

LEI Nº 1.425/96

"DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

RENATO DEXHEIMER, Prefeito Municipal de Dois Irmãos, RS, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal vigente,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sancionou e promulgo a seguinte:

L E I

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano, será feito mediante loteamento e desmembramento, observadas as disposições desta Lei.

§ 1º - 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.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes, bem como de lotes para a formação de novos lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, aproveitando o sistema viário existente, sem que haja abertura de novas vias nem prolongamento, modificações ou ampliações das já existentes.

ARTIGO 3º - Todo o parcelamento do solo urbano dentro do território municipal deve ser submetido à aprovação do órgão competente da Prefeitura Municipal, obedecidas as diretrizes desta Lei e do Plano Diretor.

Parágrafo Único - Sob as mesmas disposições, deverá ser constituído o loteamento para a formação de sítios de Recreio, vedada sua localização na zona rural quando a fração mínima de parcelamento rural.

ARTIGO 4º - Para efeito desta Lei considera-se:

I - Área Urbana - O espaço territorial destinado à implantação de atividades, usos e funções urbanas, assim declarado em Lei Municipal e subdividido em zonas definidas no Plano Diretor.

II - Área Rural - Espaço territorial do município destinado a utilização agropecuária, excluída a

área urbana.

III - Área de Preservação do Meio Ambiente e Área de Utilização Especial - O espaço territorial assim declarado por Lei Municipal, de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, com o objetivo de manter o equilíbrio ecológico através da preservação e recuperação da fauna, da flora e dos monumentos naturais, paisagísticos e do patrimônio histórico e cultural.

IV - Área Verde de Lazer e Recreação - O espaço destinado as atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins.

V - Área Institucional - Aquela área de uso público especial e destinada à instalação de equipamentos comunitários.

VI - Equipamentos Comunitários - Os destinados as atividades de educação e cultura, lazer, administração e similares.

VII - Equipamentos Urbanos - Os componentes de infra-estrutura tais como: equipamento público de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação.

ARTIGO 5º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas, assim definidas por lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços, sem sistema de drenagem, antes de tomadas as providências para assegurar o esgotamento das águas.

II - em terrenos sujeitos a inundações.

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas do departamento técnico competente.

V - em terrenos onde a situação geológica não aconselham a edificação.

VI - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis até sua correção.

ARTIGO 6º - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será

obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ao longo das águas correntes e ao redor de águas dormentes, tais como lagoas, reservatórios de águas naturais ou artificiais, deverá ser observado o estabelecido no Código Florestal e demais legislações municipais, estaduais e federais vigentes.

ARTIGO 7º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, quando a área urbana e no máximo a 1500 (mil e quinhentos metros) dos seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- a- via pavimentada
- b - sistema de abastecimento de água
- c - rede de energia elétrica
- d - atendimento por escola de 1º grau
- e - ponto atendido por transporte coletivo

ARTIGO 8º - Para impedir o excessivo número de lotes e conseqüente aumento de investimento público em obra de infra-estrutura urbana e custeio de serviço, poderá ser indeferida a aprovação de parcelamento do solo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando a gleba a ser parcelada exigir a execução de extensão das obras e de infra-estrutura urbana, a aprovação do parcelamento será condicionada à execução da mesma pelo loteador com aprovação dos órgãos competentes.

CAPÍTULO II

PROCEDIMENTO PARA A REALIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DE SOLO URBANO

SEÇÃO I

DOS LOTEAMENTOS

ARTIGO 9º - Os loteamentos deverão atender aos requisitos estabelecidos no CAPÍTULO III "DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS", os estabelecidos no Plano Diretor e nos demais regulamentos aplicáveis à espécie.

PARÁGRAFO ÚNICO - Além da documentação mencionada nesta lei, o setor competente municipal poderá solicitar documentação necessária complementar.

ARTIGO 10 - Para a realização de loteamento deverão ser requeridas, previamente, ao setor competente municipal as diretrizes municipais e as diretrizes metropolitanas para urbanização da gleba.

PARÁGRAFO ÚNICO - Deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento indicando o nome por extenso, nacionalidade, estado civil, profissão e domicílio do interessado.

II - cópia da matrícula atualizada, do imóvel;

III - Duas vias de cópia de mapas, constando pelo menos:

- a) - Planta de situação e localização da gleba a ser loteada indicando suas divisas;
- b) - Localização dos cursos d'água, bosques, matas, culturas, rochas e construções existentes;
- c) - A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- d) - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- e) - Referência cartográfica.

ARTIGO 11 - O órgão de planejamento municipal, indicará nas plantas indicadas junto ao requerimento as diretrizes a serem consideradas de acordo com o planejamento estadual, metropolitano e municipal.

I - As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõe o sistema viário da cidade e do município, relacionados com o loteamento pretendido.

II - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público.

III - As faixas não edificáveis, áreas de preservação e demais limitações incidentes na gleba.

IV - A zona ou zonas de uso da área, com indicações dos usos compatíveis.

ARTIGO 12 - As informações constantes da consulta preliminar terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após a emissão da mesma. Findo o prazo sem que o interessado apresente o anteprojeto relativo a consulta, esta caducará e ficando a critério do Município a exigência de nova consulta para o enquadramento na legislação em vigor.

ARTIGO 13 - Ao devolver a planta com indicações do Art. 11, o órgão competente do Município fornecerá também a relação dos equipamentos da infra-estrutura que deverão ser projetados e executados pelo loteador, bem como o tipo de pavimentação e informações sobre gabaritos e sobre arborização das vias de circulação.

ARTIGO 14 - É de responsabilidade exclusiva do loteador, sob a orientação do órgão municipal competente, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável com

ramal até cada lote, de redes de energia elétrica e iluminação, de sistemas de drenagem pluvial e esgotamento sanitário, a execução das obras de abertura e pavimentação das vias de circulação, a arborização das ruas e a urbanização das áreas verdes e de lazer e recreação, bem como a execução das pontes e dos muros de arrimo necessários.

PARÁGRAFO ÚNICO - A urbanização inclui obrigatoriamente:

I - Pavimentação com saibro, pedras irregulares de basalto, paralelepípedo ou pavimentação asfáltica.

a) - As vias deverão receber pavimentação adequada ao tipo de uso e conforme as condições do solo.

b) - Os meios fios deverão receber de granito ou concreto de acordo com as normas técnicas da ABNT.

II - As áreas verdes serão arborizadas e equipadas, quando solicitado.

III - O município conforme necessidade local, poderá exigir a construção de escola, fornecendo ao proprietário do loteamento o programa de necessidades.

IV - A rede de iluminação pública nos termos das especificações fornecidas pelo município.

ARTIGO 15 - O anteprojeto de loteamento deverá atender as diretrizes fornecidas a ser encaminhado ao órgão competente do município acompanhando os seguintes documentos:

I - Memorial justificativo, elaborado por responsável técnico, contendo:

a) Nome completo e endereço do proprietário e do profissional legalmente habilitado com as respectivas assinaturas;

b) Descrição sucinta do loteamento com suas características, denominação, destinação, situação e área e a fixação de zona ou zonas de uso predominante;

II - Planta de situação e localização.

III - Levantamento planialtimétrico na escala 1:1000, acompanhado da respectiva ART, planilha de cálculo analítico da área e curva de nível de metro em metro, vinculada ao sistema Cartográfico Metropolitano e amarrada a rede de referência cadastral, contendo:

a) Limites e confrontações;

- b) Localização das vias públicas limítrofes com sua denominação oficial;
- c) Indicação dos pontos geodésicos da poligonal, auxiliares e de referências de nivelamento;
- d) Identificação dos dados relativos à demarcação de áreas destinadas a preservação permanente conforme indicação do órgão responsável pela preservação florestal do meio ambiente;
- e) Construções existentes.

IV - Anteprojeto urbanístico na escala 1: 1000 contendo:

- a) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
- b) O sistema interno das vias com sua hierarquia e gabaritos;
- c) Identificação e dados relativos á demarcação de áreas destinadas como áreas verdes e institucionais que passarão ao domínio do Município;
- d) Quadro de áreas contendo as áreas e respectivos percentuais destinados como lotes, sistema viário, áreas verdes e institucionais.

V - Perfis longitudinais das vias de comunicação, projetadas na escala horizontal 1: 1000 e vertical 1: 100, registrando as declividades previstas em trechos não superiores a 20 metros.

VI - Gabarito das seções transversais das vias de comunicação.

VII - Laudo geológico do terreno, com avaliação de sua capacidade de suporte, e testes de permeabilidade, a critério do órgão municipal competente.

VIII - Declaração da CEEE de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local, para empreendimentos com mais de 30 lotes.

IX - Declaração da CORSAN de é viável o abastecimento de energia elétrica no local, para empreendimentos com mais de 30 lotes.

PARÁGRAFO ÚNICO - Toda a documentação técnica deverá ser entregue em 3 (três) vias.

ARTIGO 16 - Ao requerente será informado, num prazo máximo de 30 dias, as modificações e projetos complementares que se fizerem necessários a fim de que seja feito o projeto definitivo.

PARÁGRAFO ÚNICO - O requerente deverá apresentar as complementações e modificações

exigidas pelo setor competente, dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, findo os quais, sem o atendimento das exigências será o processo indeferido e arquivado.

ARTIGO 17 - Para a aprovação do projeto definitivo, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

I - Quitação de tributos municipais.

II - Em 01 (uma) uma via original;

a) Aprovação, audiência ou anuência da Secretaria da Saúde e Meio Ambiente, do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente - IBAMA e Instituto Nacional da Colonização e Reforma Agrária - INCRA e do órgão metropolitana, conforme legislação específica.

III - Em 3 (três) vias:

a) Projeto urbanístico acompanhado da respectiva ART, contendo planta cotada na escala de 1:1000 ou 1:500 memorial descritivo do parcelamento e quadro de áreas;

IV - Em 01 (uma) via:

a) Projeto completo da rede domiciliar de iluminação Pública, de energia elétrica, com os respectivos memoriais e orçamentos, aprovados pela CEEE;

b) Projeto completo da rede de distribuição de água potável com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, aprovados pela CORSAN, localizando os hidrantes com aprovação do corpo de bombeiros. No caso da rede não ser interligável com a CORSAN, ou a outra qualquer rede em funcionamento, o projeto deverá ser acompanhado de:

1 - Indicação da fonte de abastecimento;

2 - Comprovação da suficiência do abastecimento;

3 - resultado da análise bio-físico-química da água;

4 - Sistema de tratamento;

5 - Projeto de captação e recalque;

6 - Projeto de reservatório e distribuição.

V - Em 02 (duas) vias;

- a) Projeto completo das instalações, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, contendo a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- b) Projeto completo das instalações e equipamentos destinados ao sistema de esgotos sanitários, com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, aprovados pela CORSAN, quando necessário;
- c) Projetos das obras de arte;
- d) Projeto da pavimentação das vias de circulação;
- e) Projeto de arborização das vias de circulação e de urbanização das praças com especificações técnicas, quando solicitado;
- f) Cronograma de execução das obras.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizadas devem Ter seus projetos de loteamento ficará condicionada á aprovação do Município.

ARTIGO 18 - A aprovação dada pelo órgão competente do Município aos projetos de loteamento ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso de execução das obras de urbanização.

ARTIGO 19 - Mediante Termo de Compromisso o proprietário se obrigará:

I - A executar, às suas expensas, e de acordo com o cronograma de execução das obras, no prazo fixado pelo Município, todas as obras constantes dos projetos aprovados.

II - A executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de pedra ou concreto, segundo padrão estabelecido pelo Município.

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I deste artigo não poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo o Município, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, no prazo máximo de 2 anos por etapa, desde que se obedeça ao disposto a seguir.

§ 2º - A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

1º - O Termo de Compromisso fixar, prazo total para execução completa das obras de loteamento.

2º - Sejam executadas nas áreas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

ARTIGO 20 - A execução das obras de urbanização será fiscalizada pelos órgãos técnicos do Município.

ARTIGO 21 - A execução das obras a que se refere o artigo anterior deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidades:

I - Garantia hipotecária.

II - Caução em dinheiro, títulos da dívida pública ou carta de fiança bancária.

§ 1º - No caso de hipoteca a mesma será equivalente ao valor do orçamento das obras de infraestrutura, nunca inferior a 30% (trinta por cento) do número total de lotes, em localização à escolha do Município, em qualquer das demais modalidades de garantia o valor será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo orçamentado das obras a serem executadas e aceito pelo órgão técnico competente do Município.

§ 2º - O valor das obras a serem realizadas para fim da assinatura do Termo de Compromisso será determinado, segundo os índices de custo estabelecidos no mercado da construção civil, à data da assinatura do mesmo.

§ 3º - No ato da garantia, deverão constar, especificadamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.

ARTIGO 22 - No pacto da prestação de garantia, que será celebrado por escritura pública quando se tratar de hipoteca, deverão constar especificadamente:

I - As obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento.

II - O prazo para execução das obras de infra-estrutura fixado no Termo de Compromisso.

III - A identificação das áreas dadas em garantia, no caso da hipoteca, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado.

ARTIGO 23 - Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, o interessado receberá uma cópia do projeto devidamente autenticada com respectivo despacho de aprovação.

ARTIGO 24 - Depois da aprovação do projeto, bem como das assinaturas do Termo de Compromisso e prestação de garantia, deverá o interessado requerer licença para execução das

obras exigidas, anexando o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

§ 1º - A licença será concedida mediante Alvará de Licença para construção entregue ao interessado acompanhada de uma cópia do projeto devidamente autenticada.

§ 2º - O Alvará de Licença para construção referente a todas as obras de infra-estrutura do loteamento terá validade de seis (6) meses. Vencido esse prazo sem 2 que tenham sido iniciadas as obras, deverá ser requerido o novo Alvará de Licença para sua execução.

ARTIGO 25 - O registro do loteamento no Registro do Termo de Compromisso, para execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o loteador será notificado para regularizar as obras e tendo ocorrido caducidade da aprovação e da licença, deverá o projeto ser submetido a nova aprovação e licenciamento, sob pena de multa prevista no artigo 65, Inciso I desta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - O disposto neste artigo não impedirá o Município de usar da faculdade de promover ação judicial com vista à execução das obras de infra-estrutura de loteamento.

ARTIGO 27 - Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente exonerará a garantia prestada, no ato de expedição do Auto de Vistoria.

PARÁGRAFO ÚNICO - A critério da autoridade competente, poderá haver exoneração parcial da garantia à medida em que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma aprovado e estabelecido no Termo de Compromisso, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

ARTIGO 28 - Desde a data do registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação e de uso institucional constante do projeto e memorial descritivo.

ARTIGO 29 - A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ela vistoriadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana.

SEÇÃO II

DOS DESMEMBRAMENTOS

ARTIGO 30 - Para a realização de desmembramento deverá ser requerido previamente ao órgão competente do Município, as diretrizes para urbanização da gleba, na forma do artigo 10.

ARTIGO 31 - A municipalidade indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto, na forma do artigo 11 e 13.

ARTIGO 32 - O projeto de desmembramento deverá ser submetido ao órgão competente do Município, acompanhado de título de propriedade do imóvel e da respectiva planta contendo as seguintes indicações:

I - Vias existentes e dos loteamentos do entorno;

II - Tipo de uso proposto para a área;

III - Divisão dos lotes pretendidas na gleba, com as respectivas dimensões.

ARTIGO 33 - O requerente deverá apresentar, em via original, a aprovação, audiência ou anuência pertinente, da Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente, do IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio ambiente e Recursos Renováveis e do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, e do órgão metropolitano, de acordo com a legislação pertinente

ARTIGO 34 - A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior só poderá ser concedida se forem satisfeitos os requisitos nesta Lei, Capítulo III, "Das Especificações Técnicas", e as disposições do Plano Diretor, especialmente no que se refere ao tamanho mínimo dos lotes, comprimento e largura máxima de quarteirões.

ARTIGO 35 - Não será permitido desmembramento do solo em loteamentos aprovados com características de sítios de Recreio Rurais.

SEÇÃO IV

DOS LOTEAMENTOS COM CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

ARTIGO 38 - O loteamento executado pela iniciativa privada, que incluir a construção de unidades habitacionais deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Os lotes terão área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e largura mínima de 12m (doze metros), executando-se os lotes de esquina que terão a largura mínima de 14m (quatorze metros) e área mínima de 350,00m² (trezentos e cinquenta metros quadrados).

II - Os projetos das áreas verdes e das edificações e demais equipamentos deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento.

III - As áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas a critério do Município.

a) Considera-se urbanizada a área de arborização, jardins arbustivos, relvados, lagos, passeios, com preparo do solo tais como nivelamento, escavação, pavimentação, plantio e modulagem com taludes e platôs, bem como o projeto e execução da drenagem e iluminação.

b) Considera-se área verde equipada, aquela dotada de equipamentos destinados à recreação e lazer.

IV - Fica a critério do órgão competente do Município a determinação do equipamento a ser construído na área de uso institucional, tais como: escola, creche, posto de saúde ou posto policial.

SEÇÃO V

DOS LOTEAMENTOS POPULARES

ARTIGO 39 - Considera-se loteamento popular aquele destinado especificadamente à população de baixo poder aquisitivo, promovido pelo poder público.

ARTIGO 40 - O Município implantará loteamento popular ou celebrará convênio para esse fim com órgãos federais ou estaduais.

ARTIGO 41 - O loteamento popular terá destinação residencial, podendo o Município autorizar o exercício de pequeno comércio varejista e de produção artesanal.

ARTIGO 42 - Nos loteamentos populares os lotes terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e largura de 10m² (dez metros).

§ 1º - Nos demais aspectos aplica-se o disposto na presente Lei.

§ 2º - O poder Executivo Municipal poderá optar por sistemas menos onerosos de estabelecimentos de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, ouvido o Conselho do Plano Diretor, no caso de loteamento de interesse social promovido e executado pela municipalidade ou ainda no caso de programas para recuperação e regularização de vilas irregulares.

ARTIGO 43 - O loteamento popular que incluir a construção de unidades habitacionais unifamiliares deverá também incluir a edificação de equipamentos, a critério do setor competente, tais como: Escola, Creche, Posto de Saúde ou posto Policial.

SEÇÃO VI

DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS QUE SE CONSTITUÍREM EM CASAS TÉRREAS OU ASSOBRADAS

ARTIGO 44 - A instituição de condomínio na forma do Artigo 8º, letra "a" da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, obedecerá ao disposto nesta seção.

ARTIGO 45 - Não será admitida a constituição de condomínio de que trata esta seção, abrangendo mais do que a área correspondente a dois quarteirões definidos nesta lei.

ARTIGO 46 - Os condomínios por unidades autônomas de que trata esta seção, estão sujeitos às exigências do Capítulo III - "Das Especificações Técnicas", observados os índices urbanísticos previstos pela Lei do Plano Diretor.

ARTIGO 47 - É obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condomínios a manutenção das redes e equipamentos que estiverem no interior na área condominial.

ARTIGO 48 - Deverá ser obedecida a mesma tramitação cabível a loteamentos urbanos, conforme o disposto na presente Lei.

ARTIGO 49 - As obras relativas a edificações, instalações comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma e deverão ser objeto de prestação de garantia na forma do artigo 21 da presente Lei.

ARTIGO 50 - Excluem-se do disposto nesta seção os condomínios por unidades autônomas constituídas por apenas dois prédios de habitação unifamiliar.

SEÇÃO VII

DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

ARTIGO 51 - Aplica-se ao loteamento industrial o disposto na Legislação Federal, especialmente o disposto na Lei 6.803 de 02 de julho de 1980, na Legislação Estadual pertinente e disposições do Plano Diretor.

ARTIGO 52 - O Município, conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o número de empregados previstos, poderá exigir a construção de creche e escola, bem como o tratamento das áreas verdes, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades.

ARTIGO 53 - Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

I - Lotes com largura mínima de 20,00 m(vinte metros) e área mínima de 2000m²;

II - O quarteirão industrial poderá apresentar comprimento máximo de 400m (quatrocentos metros).

CAPÍTULO III

DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

SEÇÃO I

DO ARRUAMENTO

ARTIGO 54 - O sistema viário é o conjunto das vias hierarquizadas, que constituem o suporte físico da circulação no território municipal.

ARTIGO 55- As vias classificam-se em:

I - Rodovias com gabarito viável, implantadas sob controle direto de outros órgãos governamentais.

II - Vias principais com gabarito mínimo de 20,00 m (vinte metros) e declividade máxima de 8% (oito por cento) destinados a circulação geral.

III - Vias coletoras com gabarito mínimo de 18m (dezoito metros), declividade máxima de 8% (oito por cento) destinadas aos fluxos de circulação local.

IV - Vias locais com gabarito mínimo de 15m (quinze metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), destinadas a orientar os fluxos dos quarteirões e permitir o acesso a pontos internos específicos e canalizar o tráfego para vias secundárias.

V - As vias que terminam em "cul-de-sac", deverão obedecer o gabarito previsto das vias locais e raio mínimo da praça de retorno de 12m (doze metros).

§ 1º - A extensão da via "cul-de-sac" somada a praça de retorno não poderá exceder a 100m (cem metros)

§ 2º - Quando da implantação sucessiva de vias com praça de retorno, a continuidade viária com o entorno deverá ser prevista numa distância máxima de dois quarteirões de acordo com a legislação municipal

§ 3º - Para condomínios por Unidades Autônomas que se constituírem em Casas Térreas ou Assobradas as vias deverão obedecer o gabarito mínimo de 15,00m (quinze metros) com pista de rolamento de, no mínimo, 6,00m (seis metros).

VI - Excepcionalmente poderão ser adotadas passagens para pedestres, com gabarito nunca inferior a 6,00m (seis metros), sendo que as construções nos lotes lindeiros a estas deverão observar um recuo de 2m (dois metros) no mínimo.

ARTIGO 56 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à topografia, à natureza dos usos e à densidade populacional prevista para as áreas servidas, e às diretrizes do Plano Diretor do Município.

PARÁGRAFO ÚNICO - O ângulo horizontal de intersecção das vias não será inferior a 60° (sessenta graus).

ARTIGO 57 - A pavimentação, arborização e iluminação serão feitas de acordo com as exigências do parágrafo único do artigo 14.

PARÁGRAFO ÚNICO - A pavimentação das vias de circulação será indicada pelo órgão competente do Município e de acordo com o estudo geológico e capacidade de suporte das vias.

SEÇÃO II

DOS QUARTEIRÕES

ARTIGO 58 - Os quarteirões situados em zonas residenciais ou comerciais obedecerão ao cumprimento máximo de 200,00m e largura máxima de 100,00m.

PARÁGRAFO ÚNICO - Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores somente em áreas especiais previstas pelo Plano Diretor, em loteamentos industriais e para a formação de sítios de recreio.

SEÇÃO III

DOS LOTES

ARTIGO 59 - Considera-se lote cada uma das porções fundiárias resultantes de loteamento, de desmembramento com pelo menos uma divisa lindeira com a via pública.

ARTIGO 60 - Os lotes terão largura mínima de 12m (doze metros quadrados), salvo maiores exigências estabelecidas pelo Plano Diretor.

§ 1º - Os lotes de esquina terão a largura mínima de 14,00m (quatorze metros) e área mínima de 350,00m² (trezentos e cinquenta metros quadrados).

§ 2º - Nos lotes em que incidirem restrições a ocupação, as mesmas não poderão exceder a 35% da área total do lote.

ARTIGO 61 - Os cursos d'água (sangas, arroios, etc.) não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em casos especiais somente com a aprovação dos órgãos competentes, será admitida a canalização dos cursos d'água.

ARTIGO 62 - Os lotes deverão ser demarcados com marcos de pedra ou concreto, segundo o padrão recomendado pelo Município.

PARÁGRAFO ÚNICO - A colocação dos marcos de concreto e sua manutenção até a venda total dos lotes são de inteira responsabilidade do loteador.

SEÇÃO V

DAS ÁREAS VERDES, DE RECREAÇÃO E DE USO INSTITUCIONAL

ARTIGO 63 - Nos loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio deverão ser previstas áreas para uso institucional que correspondam a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total, e área verde e de recreação correspondente a no mínimo 10% (dez por cento) da gleba total, em área única nunca inferior a 300m² (trezentos metros quadrados).

§ 1º - Nos desmembramentos de gleba com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros

quadrados) , deverão ser previstos área de uso público especial de no mínimo 10% da gleba total.

§ 2º - Nos desmembramentos de glebas com áreas superior a 5000m² (cinco mil metros quadrados) e inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) deverá ser prevista área para uso público especial, que corresponda a no mínimo 5% (cinco por cento) da área total desmembrada, e nunca inferior a 300m² (trezentos metros quadrados). (revogados pela Lei nº 2138/2004).

ARTIGO 64 - Nos loteamentos a porcentagem da área pública não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Município não poderá alienar as terras de que trata este artigo, nem destiná-las a outras fins que não os previstos em Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de área equivalente a fim de melhor realocar a atividade pública prevista.

ain CAPÍTULO IV

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

ARTIGO 65 - Constituem-se infrações:

I - Iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade da aprovação, ou executar a obra em desacordo com o projeto aprovado.

MULTA: Valor correspondente a 2.000 (duas mil) UFIR.

II - Dar prosseguimento as obras embargadas administrativamente.

MULTA: Por dia, excluídos anteriores à aplicação da 1º multa, o valor correspondente a 200 UFIR.

III - Aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, alterar ou modificar o relevo, promover modificações nos escoamentos, sem licença do poder público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros

MULTA: Valor correspondente a 1000 UFIR.

IV - Omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas nos incisos anteriores.

MULTA: O valor correspondente a 200 UFIR por dia, excluídos as anteriores à aplicação da 1ª multa.

§ 1º - As penas dos incisos II e IV não excluem as dos incisos I e III, cabendo a aplicação cumulativa.

§ 2º - Na reincidência, as penas serão aplicadas em dobro.

§ 3º - A imposição de multas não exclui outras sanções cabíveis.

§ 4º - A autoridade competente poderá conceder prazo que entender razoável para o responsável sanar as falhas capituladas no inciso III.

ARTIGO 66 - A imposição de multas será comunicada ao infrator mediante notificação.

PARÁGRAFO ÚNICO - O pagamento da multa não exime o infrator do atendimento das disposições legais e nem o ressarcimento de danos eventualmente causados.

ARTIGO 67 - Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Municipalidade, por seu órgão competente, lavrará Auto de Infração e notificará o responsável para a correção sem prejuízo das penas previstas no artigo 65 e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Desatendida a notificação de embargo a Municipalidade requererá força policial para fazer cumprir a determinação.

ARTIGO 68 - Durante a execução, ocorrendo descumprimento incorrigível do projeto o Prefeito Municipal poderá cassar o Alvará de Licença, para o loteamento, desmembramento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

ARTIGO 69 - A inobservância dos dispositivos desta Lei ou do Plano Diretor do Município, acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades desmembramento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

ARTIGO 70 - Os projetos de loteamento em qualquer de suas modalidades, de desmembramento e de condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, deverão ser aprovados no prazo de 120 (cento e vinte) dias, uma vez apresentados com todos os seus elementos, suspendendo-se a contagem deste prazo quando necessária a apresentação de complementação

de documentos.

ARTIGO 71 - A aprovação do projeto não eximirá ou suprirá:

I - o cumprimento das determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistema de águas pluviais e domiciliares, esgotos sanitários e proteção paisagística e monumental.

II - A licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento reforma ou demolição de prédios, muros ou obras de arte.

ARTIGO 72 - Caberá ao loteador, incorporar ou qualquer outro responsável conservar, pelo período de 2 (dois) anos, (prazo máximo para execução das obras de loteamento) as vias públicas que abrirem de modo a mantê-las em boas condições de pavimentação e identificadas.

ARTIGO 73 - Todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei deverá ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data prevista para o seu término, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

PARÁGRAFO ÚNICO - As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pela Municipalidade.

ARTIGO 74 - Fica concedido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de embargo e da multa prevista no artigo 65 inciso I para a regularização de todos os loteamentos, qualquer que seja a modalidade, reloteamento, desmembramento ou condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, que estejam sendo executados ilegalmente.

PARÁGRAFO ÚNICO - Desaprovado o pedido de regularização a execução do empreendimento será imediatamente embargada administrativamente.

ARTIGO 75 - Não caberá ao Poder público Municipal, qualquer responsabilidade por diferença de área dos lotes ou quadras verificadas em loteamentos aprovados.

ARTIGO 76 - A documentação solicitando consulta, encaminhando autoprojeto ou projeto à aprovação da Municipalidade, deverá ser assinalada pelo proprietário ou procurador, juntado o instrumento de mandato, e os anteprojetos previstos, e memorial descritivo deverão ser elaborados e assinados por técnicos legalmente habilitados, juntada a correspondente ART.

ARTIGO 77 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação suscitadas na aplicação desta Lei, serão resolvidos pelo departamento competente.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 78 - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE DOIS IRMÃOS, 11 DE DEZEMBRO DE 1996.

RENATO DEXHEIMER

PREFEITO MUNICIPAL

REGISTRE-SE

E

PUBLIQUE-SE

GUIDO PAULO MÜLLER

SECRETÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO