

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE SANTANA DO ARAGUAIA, ESTADO PARÁ.”

O **PREFEITO MUNICIPAL DE SANTANA DO ARAGUAIA**, Estado do Pará, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de SANTANA DO ARAGUAIA aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei, fundamentada na Lei Federal nº 6.766/79, estabelece normas para o parcelamento do solo para fins urbanos no município de SANTANA DO ARAGUAIA - PA.

Parágrafo único - O parcelamento do solo para fins urbanos no município de SANTANA DO ARAGUAIA - PA poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

Art. 2º. Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados se localizados nas Macrozonas Urbanas e de Expansão Urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados por Lei.

Parágrafo único - Os loteamentos tipo, Chácaras de Recreio, poderão ser aprovados em perímetro rural, a critério da Municipalidade, quando entender que não trará prejuízos à coletividade.

Art. 3º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 1º - O loteamento urbano poderá ocorrer mediante três modalidades:

I - Loteamento aberto;

II - loteamento de Acesso Controlado;

III - Condomínio de Lotes.

§ 2º - Em função do uso a que se destinam os parcelamentos sob forma de loteamentos, são classificados nas seguintes categorias:

I - Uso residencial, aqueles que se destinam à edificação para atividades predominantemente residenciais, nelas incluídas as chácaras de recreio e as atividades complementares ou compatíveis com essas;

II - Uso comercial, aqueles que se destinam à edificação para atividades predominantemente comerciais, nelas incluídas as atividades complementares ou compatíveis com essas;

III - Uso misto, aqueles que se destinam à edificação para atividades residenciais e/ou comerciais no mesmo lote, ou isoladamente;

IV - Uso industrial, aqueles que se destinam predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essa;

V - Urbanização específica, são aqueles realizados com o objetivo de atender à implantação dos Programas de Interesse Social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, com padrões urbanísticos especiais, para atender às classes de população de baixa renda.

Art. 4º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único - Quando se tratar de desmembramentos de glebas destinados à implantação de equipamentos comunitários, indústrias ou comércio, desde que a gleba faça frente para rodovia oficial, quando situada fora do perímetro das Macrozonas Urbanas ou de Expansão Urbana, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do desmembramento, a porção destinada às finalidades descritas no presente parágrafo será automaticamente declarada integrante da Macrozona Urbana correspondente, inclusive para efeitos tributários, à exceção do remanescente, que continuará na condição de imóvel rural.

Art. 5º. Para os efeitos desta lei são adotadas as seguintes definições:

I - Alinhamento é a linha divisória estabelecida entre lote e logradouro público;

II - Área de Domínio Público é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e áreas verdes;

III - Área Institucional (AI) são as áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitário de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IV - Área Líquida é a obtida subtraindo-se da área total as áreas de preservação permanentes, ou seja, a área efetivamente a ser parcelada, a qual servirá como base para cálculos percentuais das áreas mínimas exigidas nesta lei complementar.

V - Área Pública Municipal (APM) área de terreno de propriedade pública, sendo elas AVs e AIs;

VI - Área Total do parcelamento é aquela abrangida pelo loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;

VII - Área Vendável é a obtida subtraindo-se da área total as áreas do sistema viário, e as APMs, destinadas a integrar o patrimônio do Município, e as áreas de preservação permanente (APP);

VIII - Áreas verdes (AV) são os espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;

IX - Áreas de preservação permanente é uma área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme definida pelas legislações Federal e Estadual;

X - Arruamento é o conjunto de vias de circulação de veículos ou outro meio de locomoção e pedestres que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes urbanos, definidos no âmbito do projeto de loteamento;

XI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), documento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pelo desenvolvimento de atividade técnica no âmbito das profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea;

XII - Calçada é parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

XIII - Ciclovia é via pública destinada ao uso exclusivo de ciclistas;

XIV - Coeficiente de aproveitamento é o índice pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção permitida no lote;

XV - Confrontantes são o sistema viários e os imóvel em questão;

XVI - Desdobro é a divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente regular voltada para vias públicas existentes, não implicando a abertura de novas vias nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;

XVII - Equipamentos comunitários são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e administração pública;

XVIII - Equipamentos urbanos são equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, telefonia;

XIX - Faixa de domínio é a área pública destinada a implantar/ampliar e manter vias e equipamentos públicos ou não, é definida por um alinhamento paralelo ao eixo da rodovia, para ambos os lados e com medida fixa por lei específica;

XX - Fração ideal é índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico ou edifício, expresso na forma decimal ou ordinária;

XXI - Gleba é uma área de terra, com localização e configuração definidas, que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXII - A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

XXIII - Largura do lote é a dimensão tomada entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre duas frentes, quando houver somente uma divisa lateral;

XXIV - Leito carroçável é o espaço destinado ao trânsito de veículos;

XV - Logradouros públicos são os espaços de propriedade pública e de uso comum do povo, destinados às vias de circulação de veículos ou outro meio de locomoção e pedestres, e os espaços livres de

uso público;

XVI - Lote é a parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante de loteamento devidamente aprovado e inscrito em Cartório de Registro de Imóveis;

XVII - Parcelamento do solo é subdivisão de gleba sob a forma de loteamento aberto, loteamento fechado, desmembramento, condomínio, desdobro ou remembramento;

XVIII - Passeio ou calçada é a parte pavimentada de uma via destinada a circulação de pedestres;

XIX - Profundidade do lote é a distância entre testada do lote e a divisa de fundo;

XXX - Quadra é um terreno circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXXI - Remembramento é a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária;

XXXII - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), documento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pelo desenvolvimento de atividade técnica dos arquitetos registrados no CAU;

XXXIII - Testada ou frente de lote é a divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública, quando houver duas ou mais será considerada a principal aquela de menor extensão ou voltada para a via de maior fluxo;

XXXIV - Taxa de ocupação máxima do lote é representada pelo percentual da área do lote que pode receber edificação no pavimento térreo;

XXXV - Via de pedestre é aquela destinada à circulação exclusiva de pedestres.

XXXVI - Via arterial é caracterizada por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

XXXVII - Via coletora é destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

XXXVIII - Via local é caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas;

XXXVIX - Via pavimentada é a via com revestimento em paralelepípedo, asfalto ou bloco de concreto;

XL - Via pública é superfície destinada a circulação de veículos, bicicletas, pessoas e animais, podendo abranger leito carroçável, calçada ou passeio público, acostamento, ciclovia/ciclofaixa, ilha e canteiro central.

CAPÍTULO II - DA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 6º. A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 7º. O Poder Executivo Municipal somente procederá à aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

I - Apresentação de projeto contemplando as diretrizes expedidas oficialmente pelo órgão competente e elaborado nos termos da presente Lei;

II - Juntada de documentos, em conformidade com as instruções da presente Lei.

SEÇÃO I - Dos Projetos de Loteamento

Art. 8º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes urbanísticas básicas para o parcelamento sob forma de loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de planta do imóvel e outros documentos, conforme especificação a ser definida pelo Poder Executivo Municipal.

§ 1º As plantas do imóvel acima mencionadas deverão ser elaboradas na escala de 1:1.000, com curvas de nível de metro em metro, contando com a indicação de:

I - Divisas do imóvel;

II - Nascentes e corpos de água com indicação de largura dos mesmos;

III - Locais alagadiços ou sujeitos à inundação;

IV - Arruamentos circunvizinhos vizinhos em torno do perímetro;

§ 2º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas RRT/ART.

§ 3º O Poder Executivo Municipal indicará na planta, com base nos documentos fornecidos pelo requerente:

I - Os logradouros públicos existentes ou projetados que compõem o sistema viário do Município, relacionados com o loteamento pretendido e que deverão ser respeitados;

II - As Áreas de Preservação Permanente conforme legislação pertinente;

III - Sugestão de localização das áreas institucionais a serem municipalizadas;

§ 4º Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pela Prefeitura Municipal as diretrizes do loteamento, em prazo não superior a 20 (vinte) dias úteis, contados da data do protocolo, descontados os dias gastos para complementação da informação externa ou correção dos dados, por parte do proprietário.

§ 5º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, pelo mesmo prazo.

§ 6º As diretrizes urbanísticas básicas expedidas não implicam aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 9º. O projeto do loteamento, atendendo à regulamentação definida nesta Lei, deverá vir instruído com os seguintes elementos:

I -Planta geral do loteamento, na escala de 1:1.000, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, com acompanhamento do respectivo original em meio digital, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro, e as indicações de altura, no mínimo a cada 5 (cinco) metros de desnível;

b) orientação magnética e verdadeira;

c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;

d) dimensões lineares e angulares, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência e eixos de vias;

e) perfis transversais, na escala 1:100, de todas as vias de circulação;

f) sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo as dimensões mínimas da classificação das vias;

g) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;

h) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;

i) indicação em planta, com definição de limites e dimensões, das áreas que passarão ao domínio do Município – áreas públicas municipais (APM);

j) quadro de áreas com informações da Área Total da gleba, Área de APP e Área Aproveitável, assim como das áreas totais e quantidades de lotes, Áreas Verdes, das Áreas Institucionais, suas totalizações e percentuais relativos à área aproveitável, (conforme Anexo I);

l) planta de situação da gleba em escala mínima de 1/50.000;

m) planta de locação da gleba em escala 1/10.000;

n) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto;

o) indicação do sentido do caimento das águas pluviais.

II-Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

a) a denominação, área, situação, limite e confrontações da gleba;

b) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;

c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas diretrizes fixadas;

d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município (APM) no ato do registro do loteamento;

e) a indicação da área útil das quadras e respectivos lotes;

III - Cronograma de execução das obras exigidas.

IV - Descrição da solução a ser adotada para a coleta de esgoto.

§ 1º A documentação do projeto enviado para aprovação constará, ainda, de:

I - Título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;

II - Memorial descritivo do lote original ou do loteamento;

III - Comprovante de pagamento de emolumentos e taxas;

IV - Licença Ambiental respectiva;

V - Uma via da Certidão de Uso do Solo fornecida pelo município.

§ 2º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica para cada etapa do projeto, podendo os documentos serem apresentados em cópias autenticadas.

Art. 10. De posse da documentação exigida, o Poder Executivo Municipal terá o prazo de 20 (vinte) dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção de dados por parte do proprietário.

Parágrafo único - O Poder Executivo Municipal, após análise pelos órgãos competentes, baixará Decreto de aprovação do loteamento e expedirá alvará de licença para execução dos serviços de arruamento e obras dos equipamentos urbanos para esse exigidos, devendo o loteador fazer a entrega dos originais dos projetos das obras a serem executadas conforme cronograma aprovado.

Art. 11. Os projetos serão apresentados para aprovação nos formatos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. e/ou aprovados pelas respectivas concessionárias

Art. 12. De posse de toda a documentação, o Poder Executivo Municipal expedirá o ato de aprovação no verso das plantas, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complemento de informações externas ou correção de dados.

Art. 13. Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Executivo Municipal, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I -Requerimento solicitando a modificação;
- II -Memorial descritivo da modificação;
- III – 3 (três) vias de cópias do projeto de modificação.

SEÇÃO II - Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento

Art. 14. Para obter a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará, mediante requerimento, ao Poder Executivo Municipal, pedido acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Projetos geométricos de desmembramento e remembramento, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, com acompanhamento do respectivo original em meio digital;
- II - Prova de domínio dos lotes;
- III - Certidão negativa de débitos municipais;
- IV - RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do profissional.

Parágrafo único. Deverão constar obrigatoriamente dos projetos os seguintes elementos:

- I -Distâncias das divisas e quando se tratar de desmembramento;
- II -Área resultante;
- III -Área anterior;
- IV -Denominação anterior;
- V -Denominação atual;
- VI -Indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
- VII -Indicação precisa das edificações existentes;
- VIII -Indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo, quando se tratar de desmembramento.

CAPÍTULO III - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 15. O dimensionamento mínimo dos lotes deverá atender a Lei nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano a suas ocupações deverão atender o que estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo nas Macrozonas Urbanas do Município de SANTANA DO ARAGUAIA - PA.

Art. 16. As APMs, áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários (AIs), e áreas verdes (AVs) deverão ser de 15% (quinze por cento), sendo 10% (dez por cento) e 5% (cinco por cento), respectivamente, prevista para a gleba objeto do parcelamento com relação a Área Líquida da Gleba.

§ 1º Poderá ser aceito percentuais inferiores aos acima descritos nos Parcelamentos Industriais, onde as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários (áreas institucionais), e áreas verdes deverão ser no mínimo, 3% (três por cento) e 3% (três por cento), respectivamente.

§ 2º os percentuais a que se refere o caput serão calculados com base na Área Líquida da Gleba.

Art. 17. No loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via ou logradouro público.

Art. 18. Deverão ser respeitados os parâmetros, definições e limites referentes às Áreas de Preservação Permanente, nos termos estabelecidos pela legislação federal e estadual e municipal.

Parágrafo único - Nas Áreas de Preservação Permanente não poderão ser construídas edificações públicas ou privadas, sendo aceito somente aquelas previstas em Normas do CONAMA e Legislações Específicas, devidamente licenciadas.

Art. 19. Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

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.

Art. 20. O lote mínimo terá uma área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a frente mínima de 5,00 m (cinco metros).

CAPÍTULO IV - DA CIRCULAÇÃO URBANA

Art. 21. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Executivo Municipal, em conformidade com o que estabelece o Plano Diretor do Município de Santana do Araguaia - PA.

Art. 22. As vias de circulação terão suas dimensões mínimas estabelecidas nas diretrizes urbanísticas básicas expedidas pela autoridade competente da Prefeitura, que considerará:

I - Vias arteriais, destinadas a atender o tráfego direto em percurso contínuo, interligar rodovias terão largura mínima de 35,00m (trinta e cinco metros), pista de rolamento de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de duas pistas de rolamento por sentido, sendo que em havendo mais de duas por sentido deve existir canteiro central, sendo o estacionamento facultativo e o passeio, obrigatório com largura mínima de 3,00m (três metros) de cada lado;

II - Vias arteriais, destinadas a interligar às vias coletoras terão largura mínima de 23,00m (vinte e três metros), sendo duas pistas de rolamento por sentido e com 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de duas pistas de rolamento por sentido, canteiro central com 3,00m (três metros), e o passeio, obrigatório com largura mínima de 3,00m (três metros) de cada lado;

III - Vias coletoras destinadas a coletar e distribuir o tráfego entre as vias arteriais e locais, com o mínimo de 15,00m (quinze metros) e o leito carroçável de 10,00 m (dez metros) de largura, devendo ter, no mínimo uma pista de rolamento por sentido e o passeio, obrigatório com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado, sendo que em havendo duas ou mais pistas por sentido deve existir canteiro central;

IV - Vias locais, destinadas a permitir ao tráfego atingir áreas restritas e sair destas, com faixa de domínio mínima de 12,00m (doze metros), faixas de rolamento de no mínimo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, devendo ter no mínimo uma por sentido, passeio com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

V - Os estacionamentos paralelos e ao longo da via terão 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;

VI - Ciclovias com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), se unidirecional, e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), se bidirecional;

VII - Vias de pedestres, com largura mínima de 3,00m (três metros), garantindo a continuidade do traçado, e calçada pavimentada mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

VIII - Passeios, com largura mínima de 2,00m (dois metros), para as ZEIS, as vias arteriais com largura mínima de 3,00m (três metros), as vias coletoras e locais com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), garantindo a continuidade do traçado, e calçada pavimentada mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 1º No caso da impossibilidade de prolongamento das vias locais ou ligação com outras vias, ela deverá permitir manobra para veículos, inclusive os prestadores de serviços (*cul del sac*).

§ 2º As vias de circulação tratadas nesta lei e artigo, não são partes integrantes para computo dos percentuais destinados às APMs, áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários (AIs), e áreas verdes (AVs).

§ 3º Calçadas poderão ter faixa ajardinada desde que assegurem as premissas do art. 23, inciso VIII e, sua parte calçada terá declividade transversal de 3 % (três por cento) para a rua.

§ 4º Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non edificando de 15,00m (quinze metros) de cada lado, ou conforme legislação Estadual e Federal.

Art. 23. O arruamento dos loteamentos deverá sempre se harmonizar com a topografia local, mediante a aproximação do eixo das vias às curvas de nível do terreno.

Art. 24. A seção transversal das vias para veículos será sempre côncava, observado o seguinte:

I - A declividade mínima será de 0,5% (cinco décimos por cento) do eixo para as laterais;

II - A declividade máxima é 10% (dez por cento), mas em trechos inferiores a 100,00m (cem metros), devido à topografia, admite-se a declividade 14% (quatorze por cento);

III – Nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos.

IV - Quando os acessos às moradias terminarem em um bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 15,00 m (quinze metros) de diâmetro no leito carroçável.

Art. 25. No meio-fio junto às esquinas devem-se construir rampas de acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais, quando o proprietário do terreno for executar as calçadas.

Parágrafo único - As rampas para acesso terão uma dimensão variável de 1,20m (um metro e vinte centímetros) a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a ser implantada a partir do desenvolvimento da curva, sendo este não inferior a 5,00 (cinco metros).

CAPÍTULO V - DOS LOTES URBANBOS DIVERSOS

Art. 26. Os lotes resultantes do processo de parcelamento do solo, de qualquer loteamento deverão garantir o uso adequado do fim a que se destina, seja qual for a sua Zona de Uso, conforme diretrizes da Lei do Plano Diretor de SANTANA DO ARAGUAIA - PA.

Art. 27. Os diversos lotes deverão atender ao seguinte:

I - Para as Zonas Habitacional, serão exigidos frente mínima 5,00m (cinco metros) e área mínima de 125,00m² (cento e vinte cinco metros quadrados);

II - Para as Zonas Comercial e Mistas serão exigidos frente mínima 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) e área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados);

III - Para a Zona Industrial serão exigidos frente mínima 15,00m (quinze metros) e área mínima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

CAPÍTULO VI - DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

Art. 28. É admitido o parcelamento de glebas urbanas em forma de condomínios horizontais fechados para a implantação de núcleos residenciais, comerciais, industriais ou com outras finalidades diversas, desde que cumpram as premissas da presente lei.

Art. 29. As áreas de uso comum para circulação deverão atender ao descrito no **CAPÍTULO IV**, desta lei.

Art. 30. As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários (áreas institucionais) e áreas verdes deverão ser, no mínimo, 5% (cinco por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, prevista para a gleba objeto do parcelamento.

Parágrafo único - As áreas que trata o *caput* deverão ser dispostas fora do fechamento do condomínio, podendo ser alocadas em outro terreno que não seja contíguo a gleba, de igual valor comercial, desde que autorizado pela municipalidade.

Art. 31. A área de uso comum destinada à recreação será equivalente a 2% (dois por cento) da área total dos lotes, ou no mínimo de 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

Art. 32. A taxa de ocupação das frações do condomínio será definida por lei específica ou no memorial descritivo do loteamento a ser aprovado pelo município.

Art. 33. Os demais requisitos urbanísticos, para ocupação do solo seguirão o estabelecido pela Lei de Zoneamento, quando as definições dos requisitos urbanísticos do condomínio forem mais restritivas (descritas no memorial descritivo), as mesmas prevaleceram sobre as outras regulamentações desta lei.

Art. 34. As dimensões mínimas das frações ideais de terreno, privativas, serão as mesmas estabelecidas para as diferentes zonas, definidas na Lei de Zoneamento de uso do solo.

Art. 35. O terreno, no todo ou em parte, poderá ser desmembrado em várias propriedades, de uma só pessoa ou condomínio, desde que cada parcela mantenha as dimensões mínimas estabelecidas para as diferentes zonas definidas na Lei de Zoneamento, e as moradias, isoladamente, estejam de acordo com este Código.

Art. 36. A infraestrutura exigida para os parcelamentos em condomínio é regulamentada pelo **Art. 41**, desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VII - DAS CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 37. É admitido o parcelamento de glebas para a implantação de núcleos residenciais de chácaras de recreio na forma de loteamento ou condomínio fechado.

Art. 38. A critério da municipalidade, poderá ser autorizado o condomínio de Chácaras de recreio na Zona Rural.

Art. 39. Os parcelamentos do solo para criação de Chácaras de Recreio devem atender ao disposto na Lei nº 6.766/79, e na regulamentação definida nesta Lei, e ao seguinte:

I - As APMs, áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários (AIs), e áreas verdes (AVs) deverão ser de 5% da área aproveitável da gleba, sendo que os percentuais de cada um ficarão a cargo do município e nunca menor que 1% (um por cento);

II - Deverão adequar-se ao estabelecido nas diretrizes viárias, não interrompendo a continuidade de vias nas categorias diversas;

III - A área mínima das chácaras será de 1.250m² (mil e duzentos e cinquenta metros quadrados), não podendo estas sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior à citada;

IV - A testada mínima, admitida para os lotes será de 20,00m (vinte metros).

VI - O sistema viário das chácaras deverá obedecer ao descrito no **CAPÍTULO IV**, desta lei.

Parágrafo único – No caso de as Chácaras de Recreio serem constituídas em forma de condomínio os percentuais referentes as APMs deverão estar localizados externamente ao fechamento do mesmo, sendo a suas frentes efetivas voltadas para o sistema viário principal de acesso a gleba.

CAPÍTULO VIII – DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 40. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do Art. 3 desta lei, cujo fechamento e controle de acesso será autorizado, posterior a sua aprovação, por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

CAPÍTULO IX - DA RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR

Art. 41. São de responsabilidade do loteador (resguardada a exigência pelo tipo de parcelamento) a execução das obras e as instalações de:

I - Abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;

II - Demarcação das, vias, quadras, lotes e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, bem como das demais áreas que compõe o loteamento;

III - Pavimentação do sistema viário;

IV - Rede de drenagem superficial e/ou profunda de água pluvial, ou solução alternativa que atenda a demanda;

V - Rede de distribuição de água potável;

VI - Rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública;

VII - Apresentar solução tecnicamente viável para o tratamento de esgoto sanitário, aceito pelo órgão ambiental, podendo ser individual ou coletiva.

Art. 42. O loteamento será submetido à fiscalização do Poder Executivo Municipal e dos órgãos competentes, em especial quanto à Licença Ambiental relativa a esta etapa, quando da execução das obras de infraestrutura do loteamento.

§ 1º Deverá ser comunicada, por escrito, ao Poder Executivo Municipal e órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obras de infraestrutura do loteamento.

§ 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser feitas por escrito, podendo ser contrapostas, em um prazo de 15 dias, caso a fiscalização não acate as alegações, as exigências devem ser atendidas, sob pena de não recebimento da obra ou serviço.

§ 3º Caso seja identificado que construção de algum equipamento não esteja em conformidade com o projeto aprovado, a fiscalização solicitará, por escrito que seja feito as atualizações dos projetos. Os projetos serão analisados e novamente aprovados pelo órgão competente. Caso os mesmos não atendam as normas técnicas a fiscalização apontará os ajustes a serem feitos, para que sejam aprovados.

§ 4º Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto da obra fiscalizada.

Art. 43. Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de habitação subnormal ou assentamentos de interesse social e nas chácaras de recreio, por iniciativa do Poder Executivo Municipal e anuência do Conselho Municipal de Planejamento, admitem-se a ocupação com a construção das seguintes obras de:

- I -Abertura das vias;
- II -Demarcação dos lotes;
- III -Rede de água potável;
- IV -Rede de energia elétrica e iluminação pública;
- V -Cascalho compacto;
- VI - Solução de esgotamento sanitários.

Art. 44. Deverão constar das divulgações, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes construtivos, a taxa de ocupação.

Parágrafo único - As obras exigidas no artigo anterior,quando de responsabilidade do poder público municipal, serão executadas no prazo máximo de três anos, a contar do início da ocupação.

Art. 45. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO X - DA ACEITAÇÃO

Art. 46. Após a conclusão das obras de infraestrutura determinadas no ato de aprovação do loteamento, a loteadora solicitará ao Poder Executivo Municipal, o recebimento das obras, fazendo a juntada dos seguintes documentos:

- I - Projeto de rede de distribuição de água, aprovado pela concessionária, se for o caso;
- II - Projeto do sistema de coleta e tratamento de esgoto, aprovado pela concessionária, se for o caso;
- VII - Projeto de rede de distribuição de energia e iluminação pública, aprovado pela concessionária.
- VIII - Projeto de pavimentação urbana, se for o caso;
- IX - Projeto de drenagem, se for o caso.

Parágrafo único - Poder Executivo Municipal procederá, mediante Decreto, à aceitação definitiva do parcelamento, após a conferência e aferição qualidade das obras.

Art. 47. A aceitação poderá, a critério do Poder Executivo Municipal, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

Art. 48. Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

- I - Documento que comprove a transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, se for o caso, para quem de direito;
- II - Comprovante de registro do loteamento;
- III - Carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;
- IV - Licença Ambiental de Operação, relativa a esta etapa.

Art. 49. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Executivo Municipal, no prazo máximo de trinta dias corridos, publicará o Decreto de aceitação do loteamento.

CAPÍTULO XI - DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Art. 50. O loteador deve submeter ao Registro Imobiliário o projeto de loteamento ou desmembramento, nos termos do Artigo 18 da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único – Para tal, deverá ser apresentado o comprovante do termo de verificação, pelo Município, da execução das obras exigidas pela legislação vigente, que incluirão, no mínimo, a execução vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.

Art. 51. Para os efeitos do Artigo 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o Ministério Público Estadual fiscalizará:

I - A observância das normas complementares estaduais, em especial desta Lei;

II - Observância das determinações da Lei Estadual pertinente à matéria, condicionadora da aprovação municipal.

Art. 52. Os Oficiais de Registro de Imóveis, no atendimento ao Artigo 19 da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverão após registrado o loteamento, comunicar, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

CAPÍTULO XII - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 53. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal n.º 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções:

I - Embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;

II - Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;

III - Multa, na forma de penalidade pecuniária, gradual de acordo com a gravidade da infração;

IV - Simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

§ 1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

§ 2º O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 54. É de caráter obrigatório ao Poder Executivo Municipal tornar pública, mediante publicação e comunicação ao Ministério Público, a existência de parcelamentos irregulares perante esta Lei.

Art. 55. O Poder Executivo Municipal regulamentará os procedimentos administrativos necessários ao cumprimento da presente Lei.



Art. 56. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário previstas na Lei nº 096, de 10 de julho de 1985 e Lei nº. 477, de 03 de outubro de 2001.

Gabinete do Sr. Prefeito Municipal de Santana do Araguaia-PA, 23 de setembro de 2022.

EDUARDO ALVES CONTI
Prefeito Municipal

Registrado na Secretaria de Administração, 23 de setembro de 2022.

CLEBER LOPES DE OLIVEIRA
Secretário Municipal de Administração

