

LEI MUNICIPAL N.º 1099/2011, DE 23 DE SETEMBRO DE 2011.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS E A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS CONSTITUÍDAS POR DUAS OU MAIS EDIFICAÇÕES DESTINADAS À HABITAÇÃO UNIFAMILIAR OU COLETIVA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

DIOGO SEGABINAZZI SIQUEIRA, *Prefeito Municipal em Exercício de Santa Tereza, Estado do Rio Grande do Sul,*

Faço Saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPITULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - *O parcelamento do solo para fins urbanos e a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme dispõe a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação e autorização da Prefeitura Municipal, através do seu órgão competente.*

Artigo 2º - *Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação.*

Artigo 3º - *Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas assim definidas em Lei.*

Artigo 4º - *O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado nas formas de loteamento, desmembramento e fracionamento.*

Artigo 5º - *Considera-se loteamento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.*

Parágrafo Único - Equiparar-se-ão aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos que se constituírem em abertura ou prolongamento de vias realizadas por particulares, mesmo que estas tenham sido previstas pelo Município.

Artigo 6º - 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 dos já existentes.

Artigo 7º - Considera-se fracionamento a modalidade de desmembramento que resulte na subdivisão de um lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, desde que o imóvel a ser fracionado tenha **área igual ou inferior a 5 (cinco) hectares**.

Artigo 8º - Consideram-se também fracionamentos, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

I - O parcelamento de gleba ou lote do qual a parcela resultante com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via pública estabelecidas nesta Lei Municipal;

II - A divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis, notadamente nas hipóteses de:

a) dissolução da sociedade conjugal;

b) sucessão "causa mortis";

c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79;

d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 1º - Do fracionamento previsto no inciso II não poderá resultar maior número de lotes do que o de co-proprietários do imóvel original, observando-se a exigência de frente para via pública, testada e área mínima, prevista nesta Lei Municipal.

§ 2º - Quando a divisão prevista no inciso II implicar na necessidade de abertura de vias, deverá atender a todas as disposições exigidas para os loteamentos.

Artigo 9º - Considera-se forma de parcelamento do solo para efeitos desta Lei e outras normas urbanísticas municipais, a instituição de condomínios por unidades autônomas, constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no artigo 8º, alíneas "a e b", da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Artigo 10 - A constituição de condomínios sob a forma prevista no Código Civil deverá obedecer às disposições desta lei, sempre que de fato, sejam praticados, na área em condomínio, as características de loteamento, desmembramento ou fracionamento.

Artigo 11 - Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

I - residenciais - são aqueles destinados ao uso residencial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares;

II - de interesse social - são os loteamentos residenciais promovidos exclusivamente pelo Poder Público e destinados à população de baixa renda;

III- para a implantação de sítios de recreio - são aqueles localizados em área urbana destinada a esta finalidade por Lei Municipal;

IV - industriais - são aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares.

Parágrafo Único - *O parcelamento do solo obedecerá aos dispositivos de controle de uso e ocupação do solo, previstos pela legislação urbanística do Município.*

CAPÍTULO II

DA RESPONSABILIDADE E DA GARANTIA

Artigo 12 - *É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento, a demarcação das quadras e dos lotes, bem como, a execução das obras exigidas pela presente Lei Municipal, que serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, de acordo com suas normas específicas.*

Artigo 13 - *As áreas destinadas ao sistema viário, a recreação e ao uso institucional exigidas por esta Lei, passarão ao domínio público municipal desde a data do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.*

§ 1º - *Considera-se área de uso institucional aquela destinada à utilização, pelo Poder Público, para serviços administrativos em geral e serviços ao público.*

§ 2º - *Considera-se área de recreação aquela destinada a atividades de lazer, esportivas, culturais e cívicas.*

§ 3º - *O disposto neste artigo não se aplicará aos condomínios de que trata esta Lei.*

Artigo 14 - *As áreas de recreação e de uso institucional, bem como as vias públicas constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo interessado, salvo nas seguintes hipóteses, observados respectivamente, os artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979:*

I - caducidade do ato administrativo de aprovação;

II - cancelamento do registro do parcelamento;

III - alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovada pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - *O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a fins distintos daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área de valor equivalente, a fim de melhor relocalizar a atividade pública, ouvida a população atingida, na forma da Legislação Municipal pertinente.*

Artigo 15 - *A aprovação dos projetos de loteamentos e condomínios de que trata esta Lei, bem como os projetos de desmembramentos para os quais esta Lei exija a execução de obras de infra-*

estrutura, fica condicionada à prestação de garantia e à assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor.

Artigo 16 - *As modalidades de garantia são as seguintes:*

I - garantia hipotecária;

II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III - fiança bancária;

IV - seguro-garantia.

Artigo 17 - *A garantia, em qualquer das suas modalidades indicadas no artigo 16, terá valor equivalente ao custo orçado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.*

Parágrafo Único - *A garantia hipotecária além de atender ao disposto no caput deste artigo, corresponderá, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da área total de lotes.*

Artigo 18 - *Quando se tratar de hipoteca, o pacto da prestação de garantia será celebrado por escritura pública onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência, marcos permanentes determinados pela Prefeitura Municipal.*

§ 1º - *Não poderão ser dadas em garantia hipotecária, as áreas das vias, áreas de recreação, bem como as destinadas ao uso institucional e áreas não edificáveis ou vedadas ao parcelamento constantes do projeto de parcelamento e atendendo ao disposto na Seção I do Capítulo III da presente Lei.*

§ 2º - *A garantia hipotecária só poderá ser prestada sob a forma de primeira hipoteca.*

§ 3º - *Os lotes dados em garantia hipotecária não poderão ser comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigidas por esta Lei.*

Artigo 19 - *A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente, a critério da Prefeitura Municipal, à medida que forem executadas as obras segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.*

Artigo 20 - *Após o cumprimento das formalidades legais para prestação da garantia, o interessado firmará o Termo de Compromisso, mediante o qual obrigará-se-á:*

I - executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos aprovados e rigorosamente de acordo com as exigências dos órgãos competentes;

II - fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas para o parcelamento.

Artigo 21 - *O prazo a que se refere o inciso I do artigo anterior não poderá ser superior a 2 (dois) anos contados à partir da data da assinatura do Termo de Compromisso e a Prefeitura Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedecem às seguintes condições:*

I - o Termo de Compromisso fixe prazo total para a execução completa das obras do parcelamento;

II - cada etapa corresponda a, no mínimo, 1 (um) quarteirão, possuindo ligação com via pública existente;

III - sejam executadas na área em cada etapa, todas as obras previstas nos projetos aprovados, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Artigo 22 - *No Termo de Compromisso constará a descrição detalhada das áreas que passarão ao patrimônio do Município.*

CAPÍTULO III

DAS NORMAS URBANÍSTICAS

SEÇÃO I

DAS RESTRIÇÕES E VEDAÇÕES

Artigo 23 - *Não será autorizado o parcelamento do solo para fins urbanos, de acordo com o que estabelecem as Leis Federais n° 6766 de 19 de dezembro de 1979, n° 4771 de 15 de setembro de 1965 e n° 7803 de 18 de julho de 1989:*

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

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

III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes;

IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificação;

V - áreas de preservação ecológica;

VI - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

1 - de 30 m (trinta metros) para os cursos de água de menos de 10 m (dez metros) de largura;

2 - de 50 m (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10 m (dez metros) a 50 m (cinquenta metros) de largura;

3 - de 100 m (cem metros) para os cursos d'água que tenham de 50 m (cinquenta metros) a 200 m (duzentos metros) de largura;

4 - de 200 m (duzentos metros) para os cursos d'água que tenham de 200 m (duzentos metros) a 600 m (seiscentos metros) de largura.

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, numa distância mínima de 50 m (cinquenta metros);

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a situação topográfica, numa distância mínima de 50 m (cinquenta metros) de largura;

d) no topo de morros e montes;

e) em outras áreas previstas pela legislação municipal de uso e ocupação do solo.

Parágrafo Único - Desde que sejam definidas por Lei, não será permitido o parcelamento do solo em áreas recobertas por florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

I - à atenuar a erosão das terras;

II - à formar faixas de proteção ao longo de rodovias;

III - à auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;

IV - à proteger sítios de excepcional beleza ou valor científico ou histórico;

V - à asilar exemplares da fauna e da flora ameaçados de extinção.

Artigo 24 – O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão feitas obrigatoriamente nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

Artigo 25 - Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de vias ou áreas públicas de recreação em ambas as margens, respeitadas as faixas de proteção exigidas por Lei.

§ 1º - Caberá à Fundação Estadual de Proteção Ambiental o fornecimento das diretrizes relativas à ocupação das margens dos cursos de água existentes no imóvel a ser parcelado.

§ 2º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes.

Artigo 26 - A Prefeitura Municipal poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto às divisas dos lotes, para a instalação de redes de infra-estrutura urbana.

Artigo 27 - Ao longo das rodovias, adutoras, oleodutos, gasodutos e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixas não edificáveis, além da faixa de domínio, dimensionadas por legislação específica.

Seção II

DOS QUARTEIRÕES E LOTES

Artigo 28 - Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - área máxima – deverá ser em função da topografia que requer estudo específico para novos loteamentos ao município de Santa Tereza.

II - extensão máxima – deverá ser em função da topografia que requer estudo específico para novos loteamentos ao município de Santa Tereza.

Artigo 29 - Os loteamentos e condomínios de que trata esta Lei não poderão abranger área com dimensões superiores às fixadas nos incisos I e II do caput do artigo anterior, nem prejudicar a continuidade do sistema viário previsto pela legislação municipal.

Artigo 30 - O parcelamento do solo sob forma de desmembramento ou fracionamento quando resultar em faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 150 m

(cento e cinquenta metros) devesa prever vias de comunicação obedecendo padrões urbanísticos do artigo 36 desta lei.

Artigo 31 - Os lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos:

DESTINAÇÃO PADRÕES	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	INTERESSE SOCIAL	EM ZONA DESTINADA A SÍTIOS DE RECREIO
Testada Mínima (m)	12	20	10	20
Área Mínima (m²)	240	500	200	500
Relação Máxima entre Testada e Profundidade	1 : 4	-	10	1 : 4

§ 1º - Nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento), uma vez atendidas as exigências necessárias para a sua ocupação, definidas no inciso III do artigo 23 da presente Lei, o lote residencial mínimo será de 500m² (quinhentos metros quadrados), com testada mínima de 20m (vinte metros).

§ 2º - As unidades autônomas dos condomínios deverão atender às disposições de controle de densidade estabelecidas em legislação municipal.

§ 3º - A Prefeitura Municipal, de acordo com necessidades especiais, poderá definir padrões relativos aos tamanhos dos lotes com exigências menores ao disposto no caput deste artigo, exclusivamente para a implantação de loteamentos de interesse social, de acordo com o que dispõe o inciso II do artigo 11 da presente Lei.

Artigo 32 - Nenhum lote poderá ter frente voltada para passagens de pedestres.

Artigo 33 - Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos conforme padrão adotado pela Prefeitura Municipal e sua colocação e manutenção até a venda total dos lotes são encargos exclusivos do responsável pelo parcelamento.

SEÇÃO III
DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Artigo 34 - É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas nos projetos de loteamentos em vias principais, secundárias ou locais, conforme as diretrizes urbanísticas.

§ 1º - Via Principal é aquela destinada à circulação geral, definindo a sensibilidade aos diversos setores urbanos.

§ 2º - Via Secundária é aquela destinada à canalização do tráfego para as vias principais e locais.

§ 3º - Via local é aquela destinada ao simples acesso aos lotes.

Artigo 35 – O projeto do parcelamento do solo deverá assegurar a continuidade do sistema viário presente em seu torno, garantindo a relação do novo parcelamento com os loteamentos vizinhos.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal indicará, de acordo com as diretrizes urbanísticas ou peculiaridades locais, a posição aproximada das vias principais incidentes sobre o projeto do parcelamento.

Artigo 36 - A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões:

Tipo de Via Especificação		Principal	Secundária	Local	Com Canalização de curso d'água		Passagem de Pedestre	Via Interna de Condomínio
					Principal	Secundária		
Largura Total Mínima		14	13	12	20 + canal do curso d'água	19 + canal do curso d'água	10	14
Largura Mínima dos Passeios	Laterais	3	3	3	3	3	-	3
	Centrais	-	-	-	2	2	-	-
Largura da Faixa de Rolamento – Incluindo Estacionamentos		10	9	8	10	9	-	8
Inclinação Longitudinal	Máxima	8 %	10 %	12 %	8 %	10 %	12 %	12 %
	Mínima	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Raio de Curvatura	Máxima	120	100	100	120	100	-	100
	Mínima	100	80	80	100	80	-	80

§1º - O nivelamento e a largura das vias propostas deverão ser compatibilizados com os armamentos adjacentes, priorizando-se a manutenção da largura da faixa de rolamento, tal como exigida pelo presente artigo.

§ 2º - Nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e nos loteamentos de interesse social, a critério da Prefeitura Municipal poderão ser eliminadas as faixas de estacionamento ou reduzidos os passeios.

§ 3º - Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias com as seguintes especificações:

I - largura total mínima: 14 m (dezenove metros);

II - largura mínima dos passeios laterais: 3 metros

III - largura da faixa de rolamento: 10 m (onze metros);

IV - inclinações e raios de curvatura, de acordo com os padrões estabelecidos no caput deste artigo para a via principal.

§ 4º - No caso em que o projeto de parcelamento do solo prever via pública na divisa da gleba a ser parcelada, a via deverá cumprir integralmente os requisitos previstos para aquela via, constantes na tabela do caput do presente artigo, não sendo admitida a sua divisão ou fração.

§ 5º - Em casos especiais, a critério da Prefeitura Municipal, poderão ser admitidas declividades superiores às especificadas no quadro acima para trechos de vias locais ou secundárias, desde que à sua extensão não ultrapasse à profundidade de um quarteirão, ou seja, à menor dimensão do quarteirão em questão, e desde que, para cada tipo de via, o acréscimo de declividade seja igual ou inferior a 3% (três por cento) daquela prevista para aquele tipo de via.

§ 6º - Poderão ser exigidas vias com especificações técnicas acima das definidas no quadro acima quando, a critério da Prefeitura Municipal, ficar evidenciada sua necessidade para o desenvolvimento da cidade.

Artigo 37 - Os passeios deverão apresentar declividade transversal de, no mínimo, 2% (dois por cento) e, no máximo, de 3% (três por cento).

Artigo 38 - As passagens para pedestres e os passeios das vias cuja inclinação longitudinal exceda a 10% (dez por cento) deverão ter degraus, em metade de sua largura, com altura máxima de 0,15 m (quinze centímetros).

Artigo 39 - A altura do meio fio, após a conclusão da pavimentação da via, não poderá ultrapassar a 0,15 m (quinze centímetros), nem poderá ter menos de 12 cm (doze centímetros).

Artigo 40 – O ângulo de interseção de duas vias será no mínimo igual a 60° (sessenta graus), salvo maiores exigências estabelecidas pela Prefeitura Municipal, quando se tratar de área com declividade acentuada.

Artigo 41 - As vias sem saída deverão ter praça de retomo que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 16 m (dezesseis metros) e nunca inferior ao dobro da largura da sua faixa de rolamento.

Artigo 42 - As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a construção de acessos diretos dos loteamentos às rodovias dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal e do órgão estadual ou federal competente.

SEÇÃO IV

DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E USO INSTITUCIONAL

Artigo 43 - Nos loteamentos destinados ao uso residencial, inclusive os de interesse social, bem como nos de uso industrial, deverão ser reservadas áreas para o uso público correspondente a, no mínimo 15 % (quinze por cento) da área total da gleba, sendo 10 % (dez por cento) destinados à áreas de recreação e 5 % (cinco por cento) ao uso institucional.

Parágrafo Único - O somatório das áreas exigidas no caput deste artigo e das áreas destinadas às vias de comunicação não poderá ser inferior a 35 % (trinta e cinco por cento) da área da gleba.

Artigo 44 - Nos desmembramentos deverão ser reservadas áreas para uso institucional sob a forma de lotes urbanizados que serão doados ao município com a destinação específica de, mediante permuta ou venda, autorizada pela Câmara de Vereadores, aquisição de outros terrenos com tamanho adequado para a implantação de praças, escolas e outros estabelecimentos de uso público correspondente a, no mínimo:

I - 300 m², quando a gleba possuir mais de 3.000 m² (três mil metros quadrados) e menos de 6.000 m² (seis mil metros quadrados);

II - 10 % (dez por cento) da área total da gleba quando esta for igual ou superior a 6.000 m² (seis mil metros quadrados).

Parágrafo Único - Excluem-se das exigências deste artigo os desmembramentos de lotes oriundos de loteamentos cuja destinação de área pública tenha sido igual ou superior ao previsto no artigo 43 em seu parágrafo único.

Artigo 45 - Nos loteamentos destinados a sítios de recreio deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo, 10 % (dez por cento) da área total da gleba, que passará a integrar o domínio público municipal, ficando à critério da Prefeitura Municipal sua destinação para uso institucional ou área de recreação.

Artigo 46 - Nos desmembramentos destinados a sítios de recreio deverá ser reservada área para uso institucional correspondente a, no mínimo, 5 % (cinco por cento) da área total da gleba.

Artigo 47 - Nos condomínios de que trata esta Lei, deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação, correspondente a, no mínimo, 10 % (dez por cento) da área total da gleba.

Parágrafo Único - Nos condomínios com área igual ou superior a 6.000 m² (seis mil metros quadrados) além da área prevista no caput do artigo, deverá ser destinada área para uso institucional correspondente a, no mínimo, 5 % (cinco por cento) da área total da gleba, com frente para a via pública.

Artigo 48 - Caberá à Prefeitura Municipal indicar a localização aproximada dos espaços que serão destinados ao uso público, não se admitindo, para tanto, a utilização de áreas caracterizadas nos incisos I, II, III, V e VI do artigo 23.

SEÇÃO V

DA INFRA-ESTRUTURA

Artigo 49 - Nos loteamentos residenciais e industriais, o empreendedor deverá executar a abertura das vias de comunicação, a demarcação das quadras e dos lotes, a colocação de meio-fio, a instalação das redes de abastecimento de água potável e de energia elétrica, dos sistemas de drenagem pluvial e esgotos sanitários, a implantação da rede de iluminação pública, o ensaibramento compactado das vias, bem como a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Parágrafo Único - O sistema de esgotos sanitários a ser implantado será definido pela Fundação Estadual de Proteção Ambiental, que dará as diretrizes para cada caso específico.

Artigo 50 - Nos loteamentos destinados à implantação de sítios de recreio, o empreendedor deverá executar a abertura e o ensaibramento compactado das vias de comunicação e a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Parágrafo Único - Caberá à Fundação Estadual de Proteção Ambiental a definição dos sistemas de abastecimento de água e disposição dos esgotos domésticos a serem implantados em cada caso específico.

Artigo 51 - Aplicar-se-ão aos desmembramentos de glebas situadas em logradouros públicos desprovidos de infra-estrutura, conforme o uso a que se destinarem, as disposições previstas nos artigos 49 ou 50, excetuando-se aquelas referentes ao sistema viário.

Artigo 52 - Os condomínios de que trata esta Lei deverão atender ao disposto no artigo 49 e seu parágrafo único ou, quando se localizarem em zonas destinadas à implantação de sítios de recreio, ao que estabelece o artigo 50, ficando sob responsabilidade exclusiva dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos situados no interior da área condominial.

CAPÍTULO VI

DAS PENALIDADES

Artigo 53 - Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura Municipal notificará o empreendedor e o responsável técnico, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para a regularização da ocorrência, contado da data da expedição da notificação e prorrogável por igual tempo.

Artigo 54 - Se não forem cumpridas as exigências constantes da Notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou, se estas estiverem em andamento, o Auto de Embargo, com a aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º - Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.

§ 2º - Depois de lavrado o Auto de Embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com o auxílio das autoridades judiciais do Estado.

Artigo 55 - Pela infração das disposições da presente Lei Municipal, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas nos artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6.766/79, serão aplicadas ao interessado as seguintes multas:

I - por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução, 0,49 URM por hectare ou fração de gleba parcelada;

II - por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado, 0,33 URM por hectare ou fração de gleba parcelada;

III - Pelo prosseguimento de obra embargada 0,24 URM por hectare ou fração de gleba parcelada e por dia, a partir da data do embargo;

IV - Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos de água sem licença da Prefeitura Municipal ou fazê-lo sem as precauções técnicas necessárias, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais no escoamento das águas 0,33 URM por metro quadrado de terreno alterado.

V - por outras infrações não discriminadas neste artigo, 0,49 URM.

Parágrafo Único - Na reincidência da mesma infração as multas serão aplicadas em triplo.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 56 - A Prefeitura Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias, regulamentará por Decreto os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de parcelamento do solo urbano para fins urbanos.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal poderá ainda estabelecer, por Decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras exigidas por esta Lei.

Artigo 57 - Quando o proprietário de uma gleba pretender alienar uma parcela da mesma cuja área seja igual ou inferior à estabelecida no artigo 7º desta Lei, a aprovação do parcelamento como fracionamento estará condicionada à assinatura de um Termo de Acordo, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, mediante o qual o proprietário e seus sucessores, quando pretenderem alienar mais de uma parcela ou o restante da gleba, obrigar-se-ão a:

I - reservar as áreas para recreação e uso institucional previstas na SEÇÃO IV do CAPÍTULO III desta Lei Municipal, proporcionalmente à área total que originalmente detinham;

II - executar a infra-estrutura exigida por esta Lei Municipal, nos termos da SEÇÃO V do CAPÍTULO III.

Artigo 58 - *A Prefeitura Municipal não se responsabilizará por diferenças nas dimensões dos lotes verificadas em parcelamentos aprovados nos termos da presente Lei.*

Artigo 59 - *No local das obras de parcelamento deverão ser colocadas placas contendo a data estipulada pela Prefeitura Municipal para término das obras, o número do registro no Cartório de Registro de Imóveis, o nome, a identificação legal e o endereço dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.*

Artigo 60 - *A denominação das vias de comunicação e demais logradouros públicos será estabelecida pelo Poder Público Municipal.*

Artigo 61 - *O interessado deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes ou unidades autônomas de condomínios de que trata esta Lei, as restrições quanto à utilização dos mesmos em decorrência do projeto aprovado.*

Artigo 62 - *Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo ou em unidades autônomas dos condomínios de que trata esta Lei quando estes tiverem sido objeto de aprovação municipal.*

Artigo 63 - *A Prefeitura Municipal só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana.*

Parágrafo Único - *Nos condomínios de que trata esta Lei, o fornecimento do "Habite-se" às edificações ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização.*

Artigo 64 - *Os processos de parcelamento do solo que estiverem tramitando na Prefeitura Municipal, em fase de solicitação de diretrizes, na data da publicação desta Lei, deverão adequar-se às suas exigências.*

Artigo 65 - *Os parcelamentos do solo, clandestinos ou irregulares, existentes na data de publicação desta Lei Municipal, poderão ser regularizados dentro de 120 (cento e vinte) dias, conforme os padrões urbanísticos da legislação por ela revogada e, após este prazo, estarão sujeitos aos dispositivos desta lei.*

§ 1º - *Ficam automaticamente aprovados, dependendo apenas de registro no órgão técnico municipal competente, os desmembramentos e fracionamentos que tenham obtido inscrição no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, com base na circular nº 02/80-CGJ, de 15 de abril de 1980, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, desde que observada pelos lotes resultantes, em qualquer hipótese, frente para via pública.*

§ 2º - *A regularização dos parcelamentos clandestinos ou irregulares existentes na data de publicação desta Lei Municipal que, por suas condições de ocupação, não possam ser enquadrados*

neste artigo, obedecerá aos padrões estabelecidos pelo órgão competente, mediante aprovação da Câmara Municipal.

Artigo 66 - *Os casos omissos na presente Lei Municipal serão resolvidos pela Prefeitura Municipal, mediante parecer de seu órgão técnico ou parecer de órgãos estaduais e federais competentes, ouvida a população atingida, na forma da Legislação Municipal pertinente.*

CAPÍTULO VIII

ESPECIFICAÇÕES ADICIONAIS

Artigo 67 - *Antes da expedição das diretrizes, deverá ser ouvido o Chefe do Executivo acerca do atendimento aos princípios gerais de política urbana.*

Artigo 68 - *Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá, em plantas, as seguintes diretrizes:*

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido e que deverão ser respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal e o alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - a localização aproximada dos logradouros públicos e das áreas de equipamentos urbanos e comunitários (áreas institucionais e sistemas de lazer/áreas verdes);

IV - a localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

V - as matas nativas e/ou áreas reflorestadas que deverão ser preservadas e as áreas frágeis que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

VI - projeto urbanístico com o plantio de árvores e plantas nativas, de forma a configurar o ambiente de uma floresta tropical, quando a área verde não apresentar mata a ser preservada;

VII - área de interesse de tombamento histórico;

Parágrafo Único - *Uma vez traçadas as diretrizes, as plantas e anotações serão devolvidas ao interessado, que elaborará o plano urbanístico definitivo para posterior pré-aprovação pela Prefeitura Municipal.*

Art. 70º. *Antes da elaboração do projeto urbanístico de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura, diretrizes, instruindo o seu requerimento, devidamente assinado, com o uso pretendido e os seguintes documentos em anexo:*

I - certidão da Prefeitura Municipal, ou quem a suceda, acerca dos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos;

II - cópia do título de propriedade ou equivalente, sendo que se o imóvel não estiver registrado em nome do(s) interessado(s), deverá ser juntada toda a documentação que lhe confira direito sobre o bem (compromisso de compra e venda ou escritura pública), ficando ressaltado que para a aprovação final do empreendimento pela Municipalidade deverá o interessado apresentar o

documento comprobatório, expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis, relativo à transferência de propriedade à loteadora da área que será parcelada;

III - cópia do comprovante de regularidade fiscal;

IV - locação da gleba em planta da cidade ou município;

V - croqui da gleba em planta com denominação, situação, limites, áreas e elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel e sua bacia hidrográfica;

VI - levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, assinado por profissional legalmente habilitado e pelo proprietário, na escala 1:500, ou 1:1000, ou 1:2000, em 03 (três) cópias heliográficas normais e em disquete, contendo:

a) divisas da área;

b) curvas de nível de metro em metro, em relação a Referência de Nível - RN oficial;

c) localização de bosques, árvores isoladas, matas, cursos d'água, construções existentes e 'valos secos', brejos, nascentes, linhas de alta tensão, dutos na gleba e em seu entorno, compreendendo, no mínimo, 50,00m (cinquenta) metros de seu perímetro;

d) norte magnético;

e) indicação das vias e loteamentos confrontantes com o imóvel, com suas respectivas denominações;

f) laudo do geólogo.

§ 1º. *O requerimento será indeferido caso a autoridade competente verifique localizar-se a gleba em área onde o parcelamento para fins urbanos possui restrições ou vedações, no capítulo 3, seção I desta lei;*

§ 2º. *Caso haja ação de retificação judicial da área em trâmite, deverá o requerente juntar cópia da petição inicial e certidão de objeto e pé atualizada;*

§ 3º. *O pedido de diretrizes para o projeto de parcelamento será analisado e expedido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, no prazo de até 60 (sessenta) dias úteis.*

DA PRÉ - APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO/CERTIDÃO DE DIRETRIZES.

Artigo 71 - *Para a expedição da pré-aprovação/certidão de diretrizes para, o interessado deverá apresentar, no respectivo processo de diretrizes, o projeto urbanístico do loteamento, em 3 (três) vias, atendendo a todas as diretrizes expedidas nos termos do artigo 69º, contendo:*

I - a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações e a localização e configuração da área de equipamentos comunitários (áreas institucionais) e área livre de uso público (sistema de lazer/áreas verdes);

II - o sistema de vias contendo as dimensões lineares e angulares do projeto conforme artigo 36;

Artigo 72 - *Analisado o projeto será emitido "comunique-se" ao responsável técnico para eventuais correções, no qual deverão constar:*

I - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

II - determinação dos locais onde deverão ser feitas as sondagens do solo para dimensionamento da pavimentação;

III - normas técnicas para plantio, arborização e reflorestamento.

Parágrafo Único - A pré-aprovação do loteamento e a certidão de diretrizes será expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, desconsiderado o lapso temporal entre a ciência do "comunique-se" e o seu atendimento;

Artigo 73 - O não atendimento ao "comunique-se", no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, ensejará o indeferimento do pedido.

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO

SUBSEÇÃO I

DO LOTEAMENTO

Artigo 74 - O projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes APROVADAS e expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, no mesmo processo de diretrizes, a correspondente aprovação, juntando, para tanto, os seguintes elementos:

I - certidão de propriedade atualizada, com negativa de ônus e alienações;

II - certidão negativa de tributos municipais;

III - anotação de responsabilidade técnica (ART);

IV - o loteador deverá expressar a opção por executar o loteamento em até 4 (quatro) anos, oportunidade em que deverá apresentar cronograma seguido de competente instrumento de garantia, cujo valor deverá suplantar o custo das obras de infra-estrutura, observando o que dispõe o artigo 15 desta Lei;

V - 2 (duas) vias de cada um dos seguintes documentos:

a) projeto de arborização das vias com espécies nativas, que deverá ser feito em conjunto com a concessionária de energia elétrica, evitando-se futuras interferências da arborização na rede elétrica, com o respectivo memorial e ART, devidamente aprovado pelo órgão competente;

b) memoriais, descritivo e justificativo, do projeto de urbanização;

c) projeto de pavimentação da via, com os respectivos memoriais de cálculo e ART;

d) os perfis longitudinais de todas as vias de circulação;

e) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais, com os respectivos memoriais e ART;

f) projeto do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário aprovado pelo órgão ambiental (licenciamento Ambiental) conforme artigo 49, com os respectivos memoriais e ART;

g) projeto de abastecimento e distribuição de água potável, aprovado pela concessionária, com os respectivos memoriais e ART;

h) cronograma das obras com prazo máximo de 04 (quatro) anos;

i) projetos de pavimentação das vias de pedestres e de localização dos postes para iluminação, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura, especificamente a alocação dos postes nas divisas dos lotes sempre que possível, com os respectivos memoriais e ART;

j) projeto de rebaixamento das travessias e demais providências para atendimento às normas relativas a deficientes físicos;

k) projeto de sinalização de trânsito de acordo com diretrizes do setor competente da Prefeitura Municipal, com a respectiva ART, devidamente aprovado pelo órgão competente;

l) projeto de urbanização e paisagismo das áreas verdes/sistemas de lazer, que obedecerá às diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal, com o respectivo memorial e ART, devidamente aprovados pelos órgãos competentes;

m) projeto de abrigos de parada para ponto de transporte coletivo, quando necessário;

VI - 5 (cinco) vias do projeto urbanístico, contendo:

a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração da área de equipamentos comunitários (áreas institucionais) e área livre de uso público (sistemas de lazer/áreas verdes);

b) o sistema de vias, contendo as dimensões lineares e angulares do projeto das vias; os perfis transversais de todas as vias de circulação;

c) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;

d) apresentação da licença Ambiental do loteamento;

Artigo 75 - *Os projetos serão executados em até 4 (quatro) anos, conforme opção expressa do loteador e constante do cronograma apresentado, devendo em qualquer hipótese, oferecer garantia para a execução das obras, a qual poderá ser levada a efeito por meio de um dos seguintes instrumentos conforme capítulo II da responsabilidade e da garantia:*

Artigo 76 - *A aprovação do projeto de loteamento será feita por ata de aprovação do Conselho do Plano Diretor e por documento oficial do Município, onde constará:*

I - zoneamento e caracterização do loteamento;

II - áreas que passam a constituir bens de domínio público sem ônus para o Município;

III - número total de lotes;

IV - área total do empreendimento;

V - modalidade e descrição da garantia;

VI - termo de compromisso para execução das seguintes obras:

a) locação topográfica completa;

b) implantação das vias e passeios, com execução de guias, sarjetas e pavimentação;

c) pavimentação e iluminação das vias de pedestres;

d) o movimento de terra projetado;

e) a implantação de sistema de abastecimento de água e sistema de coleta e tratamento de esgoto até o passeio nas divisas do lote, consoante o projeto aprovado pela concessionária, podendo ser toleradas fossas sépticas e poços freáticos, com previsão da execução das redes "secas" de acordo com as normas da concessionária, para futura interligação à rede pública;

f) rede de escoamento de águas pluviais;

g) a arborização das vias e dos sistemas de lazer/áreas verdes de uso público e conseqüente manutenção pelo período de 2 (dois) anos após o plantio ou, o depósito do valor correspondente ao plantio e a manutenção, dentro dos parâmetros indicados pelo Município;

h) instalação da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública com lâmpadas de vapor de sódio ou opção mais eficiente e econômica, com postes colocados preferencialmente nas divisas dos lotes; consoante o projeto aprovado pela concessionária;

i) pavimentação com paralelepípedo, sistema de escoamento de águas pluviais, a critério do corpo técnico da Municipalidade;

- j) rebaixamento das travessias nas esquinas, nos canteiros centrais das avenidas e nas rotatórias, atendendo às normas para deficientes físicos;
- sinalização de trânsito, de acordo com diretrizes do setor competente da Prefeitura Municipal;
- k) execução de urbanização e paisagismo dos sistemas de lazer;
- l) nivelamento e apiloamento dos passeios em toda sua largura;

Artigo 77 - Após a expedição do documento de aprovação o loteamento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Artigo 78 - O Alvará de Execução das Obras, com validade de até 04 (quatro) anos, conforme o cronograma, somente será expedido após o efetivo registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º. Antes do registro do empreendimento poderá ser emitida ao empreendedor autorização de natureza precária, com prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, para a execução de serviços preliminares, entendidos como:

I - limpeza do terreno;

II - instalação do canteiro de obras;

III - "stand" de vendas e escritórios provisórios, cujos acessos, quando necessários, serão determinados e aprovados pelo setor técnico competente da Prefeitura;

IV - "Show Rooms" (residências-mostruário mobiliadas), que deverão ser edificados em áreas destinadas a futuros lotes, podendo ser regularizados como residências unifamiliares quando concluído o empreendimento, sendo certo que na hipótese de ser necessário a execução de acesso, o mesmo deverá ser determinado e aprovado pelo setor técnico competente da Prefeitura, levando-se em conta o futuro sistema viário que será implantado.

§ 2º. Comprovado o registro pelo loteador a Prefeitura expedirá o competente alvará de execução das obras.

§ 3º. Considera-se termo inicial para efeito do prazo para execução das obras a data do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º. Na hipótese do loteador optar por executar o parcelamento em 180 (cento e oitenta) dias, será expedido alvará de execução das obras definitivo, assim que aprovado o projeto de loteamento, de acordo com o artigo 18 desta Lei.

Artigo 79 - A Municipalidade, por intermédio de seu corpo técnico, acompanhará a execução das obras em todas as suas fases, e, quando verificado atraso em seu andamento, a Prefeitura deverá impor sanções e multas cabíveis ao loteador.

Artigo 80 - O projeto de loteamento registrado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados, anuência de todos os adquirentes atingidos diretamente pela alteração e aprovação da Prefeitura e demais órgãos complementares.

Parágrafo Único - Quando se tratar de modificação de pequeno porte, que não acarrete significativo adensamento populacional, não cause impacto ambiental, não implique em novos equipamentos urbanos e nem desnaturem o empreendimento, pode ser averbada apenas com a aprovação municipal, não necessitando autorização de qualquer órgão estadual ou federal.

Artigo 81 - A Prefeitura aprovará o loteamento de acordo com as normas urbanísticas constantes das leis municipais, independentemente de normas convencionais mais restritivas, às quais não se obriga a vincular.

SUBSEÇÃO II DO RECEBIMENTO DAS OBRAS

Artigo 82 - O recebimento das obras do loteamento será feito por documento oficial do Município por ata.

Parágrafo Único - O documento referido no capítulo 76 somente será expedido se presentes, no respectivo procedimento administrativo de aprovação, os seguintes documentos:

I - termo de Verificação de Obras (TVO);

II - termo de aceitação das obras pelas concessionárias ou órgão de serviços públicos de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica;

Artigo 83 - Findo o prazo do cronograma, e caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, poderá executá-los servindo-se dos recursos oriundos da garantia ofertada.

Artigo 84 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do loteador e após a devida fiscalização, autorizará o levantamento da garantia.

Artigo 85 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias em especial a Lei Municipal nº 973/2010, de 14 de abril de 2010 e suas alterações posteriores.

Gabinete do Prefeito Municipal de Santa Tereza, aos vinte e três dias do mês de setembro do ano de dois mil e onze.

DIOGO SEGABINAZZI SIQUEIRA
Prefeito Municipal