termo de aprovação do acesso pelo órgão competente.

CAPÍTULO V DAS DIMENSÕES DOS LOTES E QUADRAS

Art. 18 - Os lotes residenciais terão frente mínima de 10 (dez) metros e área mínima de 300 (trezentos) metros quadrados.

Art. 19 - Os lotes comerciais terão frente mínima de 10 (dez) metros e área mínima de 200 (duzentos) metros quadrados;

Parágrafo único - Para os projetos de desmembramento será permitido lotes residenciais ou comerciais, de acordo com as dimensões estabelecidas no artigo 18.

Art. 20 - As quadras terão comprimento máximo de 200 (duzentos) metros e largura máxima de 100 (cem) metros.

Parágrafo único - Quando as quadras portarem acima de 100 (cem) metros de comprimento será obrigatório uma via de pedestre com 8 (oito) metros.

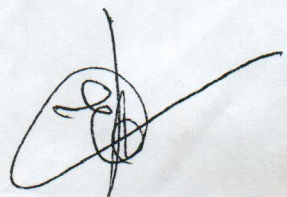
Art. 21 - O comprimento mínimo é de 80 (oitenta) metros e a largura mínima é de 40 (quarenta) metros.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22 - A nomenclatura dos loteamentos será estabelecida pelo loteador e aprovada pelo Executivo Municipal, sendo vedada a repetição.

Art. 23 - Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pela **Prefeitura Municipal de João Lisboa**.

Art. 24 - As áreas a serem doadas ao município não poderão ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteada, sendo que 5% (cinco por cento) será calculada sobre o total da área dos lotes e 3% (três por cento) calculado sobre o total da gleba loteada, e o restante será destinada a ruas, logradouros e praças públicas.



Art. 25 - Os projetos em curso na Prefeitura Municipal de João Lisboa deverão obedecer ao que estabelece a Legislação Federal e a legislação municipal sobre o assunto.

Art. 26 - Esta lei entra em vigor a partir de janeiro de 2011.

Gabinete da Prefeita, 26 de abril de 2011.



Edna Maria Oliveira Brito Soares
Prefeita em Exercício

Edna Maria O. Brito Soares
CPF: 224.300.433-04
PREFEITA