

Lei nº 2.545/92

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

SILVIO MIGUEL FOFONKA, Prefeito Municipal de Santo Antônio da Patrulha, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei.

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono 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 licença da Prefeitura Municipal, através de 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 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 – Equipar-se-ão aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos que constituírem em abertura ou prolongamento de vias, realizados 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 prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

~~**ARTIGO 7º** - Considera-se fracionamento e 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 3.600,00m² (três mil e seiscentos metros quadrados).~~

~~**ARTIGO 7º** Considera-se fracionamento a modalidade de parcelamento que resulte na subdivisão de um lote ou mais destinado à edificação, desde que o imóvel a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 4.500,00m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados) **ALTERADO PELA LEI COMPLEMENTAR N.º 006/2003**~~

ARTIGO 7º – Considera-se fracionamento a modalidade de desmembramento que resulte na subdivisão de lote, destinado à edificações, desde que o imóvel a ser fracionado possua toda a infra-estrutura exigida por lei e que a soma dos lotes resultantes não seja superior a 10.000,00 m² (dez mil e metros quadrados) **ALTERADO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº. 061/2010.**

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, nomeadamente 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.

Parágrafo 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 a área mínimas previstas nesta Lei Municipal.

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

ARTIGO 9º - Considera-se forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta Lei e outras normas urbanísticas municipais, a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas a habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no artigo 8º, “a” e “b”, da Lei Federal nº4.591, de 16 de dezembro de 1964.

ARTIGO 10 - A instituição 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, atos característicos de loteamento, desmembramento ou fracionamento.

ARTIGO 11 – Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei Municipal, 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 lhe são complementares;

~~II – de interesse social – são os loteamentos residenciais promovidos exclusivamente pelo poder Público e destinados à população de baixa renda;~~

~~II – de interesse social – são os loteamentos residenciais promovidos pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, destinados à população de baixa renda, denominados de popular. **ALTERADO PELA LEI N.º 3.327/98. REVOGADO PELA LEI N.º 3.548/200.**~~

III – para 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 lhe são complementares.

Parágrafo Único – O parcelamento do solo obedecerá às zonas de uso previstas 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, à recreação e ao uso institucional, exigidas por esta Lei, passarão ao domínio público municipal desde a data da inscrição do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.

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

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

Parágrafo 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 atividade pública, ouvida a população atingida, na forma da legislação municipal pertinente.

ARTIGO 15 – A aprovação dos projetos de loteamento e condomínios de que trata esta Lei, bem como dos projetos de desmembramentos para os quais esta Lei exija a execução de obras de infra-estrutura, fica condicionada a 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 terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

Parágrafo Único – A garantia hipotecaria além de atender o 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 de 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.

Parágrafo 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 constantes do projeto de parcelamento.

Parágrafo 2º - A garantia hipotecaria só poderá ser prestada sob a forma de primeira hipoteca.

Parágrafo 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, na medida em 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 se obrigará a:

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 e a Prefeitura Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedecem as 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.

CAPITULO III

DAS NORMAS URBANISTICAS

Seção I

Das restrições e Vedações

ARTIGO 23 – Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, de acordo com o que estabelecem as Leis Federais nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 e nº 7.803, de 18 de julho de 1989, em:

I – terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providencias 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), identificados na planta anexa, salvo se atendidas exigências específicas da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes;

IV – terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – áreas de preservação ecológica;

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

VII – florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

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

1 – de 30 (trinta) metros para os cursos de água de menos de 10 (dez) metros de largura.

2 – de 50 (cinquenta) metros para os cursos de água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura.

- b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de água naturais ou artificiais;
- c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados “olho de água”, qualquer que seja sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;
- d) no topo de morros e montes;
- e) nas encostas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;
- f) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeção horizontais;
- g) em outras áreas previstas pela legislação municipal de uso e ocupação do solo.

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

I – atenuar a erosão das terras;

II – formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

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

IV – proteger sítios de excepcional beleza ou valor científico ou histórico;

V – 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 de 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.

Parágrafo 1º - Caberá à Fundação Estadual de Proteção ao Meio Ambiente, o fornecimento das diretrizes relativas à ocupação das margens dos cursos de água existentes no imóvel a ser parcelado. Ver com Meio Ambiente

Parágrafo 2º - Os cursos de água não poderão ser aterrados ou canalizados sem previa 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, ferrovias, adutoras, aleodutos, gasodutos e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixas não edificáveis, dimensionadas por legislação específica.

ARTIGO 28 – O parcelamento de glebas situadas em zonas de proteção de aeródromos deverá atender ao disposto na legislação pertinente.

SEÇÃO II

Dos Quarteirões e Lotes

ARTIGO 29 – Os quarteirões deverão atender aos seguintes requisitos:

I – área máxima: 10.000m² (dez mil metros quadrados);

II – comprimento máximo: 150 m (cento e cinquenta metros);

Parágrafo Único – Poderá ser admitido quarteirões com comprimento superior ao estabelecido no inciso II deste artigo, em caráter excepcional e desde que justificado por dificuldades intransponíveis, resultantes de condições de terreno com declividade acentuada, não podendo em qualquer hipótese ultrapassar o comprimento de 200 m (duzentos metros).

ARTIGO 30 – Os condomínios de que trata esta Lei não poderão abranger área com dimensões superiores às fixadas nos incisos I e II do artigo anterior, nem prejudicar a continuidade do sistema viário previsto pela legislação municipal.

ARTIGO 31 – Não será permitido o parcelamento do solo sob forma de desmembramento ou fracionamento quando resultar em faixa de lotes contíguos, de frente para a mesma via, com extensão superior a 150 m (cento e cinquenta metros), caracterizando, neste caso, um loteamento.

ARTIGO 32 – Os lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos, bem como as unidades autônomas dos condomínios de que trata esta Lei, deverão:

I – nas áreas urbanas de ocupação intensiva e nas especiais, obedecer aos padrões urbanísticos estabelecidos em Lei Municipal que dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano. (deve ser com relação ao plano diretor)

II – nas sedes distritais e nas áreas urbanas de ocupação extensiva deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos:

III – para loteamentos de interesse social, promovidos de acordo com o inciso II do art. 11 da Lei 2.545/92, os lotes poderão ter:

a) No meio de quadra:

Testada Mínima: 10,00m

Comprimento Mínimo: 25,00m

Área Mínima: 250m²

b) Nos lotes de esquina:

Testada Mínima: 12,00m

Comprimento Mínimo: 25,00m

Área Mínima: 300m² - **ACRESCENTADO PELA LEI N.º 3.327/98.**

DESTINAÇÃO PADROES	RESIDENCIA L DE INTERIORES DE ESQUINA INDUSTRIAL,	COMERCIO ATACADISTA E DEPÓSITOS	SITIOS DE RECREIO	
Testada Mínima (m)	12	15	-	20
Área míni- ma (m ²)	360	450	1.000	1.000
Relação má- xima entre Testada e Profundidade	1 x 5	1 x 5	1 x 2,5	-

Parágrafo 1º - O poder Público Municipal poderá exigir padrões diferentes dos propostos para os loteamentos de interesse social, previstos no inciso II do artigo 11 da presente Lei.

Parágrafo 2º - No fracionamento de lotes existentes anteriormente à aprovação da presente Lei, e desde que do parcelamento resulte apenas dois lotes, será admitida uma variação de até 5% (cinco por cento) na testada e/ou na área do lote mínimo previsto para respectiva zona de uso e ocupação.

Parágrafo 3º - Os imóveis objeto de parcelamento irregular anterior a data da vigência desta Lei, e sobre os quais existam edificações, podem ter metragem inferior aquela estabelecida no art. 56 da Lei 2.546/92, desde que possua, m a área mínima estabelecida no art. 4º, II da Lei federal 6.766/79.

ACRESCENTADO PELA LEI N.º 3.281/98

~~**Parágrafo 4º** - Nos casos previstos do parágrafo anterior, os proprietários terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da vigência da presente lei, para formalizar o parcelamento, requerer o HABITE-SE e fazer o cadastramento do imóvel junto ao município.~~ **ACRESCENTADO PELA LEI N.º 3.281/98**

Parágrafo 4º - Nos casos previstos do parágrafo anterior, os proprietários terão até o mês de dezembro de 1999, a contar da vigência desta Lei, para formalizar o parcelamento, requerer o HABITE-SE e fazer o cadastramento do imóvel junto ao Município. **ALTERADO PELA LEI N.º 3.395/99**

ARTIGO 33 – Nenhum lote poderá ter frente voltada para passagens de pedestres, salvo nos loteamentos de interesse social previsto no artigo 11, inciso II desta Lei.

ARTIGO 34 – Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marco 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 35 – É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas de loteamento em vias principais, secundárias, ou locais conforme as diretrizes urbanísticas.

Parágrafo 1º - Via principal é aquela destinada ao tráfego de veículos pesados e circulação normal.

Parágrafo 2º - Via secundária é aquela destinada a canalização do tráfego para as vias principais.

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

ARTIGO 36 – A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer os padrões da tabela abaixo discriminada.

Tipos de vias	Principal		Secundaria	Local	Local com comprimento até 02 quarteirões	Via interna de condomínio	Culde sac
	Com canteiro central de 6m	Sem canteiro central M					
Especificações técnicas			M	M	M	M	M
Largura total mínima	20,00	18,00	16,00	14,00	12,00	14,00	12,00
Largura mínima dos passeios							
Laterais	3,00	3,00	3,00	3,00	2,00	3,00	2,00
Centrais	2,00						
Largura faixa de rolamento	12,00	10,00	10,00	8,00	8,00	8,00	6,00
Inclinação longitudinal							
Máxima %	6	6	10	12	12	12	12

Mínima %	3	3	3	3	3	3	3
Raio Mínimo de curvatura	50,00	50,00	50,00	30,00	30,00	30,00	30,00

Parágrafo 1º - No caso de vias com canalização de curso de água, a largura mínima, executando-se o canal, deverá corresponder às especificações da via secundária.

Parágrafo 2º - O nivelamento e a largura das vias propostas deverão ser compatibilizados com os arruamentos adjacentes.

Parágrafo 3º - A largura de 12 m (doze metros) somente poderá ser utilizada quando o projeto de parcelamento evidenciar claramente a impossibilidade de prolongamento posterior da via.

Parágrafo 4º - Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias com especificações correspondentes às das vias principais e secundárias.

Parágrafo 5º - A inclinação longitudinal máxima, para as vias locais, poderá, em caráter excepcional e com extensão máxima de um quarteirão, ter declividade de até 15% (quinze por cento).

ARTIGO 37 – Os passeios deverão apresentar declividade transversal de 3% (três por cento).

ARTIGO 38 – Os passeios das vias cuja inclinação longitudinal exceda a 10% (dez por cento) deverão ter degraus com altura máxima de 0,16m (dezesseis centímetros).

ARTIGO 39 – A altura do meio-fio não poderá ultrapassar a 0,15m (quinze centímetros).

ARTIGO 40 – O Ângulo de interseção de duas vias será, no mínimo, igual a 60º (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 retorno que permita a inscrição de círculo com diâmetro mínimo de 18 m (dezoito metros).

ARTIGO 42 – As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizados 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 uso público correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da~~

~~área total da gleba, sendo 10% (dez por cento) destinado a 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 43 – Nos loteamentos destinados ao uso residencial, inclusive os de interesse social, bem como nos uso industrial, deverão ser reservados áreas para uso publico correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba a ser loteada, sendo 10% (dez por cento) destinados a áreas de recreação e 5% (cinco por cento) ao uso institucional. **ALTERADO PELA LEI COMPLEMENTAR N.º 006/2003**

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 correspondentes a , no mínimo:~~

~~I – cinco por cento (5%) da área da gleba e nunca inferior a um lote mínimo, quando esta situar-se entre 10 (dez) a 20 (vinte) vezes a área do lote mínimo previsto para a zona, de acordo com o artigo 32 desta Lei.~~

~~II – cinco por cento (5%) da área da gleba, quando esta for igual ou superior a 20 (vinte) vezes a área do lote mínimo previsto para a zona, de acordo com o artigo 32 desta Lei.~~

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

ARTIGO 44 – Nos desmembramentos deverão ser reservados áreas para uso institucional correspondentes a , no mínimo:

I - – cinco por cento (5%) da área desmembrada para fins urbanos e, e nunca inferior a um lote mínimo, quando esta situar-se entre 10 (dez) a 20 (vinte) vezes a área do lote mínimo previsto para a zona, de acordo com o artigo 32 desta Lei.

II – cinco por cento (5%) da área desmembrada para fins urbanos, quando esta for igual ou superior a 20 (vinte) vezes a área do lote mínimo previsto para a zona, de acordo com o artigo 32 desta Lei.

Parágrafo Único – Excluem-se das exigências deste artigo os desmembramentos de lotes oriundos de loteamentos cuja destinação de área publica tenha sido igual ou superior ao previsto no artigo 43 e seu parágrafo único. . **ALTERADO PELA LEI COMPLEMENTAR N.º 006/2003**

~~**ARTIGO 45** – Nos loteamentos destinados a sítios de recreio, deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área da gleba que esteja sendo parcelada para fins urbanos, que passará a integrar o domínio publico municipal, ficando a critério do Município sua destinação para uso institucional ou área de recreação.~~

ARTIGO 45 – Nos loteamentos destinados a sítios de recreio, deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área da gleba que esteja sendo parcelada para fins urbanos, que passará a integrar o domínio público municipal, ficando a critério da Prefeitura Municipal sua destinação para uso institucional ou área de recreação. **ALTERADO PELA LEI COMPLEMENTAR N.º 006/2003**

~~**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 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 parcelada para fins urbanos. **ALTERADO PELA LEI COMPLEMENTAR N.º 006/2003**

~~**ARTIGO 47** – Nos condomínios de que trata esta Lei, deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação, correspondentes a, no mínimo, 15% (quinze 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, correspondentes a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área parcelada para fins urbanos. **ALTERADO PELA LEI COMPLEMENTAR N.º 006/2003**

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 e III do artigo 23 desta Lei.

SEÇÃO V

Da Infra-estrutura

ARTIGO 49 – Nos loteamentos residenciais e industriais, o empreendedor deverá executar a abertura das vias de comunicação, a demarcação dos lotes, a colocação de meio-fio e sarjeta, a instalação das redes de abastecimento de água potável e energia elétrica, dos sistemas de drenagem pluvial e esgotos sanitários, a implantação da rede de iluminação pública, a pavimentação e a arborização das vias públicas, de acordo com as especificações da Prefeitura Municipal, bem como a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Parágrafo 1º - O sistema de esgotos sanitários a ser implantado será definido pela Fundação Estadual de Proteção ao Meio Ambiente, que dará as diretrizes para cada caso específico.

Parágrafo 2º - A demarcação dos lotes deverá ser feita com estacas de concreto ou pedra.

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 ao Meio Ambiente, 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 aqueles 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 a responsabilidade exclusiva dos condomínios a manutenção das redes e equipamentos situados no interior da área condominial.

CAPITULO IV

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 15 (quinze) dias para a regularização da ocorrência, contado da data de 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 aplicação de multa em ambos os casos.

Parágrafo 1º - Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento do Auto de Infração ou Embargo.

Parágrafo 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 no Estado.

ARTIGO 55 – Pela infração das disposições da presente lei Municipal, sem prejuízo de outras providencias cabíveis, previstas nos artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6.766/79, serão aplicadas as seguintes multas:

I – por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado ou fazê-lo depois se esgotados os prazos de execução, 2 URMs (duas Unidades de Referência Municipal) por hectare ou fração de gleba parcelada;

II – por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado, 1,5 URMs (duas Unidades de Referência Municipal) por hectare ou fração de gleba parcelada;

III – pelo prosseguimento de obra embargada 0,5 URM (meia Unidade de Referência Municipal) 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, 20 URMs (vinte Unidades de Referência Municipal);

V – por outras infrações não discriminadas neste artigo.

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

CAPITULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITORIAS

ARTIGO 56 – A Prefeitura Municipal, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, regulamentará por Decreto os procedimentos administrativos para aprovação execução dos projetos de parcelamento do solo 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 a 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 intencionarem alienar mais uma parcela ou o restante da gleba, obrigar-se-ão a:~~

~~I – reservar as áreas para recreação e uso institucional previstas nos artigos 43 ou 44 desta Lei Municipal, proporcionalmente à área total que originalmente detinham;~~

~~II – executar a infra-estrutura exigida por esta Lei Municipal, nos termos dos artigos 49 e 51.~~

~~Parágrafo Único – Aplicam-se os mesmos dispositivos do presente artigo para os casos em que o loteamento for feito utilizando-se de partes de uma gleba, podendo dar origem a posteriores desmembramentos ou fracionamentos no interior da mesma gleba original.~~

ARTIGO 57 – Quando o proprietário de uma gleba pretender alienar uma parcela da mesma cuja área seja igual ou inferior a 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 intencionar alienar para fins de parcelamento mais de uma parcela ou o restante da gleba, obrigar-se-ão a:

I – reservar as áreas para recreação e uso institucional previstas nos artigos 43 ou 44 desta Lei Municipal, proporcionalmente à área total que originalmente detinham;

II – executar a infra-estrutura exigida por esta Lei Municipal, nos termos dos artigos 49 e 51. **ALTERADO PELA LEI COMPLEMENTAR N.º 006/2003**

Parágrafo Único – Nos casos em que o loteamento ou desmembramento for feito utilizando-se de uma parte de uma gleba, podendo a área remanescente dar origem a posteriores parcelamentos, a reserva de áreas públicas a que se refere o inciso I será proporcional a área parcelada, estando o proprietário isento do Termo de Acordo a que se refere o caput. **ALTERADO PELA LEI COMPLEMENTAR N.º 014/2003**

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 da inscrição 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 de 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 de “Habite-se”, às edificações ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização.~~

ARTIGO 63 – O Município poderá licenciar as edificações simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionado o fornecimento da carta de habilitação à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado e na via pública onde o imóvel esteja localizado, com exceção dos lotes hipotecados ao Município. **ALTERADO PELA LEI COMPLEMENTAR N.º 006/2003**

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 de 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 prazo a ser fixado por Lei Municipal específica, conforme os padrões urbanísticos da legislação por ela revogada e, após este prazo estarão sujeitos aos dispositivos desta lei.

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

Parágrafo 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, quando da proposição dos respectivos projetos pelos interessados, 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 órgão estaduais e federais competentes, ouvida a população atingida, na forma da legislação municipal pertinente.

ARTIGO 67 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, 19 de novembro de 1992.