ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

LEI Nº 1.073, de 17 de novembro de 1982.

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

HEITOR PEDRO SELBACH, Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí.

FAÇO SABER, em conformidade com o que dispõe o artigo 42, inciso III, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

L E I

CAPÍTULO I

Disposições Gerais e Preliminares

Art. 1º - Para fins administrativos, fiscais e urbanísticos, o território do Município de São Sebastião do Caí divide-se em Zonas Urbanas e Zona Rural.

Art. 2º - As Zonas Urbanas terão seus limites fixados por Lei Municipal. O reajustamento desses limites, quando se tornar necessário, também será feito por Lei Municipal.

Art. 3º - A Zona Rural do Município é constituída da área deste não compreendida nos limites de suas zonas urbanas.

...

PE - 077

...

Art. 4º - O parcelamento do solo, nas zonas urbanas do Município, será procedido na forma desta Lei.

Parágrafo único - Considera-se parcelamento a divisão da terra em unidades independentes, para fins de edificação.

Art. 5º - O parcelamento do solo, para fins urbanos, somente será admitido nas Zonas Urbanas definidas em Lei Municipal.

Art. 6º - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado sob forma de loteamento, desmembramento, arruamento e condomínio por unidades autônomas.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão da área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, desde que o processo de subdivisão determine a abertura ou o prolongamento de logradouros públicos ou a modificação dos existentes. Incluem-se nesta categoria os parcelamentos do solo destinados a sítios de recreio.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de área em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial, sem que se abram novos logradouros públicos nem prolonguem ou se modifiquem os existentes.

§ 3º - Considera-se arruamento:

...

...

I - O sistema viário constante de projeto de loteamento;

II - O prolongamento de vias ou abertura de vias projetadas, em glebas de domínio público ou privado, com vistas a possibilitar o desmembramento para edificação;

III - O prolongamento de vias ou aberturas de vias projetadas, por iniciativa do Município, com vistas a dar continuidade ao sistema viário.

§ 4º - Equipara-se ao loteamento, para os efeitos desta Lei, o arruamento referido no inciso II do parágrafo anterior.

§ 5º - Considera-se condomínio por unidades autônomas a subdivisão de uma gleba em unidades autônomas para fins residenciais, apresentadas por designação especial e insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada, de acordo com a Lei Federal nº 4591, de 16/12/64, no que couber.

Art. 7º - O parcelamento do solo para fins urbanos depende de licença do órgão competente da Prefeitura.

Art. 8º - Poderá ser negada licença para parcelamento do solo para fins urbanos ainda que seja para impedir o ex-

...

...

cessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimento público em obras de infra-estrutura urbana e custeio de serviços.

Art. 9º - Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos quando este parcelamento tiver sido objeto de prévia aprovação municipal.

CAPÍTULO II

Procedimentos para a realização do Parcelamento do Solo Urbano

Seção I

Dos Loteamentos

Art. 10 - Os projetos de loteamentos deverão prever os logradouros públicos, áreas de recreação e áreas de uso público especial, que passarão ao domínio do Município pela inscrição do loteamento no Registro de Imóveis.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - LOGRADOURO PÚBLICO, a área destinada à circulação, tráfego e utilização pública, que será oficialmente reconhecida por denominação própria;

II - ÁREA DE RECREAÇÃO, a destinada a atividades so-

...

...

ciais, cívicas, esportivas e culturais;

III - ÀREA DE USO PÚBLICO ESPECIAL, a destinada ao Poder Público para serviços administrativos em geral e serviços ao público, entre os quais os de segurança, saúde, educação e cultura.

§ 2º - O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outros fins que não previstos nesta Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de outras áreas equivalentes, a fim de melhor relocalizar a atividade pública prevista.

Art. 11 - É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica e de esgoto pluvial, a execução de obras de abertura de vias de comunicação, colocação de meio-fio e sarjeta, bem como a execução das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Parágrafo único - A execução das obras referidas neste artigo será fiscalizada pelos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal.

Art. 12 - A execução das obras a que se refere o artigo 11 deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidades:

...

...

I - garantia hipotecária ou anticrética;

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

III - fiança bancária;

IV - seguro-garantia;

V - alienação fiduciária.

§ 1º - No caso de hipoteca, a mesma será relativa a 15% (quinze por cento) do total de lotes do loteamento, em localização à escolha do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia, o valor desta será equivalente ao custo orçamentado das obras a serem executadas e aceito pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura.

§ 2º - No ato da garantia, deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.

Art. 13 - Para a realização do loteamento deverá ser requerida previamente licença à Prefeitura, que expedirá diretrizes para a urbanização da gleba.

Art. 14 - O requerimento de licença deve ser acompanhado de planta de situação do imóvel em escala adequada, contendo os seguintes elementos:

...

...

I - as divisas do imóvel perfeitamente definidas;

II - a localização dos cursos de água;

III - indicação das vias e logradouros públicos, áreas de recreação e de uso público especial existentes no local e nas adjacências do perímetro do imóvel a ser loteado;

IV - localização dos bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de grande porte existentes no imóvel;

V - localização de construções já existentes;

VI - localização de equipamentos urbanos e comunitários e de serviço ao público, tais como lazer, cultura, saúde e abastecimento da população, existentes no local e adjacências;

VII - indicação do tipo de uso predominante a que se destina o imóvel a ser loteado;

VIII - indicação das características, dimensões e e localização das zonas de uso contíguas;

IX - declaração do órgão responsável de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;

...

X - declaração do órgão responsável de que é viável o abastecimento de água potável no local;

XI - apreciação prévia do DAER ou DNER, quando o imóvel confrontar com rodovias estaduais ou federais;

XII - outras indicações que possam interessar à urbanização da gleba.

Art. 15 - A planta de situação do imóvel deverá ser elaborada por profissional legalmente habilitado pelo CREA e apresentada em 2 (duas) cópias, assinadas pelo responsável técnico e pelo loteador ou seu representante legal.

Art. 16 - Se a área a ser loteada constituir parte de uma gleba maior, deverá ser apresentada também planta de situação da área em relação à totalidade do imóvel.

Art. 17 - A Prefeitura indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto:

I - as vias existentes ou projetadas que se relacionam com o imóvel a ser loteado;

II - a área e a localização aproximada dos espaços que deverão ser destinados à recreação, e ao uso público especial;

...

...

III - a relação dos equipamentos de infra-estrutura que deverão ser projetados e executados pelo loteador;

IV - quando for o caso, as faixas de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais.

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 18 - Ao devolver a planta com as indicações mencionadas no artigo anterior, a Prefeitura informará ao loteador, quando for o caso, a relação dos órgãos estaduais e federais aos quais deverá ser solicitada anuência prévia.

Art. 19 - A Prefeitura terá prazo de 30 (trinta) dias para fornecer as diretrizes referidas no artigo 17, que vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

Parágrafo único - O prazo de 30 (trinta) dias poderá ser prorrogado quando a Prefeitura julgar necessário o assessoramento de órgão técnico estranho ao Município.

Art. 20 - De posse da licença, o loteador deverá encaminhar ante-projeto do loteamento.

Art. 21 - O ante-projeto deverá atender a orientação fornecida quando às diretrizes a que se refere o artigo 17, conforme as indicações na cópia da planta devolvida. Deverá

...

ser elaborado na escala 1:1.000, em 2 (duas) cópias, por profissional habilitado pelo CREA e ser assinado por este e pelo loteador ou seu representante legal e deverá conter:

I - planta topográfica do imóvel, com as curvas de nível de metro em metro, referidas ao sistema oficial de referências do imóvel (RN) adotado pelo Município;

II - o sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais das vias de comunicação na escala horizontal de 1:1.000 e na escala vertical de 1:100;

III - os espaços destinados à recreação e uso público especial, com a quantificação e a localização das respectivas áreas;

IV - a divisão em quadras e a subdivisão destas em lotes, com a respectiva numeração, suas dimensões e áreas;

V - dimensões lineares e angulares do projeto, os raios, as cordas, os arcos, os pontos de tangência e os ângulos centrais das vias em curve;

VI - as indicações de marcos de alinhamento e ni-

...

...

velamento, localizados nos ângulos ou nas curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível adotada pelo Município;

VII - indicação das servidões e restrições que, eventualmente, gravem os lotes ou as edificações;

VIII - projeto de drenagem das águas pluviais, quando for o caso;

IX - comprovante da anuência prévia dos órgãos estaduais e federais competentes, quando for o caso.

§ 1º - Quando a Prefeitura dispuser de planta topográfica que inclua o imóvel a ser loteado, poderá fornecer cópia ao interessado.

§ 2º - A Prefeitura poderá exigir do loteador a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada.

Art. 22 - O ante-projeto do loteamento deverá ser encaminhado à Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel;

II - certidão de ônus reais;

...

...

III - certidão negativa de tributos municipais.

Art. 23 - A Prefeitura terá prazo de 30 (trinta) dias para exame e pronunciamento sobre o ante-projeto.

Art. 24 - Uma vez examinado o ante-projeto, a Prefeitura devolverá ao interessado 1 (uma) cópia do mesmo, com a indicação das alterações a serem observadas, quando for o caso.

Art. 25 - Após o parecer favorável da Prefeitura Municipal em relação ao ante-projeto, o loteador deverá apresentar o projeto do loteamento, do qual constará a versão definitiva dos elementos indicados nos incisos I a VIII e do exigido no inciso IX do artigo 21, acompanhado dos seguintes projetos complementares, com seus respectivos orçamentos, quando for o caso:

I - da rede de distribuição de água potável conforme as normas adotadas pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;

II - da rede de esgoto pluvial;

III - da rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, de acordo com as normas estabelecidas pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;

...

...

IV - das obras de arte, tais como pontes, bueiros e similares.

§ 1º - O projeto do loteamento e os projetos complementares deverão ser apresentados em 4 (quatro) cópias.

§ 2º - A planta definitiva contendo os elementos indicados no inciso II do artigo 21 deverá ser apresentada em 5 (cinco) vias.

§ 3º - Todos os projetos mencionados neste artigo deverão também ser elaborados por técnico legalmente habilitado e assinados pelo mesmo e pelo loteador.

§ 4º - Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados devem ter seus projetos submetidos à aprovação da Prefeitura.

Art. 26 - A aprovação dada pela Prefeitura aos projetos de loteamentos ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso.

Art. 27 - Mediante o Termo de Compromisso o proprietário se obrigará:

I - a executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras constantes dos projetos aprovados;

...

...

II - a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo o padrão estabelecido pela Prefeitura;

III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV - a 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 e serviços previstos nos projetos constantes do artigo 25.º.

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

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

I - o Termo de Compromisso fixar prazo total pa-

...

...

ra a execução completa das obras do loteamento;

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

Art. 28 - As áreas dadas em garantia hipotecária não poderão ser alienadas sem a interveniência do Município.

Art. 29 - No pacto de prestação de garantia deverão constar especificamente:

I - as obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento;

II - o prazo para execução das obras e serviços de infra-estrutura, fixado no Termo de Compromisso;

III - a identificação das áreas dadas em garantia, no caso de hipoteca, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela Prefeitura.

Parágrafo único - Deverá constar ainda no pacto de prestação de garantia a seguinte cláusula: "A garantia prestada nes-

...

te ato se tornará eficaz quando se efetivar qualquer parcelamento da área, seja decorrente de contrato de compromisso de compra e venda ou de qualquer outra modalidade de ato jurídico, mesmo não havendo sido cumpridas as normas legais reguladoras dos loteamentos".

Art. 30 - Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, deverá o interessado apresentar o comprovante de haver pago os emolumentos municipais referentes à tramitação do projeto de loteamento, para receber 1 (uma) cópia deste devidamente autenticada, com o respectivo despacho de aprovação.

Art. 31 - Depois da aprovação do projeto, bem como da assinatura do Termo de Compromisso e prestação de garantia, deverá o loteador requerer licença para execução das obras exigidas, anexando ao requerimento uma cópia do projeto aprovado, assim como 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 acompanhado de 3 (três) cópias do projeto, devidamente autenticadas.

§ 2º - O Alvará de Licença para Construção referente a todas as obras de infra-estrutura do loteamento terá validade de 6 (seis) meses. Vencido esse prazo sem que tenham sido

...

...

iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução.

Art. 32 - A inscrição do loteamento no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto.

Art. 33 - Decorrido o prazo estabelecido, através do Termo de Compromisso, para execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, deverá o projeto aprovado ser submetido a nova aprovação, sob pena da multa prevista no artigo 77, inciso I, desta Lei.

Parágrafo único - O disposto neste artigo não impedirá a Prefeitura de usar da faculdade de promover ação judicial com vistas à execução das obras de infra-estrutura do loteamento.

Art. 34 - Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, a Prefeitura, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente, dispensará a garantia prestada, mediante expedição de Auto de Vistoria.

§ 1º - No caso de garantia hipotecária, a área gravada poderá ser liberada parceladamente, a critério da Prefeitura, conforme forem sendo concluídas as obras e serviços de infra-estrutura, segundo cronograma estabelecido.

...

...

§ 2º - A parcela do loteamento liberado da garantia hipotecária não poderá ser menor do que um quarteirão.

Art. 35 - Todas as obras e serviços exigidos por esta Lei, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo loteador nas vias e logradouros públicos em geral e nas áreas destinadas a uso público especial, passarão a integrar o domínio público municipal, desde a data do registro do loteamento, sem qualquer indenização.

Art. 36 - A Prefeitura 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.

Seção II

Dos Sítios de Recreio

Art. 37 - Consideram-se loteamentos para implantação de Sítios de Recreio aqueles que, mesmo estando situados na Zona Rural do Município, estejam incluídos em área declarada de interesse turístico, paisagístico, estâncias balneárias, hidrominerais ou climáticas.

Art. 38 - Os loteamentos para implantação de Sítios de Recreio deverão ser submetidos à apreciação prévia do INCRA e à

...

...

aprovação da Prefeitura Municipal, para a qual deverá ser seguida a mesma tramitação referente à aprovação dos loteamentos urbanos comuns.

Art. 39 - Os loteamentos para implantação de Sítios de Recreio estão sujeitos às mesmas exigências urbanísticas feitas para os loteamentos urbanos comuns, com exceção daquelas referentes ao tamanho mínimo de lote, para o que o artigo 69, inciso III, da presente Lei estabelece exigências específicas e ao tamanho máximo dos quarteirões, para o qual não há limitação.

Seção III

Dos Condomínios por Unidades Autônomas

Art. 40 - Os condomínios por unidades autônomas deverão executar as obras exigidas no artigo 11 desta Lei, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem situados no interior da área condominal.

Art. 41 - As obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum deverão ser executadas anteriormente a qualquer obra de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art. 42 - A tramitação dos processos para realização de condomínios por unidades autônomas deverá obedecer, no que couber, ao disposto nos artigos 12 a 31 e nos artigos 33 e 34

...

...

da presente Lei.

Art. 43 - Os condomínios por unidades autônomas estão sujeitos às mesmas exigências urbanísticas feitas para os loteamentos urbanos comuns, com exceção daquelas referentes ao sistema viário, à área de terreno correspondente a cada unidade autônoma e às áreas de recreação, para o que os artigos 65, 70 e 74 da presente Lei estabelecem exigências específicas.

Seção IV

Dos Desmembramentos

Art. 44 - Para o desmembramento de terrenos deverá ser requerida a aprovação do projeto pela Prefeitura mediante a apresentação do título de propriedade do imóvel e 3 (três) vias da respectiva planta contendo as seguintes indicações:

I - vias existentes no entorno da área;

II - loteamentos próximos;

III - tipo de uso predominante no local;

IV - divisão de lotes pretendida na área, com as respectivas dimensões.

§ 1º - Além das indicações mencionadas no "caput" deste artigo, a Prefeitura poderá exigir, quando julgar neces-

...

...

sário, o cumprimento das disposições que constam dos artigos 14, 15 e 16 e dos incisos I e II e § 2º do artigo 21.

§ 2º - Independe de aprovação de projeto, ficando contudo sujeito à concessão de Licença, o desmembramento de pequena faixa de terreno destinada à anexação a outro lote adjacente, desde que não resulte lote inferior ao previsto nesta Lei.

Art. 45 - A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior só poderá ser concedida se forem satisfeitos os requisitos previstos nesta Lei para tamanhomínimo de lote e tamanho máximo de quarteirão e, nos casos previstos no artigo 73, quanto a áreas para fins de recreação e uso público especial.

Seção V

Dos Loteamentos Populares

Art. 46 - Consideram-se loteamentos populares os que apresentam características especiais por se destinarem especificamente à população de baixo poder aquisitivo e em que o Poder Executivo Municipal estabelecerá as dimensões dos lotes, quarteirões e vias.

Art. 47 - O Município implantará os loteamentos populares ou celebrará convênios para esse fim, com órgãos federais e estaduais, ou com cooperativas habitacionais.

...

...

Art. 48 - Os loteamentos populares serão admitidos somente para destinação residencial, com os respectivos equipamentos urbanos e de abastecimento

Seção VI

Dos Loteamentos Industriais

Art. 49 - Aplicam-se aos loteamentos industriais, no que couber, as normas constantes desta Lei. Esses loteamentos deverão ser localizados nas zonas previstas para uso industrial pela legislação municipal.

CAPÍTULO III

Normas Técnicas

Seção I

Normas Gerais

Art. 50 - Não poderão ser parceladas:

I - áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;

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

III - áreas com declividade igual ou superior a 30%

...

(trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;

V - áreas onde as condições geológicas não aconselhem edificação;

VI - áreas de valor científico, histórico, artístico, cultural, de lazer e turismo, instituídas com base na Constituição ou Leis Federais, Estaduais ou Municipais;

VII - florestas e demais formas de vegetação natural:

a) situadas ao longo de rio ou qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será igual à metade da largura do mesmo, não podendo esta faixa ser menor que 5m (cinco metros), até o máximo de 100m (cem metros);

b) situadas nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", seja qual for a situação topográfica;

...

c) situadas em áreas com declividade igual ou superior a 45º (quarenta e cinco graus) equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declividade;

d) situadas nas restingas, como fixadoras de dunas e estabilizadoras de mangues;

e) situadas nos topos dos morros;

f) destinadas a atenuar a erosão das terras;

g) destinadas a formar faixas de proteção ao longo das rodovias e ferrovias;

h) destinadas a auxiliar na defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;

i) que contenham exemplares de flora e fauna ameaçados de extinção;

j) a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico.

Parágrafo único - As situações previstas nas alíneas de "d" até "j" do inciso VII deverão ser definidas por ato do Poder Público.

Art. 51 - Em nenhum caso o parcelamento do solo poderá

...

prejudicar o escoamento natural das águas. As obras necessárias ao escoamento serão feitas obrigatoriamente nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 52 - A Prefeitura poderá exigir em cada gleba parcelada, quando conveniente, a reserva de uma faixa não edificável em frente ou em fundo de lote, para redes de água e esgotos e outros equipamentos urbanos.

Art. 53 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 54 - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Seção II

Das Vias de Comunicação

Art. 55 - Caberá à Prefeitura dar as diretrizes sobre o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio mínimo e demais especificações das vias ou trechos de vias projetadas que interfiram na gleba a ser parcelada.

Art. 56 - A largura de uma via que constituir prolonga

...

...

mento de outra já existente não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 57 - O nivelamento do sistema viário do lotsamento deverá ser compatibilizado com os arruamentos adjacentes.

Art. 58 - O ângulo de intersecção das vias não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus).

Art. 59 - As vias que terminarem em praça de retorno não poderão exceder de 170m (cento e sstenta metros) incluída a praça de retorno, na qual deverá poder increver-se um círculo com 20m (vinte metros) de diâmetro.

Art. 60 - A altura do meio-fio não poderá exceder a 0,15m. (quinze centímetros).

Art. 61 - A declividade transversal dos passeios não poderá exceder a 3% (três por cento).

Art. 62 - As avenidas com canalização de curso de água deverão ter passeios margeando este curso com largura nunca inferior a dois metros (2m) de cada lado, mantidas as demais especificações.

Art. 63 - A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixa de rolamento e passeio, bem como suas especifica-

...

...

ções técnicas, deverão obedecer aos seguintes critérios:

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS		TIPO DE VIA				
		AVENIDA	VIA PRINCIPAL	VIA SECUNDÁRIA	VIA LOCAL	PASSAGEM DE PEDESTRES
LARGURA TOTAL		22,00	15,00	13,00	12,00	4,00
INCLINAÇÃO	MAX.	7%	8%	10%	12%	12%
	MIN.	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
RAIO MÍNIMO CURV.		100 m	100 m	50m	30 m	—
PASSEIOS		3,00	2,50	2,50	2,50	—
FAIXAS DE ROLAM.		2 X 7,00	10,00	8,00	7,00	—
CANTEIRO CENTRAL		2,00	—	—	—	—

Parágrafo único - As passagens para pedestres com inclinação maior que 12% (doze por cento) deverão ter degraus e patamares.

Art. 64 - A pavimentação e arborização, serão executadas de acordo com as normas expedidas pela Prefeitura.

Art. 65 - Nos condomínios por unidades autônomas, cada prédio deverá ter acesso a logradouro público através de via que atenda às seguintes condições:

I - não possua declividade superior a 12% (doze por cento em qualquer trecho;

...

...

II - não tenha largura inferior a 13m (treze metros);

III - apresente perfis, equipamentos e condições técnicas de acordo com as exigências feitas para as vias públicas urbanas.

Art. 66 - As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como ruas.

Seção III

Dos Quarteirões e Lotes

Art. 67 - Os quarteirões situados em zonas residenciais ou comerciais, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - área máxima de 22.500 m2 (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados);

II - extensão máxima de 200m (duzentos metros) e extensão mínima de 60m (sessenta metros).

Parágrafo Único - Os quarteirões com extensão acima de 150m (cento e cinqüenta metros) deverão ter uma passagem para pedestres, no seu terço médio, com largura mínima de 4m (quatro metros).

Art. 68 - O desmembramento do solo que resultar em fai

...

...

xa de lotes contíguos com extensão superior a 150m (cento e cinqüenta metros) deverá deixar a cada 150m (cento e cinqüenta metros) reserva de área para abertura de via, de acordo com os gabaritos definidos pela legislação municipal.

Parágrafo único - As áreas reservadas de que trata este artigo passarão a integrar o domínio público municipal, sem qualquer indenização, desde a data de inscrição do desmembramento no Registro de Imóveis.

Art. 69 - Os lotes deverão atender os seguintes requisitos:

I - quando situados em zonas residenciais ou comerciais - testada mínima de 12m (doze metros) e área mínima de 360m2 (trezentos e sessenta metros quadrados);

II - quando situados em zonas industriais - testada mínima de 15m (quinze metros) e área mínima de 750 m2 (setecentos e cinqüenta metros quadrados);

III - quando situados em zonas destinadas a sítios de recreio - área mínima de 5.000 m2 (cinco mil metros quadrados).

§ 1º - Nenhum lote poderá ter profundidade maior

...

...

que 4 (quatro) vezes sua testada.

§ 2º - Nenhum lote poderá ter frente voltada para passagens para pedestres.

Art. 70 - Nos condomínios por unidades autônomas a área de terreno privativa de cada unidade autônoma nunca poderá ser inferior a 1.000m2 (mil metros quadrados).

Art. 71 - Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou a menos de 5m (cinco metros) das divisas dos lotes.

Art. 72 - Os quarteirões e os lotes deverão ser demarcados com marcos de concreto, segundo o padrão recomendado pela Prefeitura.

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

Seção IV

Das Áreas de Uso Público Especial e de Recreação

Art. 73 - Nos loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio, deverão ser definidas áreas para uso público especial que correspondam a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total, e área para recreação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba total parcelada.

...

...

§ 1º - Aplica-se o disposto neste artigo aos desmembramentos de gleba com área igual ou superior a 10.000m2 (dez mil metros quadrados).

§ 2º - Nos desmembramentos de glebas com área superior a 3.000m2 (três mil metros quadrados) e inferior a ..... 10.000m2 (dez mil metros quadrados), deverá ser definida área para uso público especial que corresponda a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total desmembrada, e nunca inferior a 300 m2 (trezentos metros quadrados).

§ 3º - Os casos de desmembramento de terrenos oriundos de loteamentos nos quais já foram atendidos os requisitos de 15% (quinze por cento) de área para recreação e uso público especial ficam isentos das exigências do presente artigo.

Art. 74 - Nos condomínios por unidades autônomas deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e a equipamentos de recreação, em proporção nunca inferior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba.

CAPÍTULO IV

Fiscalização e Penalidades

Art. 75 - Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura notificará o proprietário do imóvel e o responsável técnico, concedendo prazo de regularização da ocor-

...

...

rência, não excedente de 30 (trinta) dias e prorrogável por igual tempo, contado da data da expedição da notificação.

§ 1º - A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º - No caso do não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou, nos termos do art. 934, inciso III, e artigos seguintes do Código de Processo Civil, de Embargos das Obras, se estiverem em andamento, e aplicação de multa em ambos os casos.

§ 3º - Lavrado o Auto de Embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, através de auxílio das autoridades policiais do Estado.

Art. 76 - Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado, provado o depósito desta quando lhe tiver sido aplicada, recorrer, sem efeito suspensivo, à Prefeitura, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da notificação da penalidade.

Art. 77 - Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuizo de outras providências cabíveis, previstas na Lei Federal nº 6766, de 19/12/79, serão aplicadas ao proprietário as seguintes multas, pagas em moeda corrente, conforme o caso:

...

...

I - por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado, ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução: 3 (três) vezes a Unidade de Referência, estabelecida para efeitos tributários e fiscais;

II - pelo prosseguimento de obra embargada: 50% (cinqüenta por cento) da Unidade de Referência, por dia, a partir da data do embargo;

III - por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença da Prefeitura ou fazê-lo sem as precauções técnicas, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos: 3 (três) vezes a Unidade de Referência.

Art. 78 - Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada, por dia de permanência da irregularidade, a multa de 25% (vinte e cinco por cento) da Unidade de Referência do Município.

Art. 79 - Na reincidência da mesma ifração (reincidência específica), as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

Art. 80 - O pagamento da multa não exime o infrator do

...

...

cumprimento do dispositivo legal violado, nem do ressarcimento dos danos eventualmente causados.

Art. 81 - Haverá cobrança judicial das multas, após esgotados os meios administrativos de cobrança, sem resultado.

CAPÍTULO V

Disposições Transitórias e Finais

Art. 82 - O Poder Público Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras e serviços exigidos por esta Lei.

Art. 83 - O alienante deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes as retrições quanto à utilização do terreno impostas à respectiva unidade, em decorrência do projeto de parcelamento, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado, caso em que deverá haver a interveniência do Município na alienação.

Art. 84 - Os proprietários e os responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências desta Lei na execução das obras dos loteamentos.

Art. 85 - Não caberá ao Poder Público Municipal qualquer responsabilidade por diferenças de área de lotes ou quadras verificadas em loteamentos aprovados.

...

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

...

Art. 86 - Os projetos aprovados só poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 87 - Nos locais das obras de infra-estrutura deverão ser colocadas placas contendo a data de seu início e término estipulados pela Prefeitura, o número da inscrição no Registro de Imóveis da Comarca, o endereço, a identificação legal do profissional, assim como a identificação, para fins fiscais, dos responsáveis técnicos.

Art. 88 - A denominação das vias de comunicação e logradouros públicos em geral será fixada pelo Poder Público.

Art. 89 - Os loteamentos já efetuados e não regularizados dentro de 30 (trinta) dias, conforme as normas legais anteriores, estarão sujeitos à ação da Prefeitura para aplicação das normas desta Lei.

Art. 90 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Art. 91 - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, 17 de novembro de 1982.

HEITOR PEDRO SELBACH
Prefeito Municipal

35/35