LEI Nº 1260, DE 28.06.1985.

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

ENÉAS TEREDO BUSCARI, Prefeito Municipal de Esteio. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, com fundamento no art. 90, item VI, da Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte, LEI:

CAPITULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo urbano será regido por esta lei.

§ 1º - Todo o parcelamento de terras, de características urbanas dentro do território municipal, deve ser justificado na sua necessidade e submetido à aprovação do órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 2º - Sob as mesmas disposições deverá ser constituído o Condomínio por unidades autônomas compostas de casas térreas ou assobradadas e os Sítios de Recreio.

Art. 2º Para efeitos desta Lei, considera-se:

I - Área Urbana - o espaço territorial assim declarado em Lei Municipal e subdividido em zonas de uso definidas no Plano Diretor.

II - Área Rural - o espaço territorial do Município, excluída a área urbana.

III - Área de Preservação do Meio Ambiente e Área de Proteção Especial - o espaço territorial assim declarado em norma estadual ou municipal com o objetivo de manter o equilíbrio ecológico através de preservação de fauna, de flora e dos monumentos naturais e paisagísticos.

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

V - Área Institucional - aquela destinada à instalação de equipamentos comunitários.

VI - Equipamentos Comunitários - os destinados às atividades de educação, cultura, saúde, lazer, administração e similares.

VII - Equipamentos Urbanos - os componentes da infraestrutura urbana, tais como: equipamentos públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, de energia elétrica e iluminação pública e pavimentação.

Art. 3º Somente será admitido, o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas.

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado sob a forma de loteamento, desmembramento, reloteamento e fracionamento.

Parágrafo Único. Para fins desta Lei equipara-se a parcelamento, a constituição de condomínio por unidades autônomas compostas por casas térreas ou assobradadas.

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos depende de aprovação do órgão técnico de planejamento municipal.

Parágrafo Único. A aprovação do parcelamento do solo para fins urbanos pelo órgão técnico de planejamento municipal fica condicionado a apresentação pelo loteador de comprovante da CORSAN que assegure o abastecimento regular de água no loteamento. (Redação acrescida pela Lei nº 1738/1991)

Art. 6º Todo o parcelamento do solo para fins urbanos deverá ser enquadrado nas disposições referentes ao Uso do Solo, estabelecidas pelo Plano Diretor para a aprovação, do órgão competente municipal.

Art. 7º Poderá ser negada aprovação para o parcelamento do solo para fins urbanos ainda que para impedir o excessivo número de lotes e o consequente aumento de investimento público em obras de infraestrutura urbana e custeio de serviços.

Art. 8º Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo urbano quando este parcelamento tiver sido objeto de prévia aprovação municipal.

Art. 9º Somente será permitido parcelamento em área distante até 1 km dos cinco (5) melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público, a saber:

a) via pavimentada;
b) abastecimento de água;
c) rede de energia elétrica;
d) escola de Primeiro Grau;
e) ponto atendido por transporte coletivo.

Art. 10 - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a Saúde Publica, sem que sejam previamente saneados, com a aprovação da Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento);

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação e contendo jazidas, verificadas ou presumíveis, de minério, pedreiras, depósitos de materiais ou líquidos de valor industrial, etc.;

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

VI - Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou estes em desacordo com padrões estabelecidas pelo Plano Diretor;

VII - Ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d`água em faixa marginal cuja largura mínima será igual a metade da largura do curso, obedecendo a um mínimo de 30 (trinta) metros ao longo do Arroio Sapucaia e 50 (cinquenta) metros ao longo do Rio dos Sinos;

VIII - Ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d`água naturais ou artificiais, em uma faixa marginal cuja largura mínima será de 50m (cinquenta metros);

IX - Nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos água", seja qual for sua situação topográfica;

X - No topo dos morros.

CAPITULO II
PROCEDIMENTOS PARA A REALIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I
DOS LOTEAMENTOS

Art. 11 - Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 12 - Os loteamentos deverão atender aos requisitos estabelecidos no Capitulo III - "Das Especificações Técnicas", e os estabelecidos no Plano Diretor.

Parágrafo Único. Além da documentação mencionada nesta Lei, o setor competente municipal poderá solicitar toda e qualquer complementação de documentos que julgar necessária.

Art. 13 - Para a realização de loteamentos deverão ser requeridas, previamente, ao setor competente do Município, as diretrizes municipais e à Fundação Metropolitana de Planejamento - METROPLAN, as diretrizes metropolitanas para a urbanização da gleba.

Parágrafo Único. Deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - Requerimento indicando nome por extenso, nacionalidade, estado civil, profissão e domicilio do interessado.

II - Titulo de Propriedade do Imóvel.

III - Declaração da CEEE de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local.

IV - Declaração da CORSAN de que é viável o abastecimento de água potável no local.

V - Duas (2) vias de cópias de mapas de situação da gleba na escala 1:10.000, ou a critério do setor competente, contendo:

a) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e nas proximidades, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
b) poligonal do perímetro da gleba com registro de ângulos, lados, confrontações, denominação e localização das vias públicas limítrofes e indicação da área do imóvel;
c) curvas de nível á distância de 5 (cinco) em 5 (cinco) metros;
d) localização de nascentes e cursos d`água, bacias de contribuição, localização de florestas, bosques e demais formas de vegetação, indicando ainda a vegetação de porte e monumentos naturais;
e) localização de construções existentes com a indicação de seus respectivos usos e atividades nelas exercidas;
f) indicação de uso a que se destina o loteamento e do número de lotes previstos.

Art. 14 - Se a área a ser loteada constituir parte de gleba maior, deverá ser apresentada também planta de situação da área em relação à totalidade do imóvel.

Art. 15 - O Município indicará, na planta as diretrizes municipais 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 área verde e de recreação e ao uso institucional.

III - Quando for o caso, as faixas de terrenos necessários ao escoamento das águas pluviais e as faixas "non aedificandi".

IV - A zona ou zonas de uso predominante da área com indicação dos usos compatíveis.

Art. 16 - As informações constantes da consulta preliminar terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após a emissão da mesma. Se, findo o prazo sem que o interessado apresente o anteprojeto relativo à consulta, esta caducará e será necessária nova consulta e o enquadramento na legislação então em vigor.

Art. 17 - Ao devolver a planta com as indicações do Art. 15, o órgão competente do Município fornecerá também a relação dos equipamentos de infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo

loteador, bem como o tipo de pavimentação e informações sobre a largura e arborização das vias de circulação.

Art. 18 - O anteprojeto de loteamento deverá atender a orientação fornecida quanto ás diretrizes e deverá ser encaminhado ao órgão competente do Município acompanhado dos seguintes documentos:

I - Titulo de propriedade do imóvel.

II - Certidão de ônus reais.

III - Memorial descritivo, em duas (2) vias, 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;
c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
d) limites e confrontações;
e) topografia;
f) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
g) construções existentes;
h) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, com discriminação das distâncias respectivas à área em questão;
i) arruamento: solução adotada, áreas e porcentagem da área total;
j) quarteirões e lotes: solução adotada, áreas e porcentagem da área total;
k) indicação de áreas de uso institucional, áreas verdes e de recreação que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento: solução adotada, áreas e porcentagem da área total;
l) pavimentação: tipo e classe dos materiais empregados.

IV - Planta de situação na escala de 1:10.000.

V - Planta de localização na escala de 1:5.000.

VI - Plantas: Planimétrica na escala de 1:1.000, acompanhada da respectiva planilha de cálculo analítico da área, com a caderneta de campo e Altimetria na escala de 1:1.000 com curvas de nível de metro em metro. Estas últimas plantas deverão ser elaboradas de acordo com as especificações técnicas e deverão conter:

a) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
b) localização das vias públicas limítrofes com sua denominação oficial;
c) o sistema interno de vias com respectiva hierarquia e gabaritos;
d) indicação dos marcos dos pontos geodésicos, da poligonal, auxiliares e de esquina é das referencias de nivelamento;
e) identificação e dados relativos a demarcação de áreas destinadas a equipamentos urbanos que passarão ao domínio do Município;
f) identificação e dados relativos a demarcação de áreas ou vegetação destinadas à preservação permanente conforme indicações do IBDF;
g) planilha das ruas, quarteirões e lotes contendo resumo das dimensões e áreas com os respectivos percentuais.

VII - Perfis longitudinais das vias de comunicação projetadas na escala horizontal: 1.1.000 e vertical 1.100, registrando as declividades previstas em trechos não superiores a 20 metros.

VIII - Gabarito das seções transversais das vias de comunicações.

IX - Laudo geológico do terreno, com a avaliação de sua capacidade de suporte.

Parágrafo Único. As informações exigidas pelos incisos IV a IX deverão ser entregues em três (3) vias.

Art. 19 - A aprovação do Anteprojeto pelo Município, fica condicionada à anuência prévia da Fundação Metropolitana de Planejamento - METROPLAN, de acordo com convênio autorizado pela Lei Municipal nº 1121/81.

Art. 20 - Ao requerente será devolvida, num prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, uma via do anteprojeto indicando, se for o caso, os impedimentos que intervenham na gleba e as anotações que se fizerem necessárias, a fim de que seja feito o projeto definitivo, ou o novo anteprojeto.

Parágrafo Único. O requerente deverá apresentar as modificações exigidas pelo setor competente, dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, findos os quais, sem o atendimento das exigências, será o processo indeferido e arquivado.

Art. 21 - Após a aprovação do anteprojeto, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

I - Certidão negativa de tributos municipais;

II - Em 1 (uma) via original;

a) aprovação, audiência ou anuência, da Secretaria da Saúde e Meio Ambiente, do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal - IBDF e Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme legislação específica.

III - Em três (3) vias:

a) projeto completo de iluminação pública, 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, e também 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; e
6. projeto de reservatório de distribuição.
c) projeto completo das instalações, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos;
d) projeto completo das instalações e equipamentos destinados ao sistema, de esgotos sanitários, com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, aprovado pela CORSAN, quando for necessário;
e) projeto das obras de arte;
f) projeto da pavimentação das vias de circulação;
g) projeto de arborização das vias de circulação e de urbanização das praças com especificações técnicas;
h) cronograma de execução das obras.

Parágrafo Único. Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados devem ter seus projetos submetidos à aprovação do Município.

Art. 22 - A aprovação dada pelo órgão competente do Município aos projetos de loteamento ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso.

Art. 23 - Mediante o Termo de Compromisso o proprietário se obrigará:

I - A executar, às suas expensas, e de acordo com o Cronograma de Execução de 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 o padrão estabelecido pelo Município.

§ 1º - O prazo a que se refere o Inciso I deste artigo não poderá ser superior a dois (2) anos, podendo o Município, a juízo 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:

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

2. 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. 24 - É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica e iluminação, de redes de drenagem pluvial e esgotamento sanitário, a execução das obras de abertura e pavimentação das vias de circulação, colocação de meio-fio e sarjeta, 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.

§ 1º - A rede de iluminação pública, de responsabilidade do loteador, nos termos do caput deste artigo, deverá ser dotada de lâmpadas de vapor de sódio. (Redação dada pela Lei nº 2247/1994)

§ 2º - A execução das obras referidas no caput será fiscalizada pelos órgãos técnicos do Município. (Parágrafo Único transformado em § 2º pela Lei nº2247/1994)

Art. 25 - 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 modalidades:

I - Garantia hipotecária.

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

§ 1º - No caso de hipoteca, a mesma será relativa a 20% (vinte por cento) do número total de lotes, em localização à escolha do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia o valor desta 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 realizar será determina pelo setor competente, segundo os índices de custo estabelecidos por órgão oficial competente ou verificado no mercado da construção civil, à data da assinatura do "Termo de Compromisso".

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

Art. 26 - As áreas em garantia hipotecária não poderão ser alienadas sem a interveniência do Município.

Art. 27 - No pacto da prestação de garantia, que será celebrado por escritura pública quando se tratar de hipoteca, deverão constar especificamente:

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

II - O prazo para execução das obras e serviços de infraestrutura fixado no Termo de Compromisso.

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

Art. 28 - Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, o interessado receberá uma cópia do projeto devidamente autenticada com o respectivo despacho de aprovação.

Art. 29 - Depois da aprovação do projeto, bem como da assinatura 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 infraestrutura 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. 30 - A inscrição do loteamento no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a pós a aprovação do projeto, sob pena de caducidade da aprovação, na forma da Legislação Federal pertinente.

Parágrafo Único. Para fins de inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, o loteador deverá executar, no mínimo, as vias de circulação demarcação dos lotes, quadras e logradouros, bem como as obras de escoamento das águas pluviais, ficando as outras condicionadas ao Termo de Compromisso.

Art. 31 - Decorrido o prazo estabelecido através 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 83 Inciso I desta Lei.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo não impedirá o Município de usar da faculdade de promover ação judicial com vistas à execução das obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 32 - 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, mediante expedição de Auto de Vistoria.

§ 1º - 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 o estabelecido no Termo de Compromisso, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 2º - O Prefeito Municipal poderá dispensar a prestação da garantia quando se tratar de empreendimentos de interesse social implantados por órgãos públicos.

Art. 33 - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação e de uso institucional constantes do Projeto e Memorial descritivo.

Art. 34 - 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 infraestrutura urbana.

SEÇÃO II
DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 35 - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de vias de circulação, logradouros públicos, nem prolongamento ou ampliação dos já existentes.

Art. 36 - Para a realização de desmembramento deve ser requerido previamente ao órgão competente do Município, as diretrizes para urbanização da gleba, na forma do Artigo 13 e 14.

Art. 37 - A municipalidade indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto, na

forma do Artigo 15.

Art. 38 - 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 no entorno da área.

II - Tipo de uso predominante no local e conforme na área.

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

Art. 39 - O requerente deverá apresentar, em via original, a aprovação, audiência ou anuência pertinente, da Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente, do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal - IBDE e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 40 - A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior só poderá ser concedida se forem satisfeitos os requisitos previstos nesta Lei, Capítulo III - "Das Especificações Técnicas", e as Disposições do Plano Diretor, especialmente no que se refere a tamanho mínimo de lotes, comprimento e largura máxima de quarteirão, e mediante a liberação da anuência prévia da Fundação Metropolitana de Planejamento - "METROPLAN".

SEÇÃO III
DO FRACIONAMENTO

Art. 41 - Considera-se fracionamento a subdivisão de lote, para a formação de novos lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente e com todos os equipamentos urbanos já implantados sem a abertura de novas vias de circulação, nem prolongamento ou ampliação das já existentes.

~~**Art. 42 -** Os fracionamentos deverão atender, no que couber, os requisitos estabelecidos no Capitulo III - "Das Especificações Técnicas", e as disposições do Plano Diretor.~~

Art. 42 - Os fracionamentos deverão atender, no que couber, os requisitos estabelecidos no Capítulo III - "Das Especificações Técnicas", e as disposições do Plano Diretor. (Redação dada pela Lei nº 2436/1995)

Parágrafo Único. Havendo comprovado interesse público, aplicar-se-á, fundamentadamente, o disposto no Capítulo II - Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamentos, da Lei Federal nº 6766, de 19.12.79. (Redação dada pela Lei nº 2436/1995)

Art. 43 - Para a realização de fracionamento deverá ser requerida aprovação ao órgão técnico competente do Município, acompanhado de título de propriedade do imóvel e da respectiva planta, contendo as seguintes indicações;

I - Vias existentes no entorno da área.

II - Tipo de uso pretendido no local.

III - Divisão de lotes pretendidos, com as respectivas dimensões.

Parágrafo Único. A aprovação de fracionamento a que se refere o "caput" deste artigo só poderá ser concedida se forem satisfeitos os requisitos previstos nesta Lei e no Plano Diretor para tamanho mínimo de lote que será: (Redação acrescida pela Lei nº2436/1995)

I - testada mínima de 10,00m (dez metros) e área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados), ressalvadas as exceções previstas nesta lei. (Redação acrescida pela Lei nº 2436/1995)

II - lotes de esquinas: testada de 12,00m (doze metros) e área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta

metros quadrados), ressalvadas as exceções previstas nesta lei. (Redação acrescida pela Lei nº 2436/1995)

SEÇÃO IV
DO LOTEAMENTO PARA A FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO

Art. 44 - Considera-se loteamento para formação de Sítio de Recreio a subdivisão de Imóvel Rural, situado em perímetro urbano e que esteja incluído em áreas especiais de proteção ambiental, de interesse paisagístico e de lazer, assim declaradas pelo poder público, e que se destinem a lazer e recreação.

Art. 45 - Os loteamentos para formação de Sítios de Recreio deverão ser submetidos à apreciação prévia do INCRA e da METROPLAN, e à aprovação da Prefeitura Municipal, devendo ser seguida a mesma tramitação referente à aprovação dos loteamentos urbanos.

Art. 46 - Os loteamentos para formação de Sítios de Recreio estão sujeitos às mesmas exigências urbanísticas descritas no Capítulo III - "Das Especificações Técnicas", feitas aos loteamentos urbanos, com exceção daquelas referentes ao tamanho mínimo de lotes e a comprimento e largura máxima de quarteirões.

Art. 47 - O interessado deverá apresentar declaração de concordância do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal - IBDF.

Art. 48 - O empreendedor deverá apresentar perfil geotécnico do terreno para que possa ser avaliada a sua capacidade de suporte.

SEÇÃO V
DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 49 - Aplica-se aos loteamentos industriais 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.

Art. 50 - Todo loteamento para fins industriais obedecerá ao que dispõe esta Lei, de forma geral, com exceção das peculiaridades quanto às dimensões dos lotes e quarteirões, sua relação entre a testada e profundidade, que deverão obedecer ao disposto nesta seção.

Art. 51 - Os loteamentos para fins industriais deverão obedecer aos seguintes percentuais máximos de usos:

a) 40% (quarenta por cento) da área da gleba - para industrias;
b) 25% (vinte e cinco por cento) - para residências;
c) 10% (dez por cento) - para área verde;
d) 25% (vinte e cinco por cento) - para sistema viário.

Art. 52 - Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

a) testada mínima de 30,00m (trinta metros);
b) área mínima de 1.500,00m (mil e quinhentos metros quadrados);
c) relação máxima entre a testada e a profundidade 1:3 (um para três);
d) relação mínima entre a testada e a profundidade 1:1 (um para um);
e) o quarteirão industrial obedecerá de profundidade um intervalo, de 100 (cem) a 200 (duzentos) metros, podendo as quadras apresentarem continuidade ao longo de uma faixa de no máximo 600m (seiscentos metros). Sempre que possível, deverão ocorrer passagens para pedestres de 300 (trezentos) em 300 (trezentos) metros.

SEÇÃO VI

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

Art. 53 - 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.

Art. 54 - Não será admitida a constituição de condomínio de que trata esta seção abrangendo mais do que um quarteirão.

Art. 55 - Os condomínios por unidades autônomas de que trata esta seção estão sujeitos às exigências descritas no Capítulo III - "Das Especificações Técnicas", observados os índices urbanísticos previstos pela Lei do Plano Diretor.

Art. 56 - E obrigatória á 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 condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 57 - Deverá ser obedecida a mesma tramitação cabível a loteamentos urbanos conforme o disposto nos Artigos 13 a 23 da presente Lei.

Art. 58 - As obras relativas a edificações, instalações e coisas 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 25 da presente Lei.

Art. 59 - Excluem-se do disposto nesta seção os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar.

SEÇÃO VII
DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 60 - ~~Consideram-se loteamentos populares os que apresentem características especiais por se destinarem especificamente à população de baixo poder aquisitivo, sendo promovidos pelo Poder Público.~~

Art. 60 - Consideram-se loteamentos populares os que apresentarem características especiais por se destinarem especificamente à população de baixo poder aquisitivo, em áreas aprovadas para esse fim, previamente, pelo Poder Público Municipal. Os requisitos urbanísticos para loteamento popular serão estabelecidos na Lei Municipal específica que aprovar o projeto. (Redação dada pela Lei nº 2436/1995)

Art. 61 - ~~O Município implantará, os loteamentos populares ou celebrará convênios para esse fim, com órgãos federais e estaduais, ou com cooperativas habitacionais.~~

Art. 61 - O Município implantará os loteamentos populares ou celebrará convênio para esse fim, com órgãos Federal e Estaduais, ou com cooperativas habitacionais, quando a implantação se der pela iniciativa privada, observando as seguintes diretrizes: (Redação dada pela Lei nº 2634/1997)

I - infraestrutura urbana:

- abastecimento de água, esgoto pluvial, iluminação pública nos padrões do Município, pavimentação com pedras irregulares, colocação de meio-fio pré-moldado. (Redação dada pela Lei nº 2634/1997)

II - critérios urbanos:

- passeios deverão ter 2m (dois metros) de largura. (Redação dada pela Lei nº2634/1997)

III - além dos critérios acima, deverão ser observados os dispostos constantes na seção IV, capítulo III da Lei
III - além dos critérios acima, deverão ser observados os dispostos Municipal 1.260/85. (Redação dada pela

Lei nº 2634/1997)

Art. 62 - O loteamento popular terá destinação residencial.

Parágrafo Único. A autoridade municipal competente poderá autorizar o exercício de pequeno comércio varejista, bem como designar a sua localização.

Art. 63 - Os loteamentos populares deverão atender aos seguintes requisitos:

~~I - Os lotes terão área mínima de 200m (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10m (dez metros).~~

~~I - Os lotes terão área mínima de 140,00m² (cento e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 7,00m (sete metros). (Redação dada pela Lei nº 1783/1991)~~

I - Os lotes terão áreas mínimas de cento e vinte e cinco metros quadrados (125,00m²) e testada mínima de cinco metros (5,00m). (Redação dada pela Lei nº 2436/1995)

II - Tratamento das áreas de recreação.

III - O recuo frontal nos loteamentos de área residencial de que trata este artigo, será de 2,5 (dois metros e cinqüenta centímetros). (Redação acrescida pela Lei nº 2864/1999)

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

§ 2º - O Poder Executivo Municipal poderá fixar diferentemente as dimensões dos lotes, quarteirões e vias, bem como estabelecer outras porcentagens de áreas públicas e propor sistemas menos onerosos de abastecimento, de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, ~~ouvido o Conselho do Plano Diretor~~, no caso de loteamentos de interesse social promovidos e executados pela municipalidade ou ainda no caso de programas para recuperação e regularização de vilas irregulares. (Expressão Suprimida pela Lei nº 2853/1999)

Art. 64 - 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 e Posto Policial.

Art. 65 - Somente será permitido o loteamento popular em zonas urbanas, observado o zoneamento estatuído no Plano Diretor.

SEÇÃO VIII
DOS LOTEAMENTOS COM CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

Art. 66 - O loteamento, executada pela iniciativa privada, que incluir a construção de Unidades Habitacionais deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Os lotes terão área mínima de 300m (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10m (dez metros).

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 ao Município.

a) Considera-se urbanizada a área dotada 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 de drenagem e iluminação.
b) Considera-se área verde equipada, aquela dotada de equipamentos destinados à recreação e lazer que

permitam aos usuários pular, subir, sentar, pedalar, equilibrar, escorregar, nadar, jogar, etc.

IV - Ficará 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, Posto Policial.

SEÇÃO IX
DOS RELOTEAMENTO

Art. 67 - Considera-se reloteamento a reorganização de um loteamento já existente formando novos lotes, com modificação do sistema viário existente ou projetado.

Art. 68 - Aplicam-se ao reloteamento as mesmas disposições referentes a loteamentos quanto à documentação, tramitação e especificações técnicas.

CAPITULO III
DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

SEÇÃO I
DO ARRUAMENTO

Art. 69 - Considera-se arruamento a abertura ou prolongamento de vias de circulação destinadas a trânsito e tráfego possibilitando a interligação das diversas atividades do Município, sendo:

I - Via Pública - aquela como tal oficialmente aceita ou declarada pela municipalidade, classificando-se em:

a) via principal - destinada à circulação em geral;
b) via secundária - canalizadora de tráfego para as vias principais;
ç) via local - destinada ao simples acesso aos lotes, denominando-se "cul-de-sac" - quando terminada por espaço para retorno;
d) passagem de pedestres - destinada ao trânsito exclusivo de pedestres.

II - Via Particular - aquela de propriedade privada, ainda que franqueada ao uso público, destinada a trânsito ou tráfego.

Art. 70 - As vias públicas e particulares deverão adaptar-se ás condições topográficas do terreno.

Art. 71 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas, e ao estatuído no Plano Diretor.

§ 1º - Para efeitos da presente Lei, as vias públicas obedecerão ao seguinte:

TIPO DE VIA ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS		VIA PRINCIPAL (m)	VIA SECUNDARIA (m)	VIA LOCAL (m)	PASSAGEM PEDESTRES (m)
Largura total		22,00	17,00	15,00	4,00
inclinação	Máxima	10 %	10 %	12 %	10%
	Mínima	0,5%	0,5%	0,5%	-
Raio mínimo de curva		100,00	50,00	30,00	-
Passeios		3,50	3,00	3,00	-

§ 2º - A extensão das vias denominadas "cul-de-sac", somada a da praça de retorno, hão deverá exceder a 100,00 m (cem metros) e esta praça de retorno terá diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros).

§ 3º - O ângulo de intersecção das vias não será inferior a 60º (sessenta graus).

Art. 72 - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, é obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metrôs) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 73 - A pavimentação, iluminação, arborização, serão feitas de acordo com o fixado pelo Município.

Parágrafo Único. As alternativas para o revestimento das vias públicas nos loteamentos para formação de sítios de recreio devem ser propostas em função do perfil geotécnico do terreno.

SEÇÃO II
DOS QUARTEIRÕES

Art. 74 - Os quarteirões, situados em zonas residenciais ou comerciais, serão constituídos de modo que a distância entre duas vias não ultrapasse 150,00m (cento e cinquenta metros).

§ 1º - Nas vias de pedestres, as construções manterão um recuo de frente de 4,00m (quatro metros).

§ 2º - 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.

Art. 75 - Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou de concreto em cada esquina.

SEÇÃO III
DOS LOTES

Art. 76 - Considera-se lote cada uma das porções fundiárias resultantes de loteamento, de desmembramento ou fracionamento, com pelo menos uma divisa lindeira a via ou logradouro público.

Art. 77 - Os lotes terão testada mínima de dez metros (10m) e área mínima de trezentos metros quadrados (300m²), salvo maiores exigências estabelecidas pelo Plano Diretor para as zonas especiais.

§ 1º - Os lotes de esquina terão a testada mínima de 12,00m (doze metros) e a área mínima de 360,OOm (trezentos e sessenta metros quadrados).

§ 2º - Os lotes destinados a sítios de recreio terão área mínima de 1.000m² (um mil metros quadrados) e máxima inferior à área do módulo mínimo rural fixado para o Município.

Art. 78 - A relação entre a testada e a profundidade não poderá ser superior a 1:3.

Art. 79 - Cursos d`água (sangas, arroios, etc.) não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

Parágrafo Único. Em casos especiais tais cursos d` água poderão ser canalizados sob o canteiro central de vias que os possuírem, a critério do órgão competente.

Art. 80 - Os lotes deverão ser demarcados com marcos de pedra ou concreto, seguido o padrão recomendado pelo Município.

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

SEÇÃO IV

DAS ÁREAS VERDES, DE RECREAÇÃO E DE USO INSTITUCIONAL

Art. 81 - Nos loteamentos, inclusive os destinadas 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 correspondendo ao mínimo 10% (dez por cento) da gleba total.

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

§ 2º - Nos desmembramentos ou fracionamentos de glebas e condomínios com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) deverá ser prevista área para uso público especial, a critério da Prefeitura, que corresponda a no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total desmembrada, e nunca inferior a 300m² (trezentos metros quadrados).

Art. 82 - Nos loteamentos a porcentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco porcento) da área total a ser loteada.

Parágrafo Único. O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outros fins que não os previstos nesta Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de área equivalente a fim de melhor relocalizar a atividade pública prevista.

CAPITULO IV
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 83 - Constituem infrações:

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

Pena: valor correspondente a 100 (cem) vezes o Valor de Referência Regional.

II - Dar prosseguimento a obras embargadas administrativamente.

Pena: por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da 1º multa (item anterior), valor correspondente a 5 (cinco) vezes o Valor de Referência Regional.

III - Aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar curso d` água, alterar ou modificar o relevo, sem licença, do Poder Público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros, ou modificações prejudiciais nos escoamentos.

Pena: valor correspondente a 10 (dez) vezes o Valor de Referencia Regional.

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

Pena: por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da 1º multa, o valor correspondente a 5 (cinco) vezes o Valor de Referência Regional.

§ 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 faltas capituladas no inciso III.

Art. 84 - A imposição de multas será comunicada ao sujeito passivo mediante Auto de Notificação.

Parágrafo Único. O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo violado e nem o ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 85 - 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 83 e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

Parágrafo Único. Desatendida a notificação de em cargo a Municipalidade requererá força policial para fazer cumprir a determinação.

Art. 86 - Durante a execução, ocorrendo em partes essenciais descumprimento incorrigível do projeto, o Prefeito Municipal poderá cassar o Alvará de Licença, para o loteamento, desmembramento, fracionamento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas.

CAPITULO V
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 87 - A inobservância dos dispositivos desta Lei ou do Plano Diretor do Município, acarretará o indeferimento do pedido de aprovação de loteamento em qualquer de suas modalidades, desmembramento, fracionamento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas, facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

Art. 88 - Os projetos de loteamento em qualquer de suas modalidades, de desmembramento, fracionamento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, deverão ser aprovados em 120 (cento e vinte) dias, uma vez apresentados com todos os seus elementos.

Art. 89 - A aprovação do projeto:

I - Não eximirá o cumprimento de determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de águas pluviais e domiciliar, esgotos sanitários e de proteção paisagística e monumental.

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

Art. 90 - Cumprirá ao loteador, incorporador ou a qualquer outro responsável, às suas custas:

I - Conservar, pelo período de 2 (dois) anos (prazo máximo para a execução das obras do loteamento), as vias públicas que abrirem, de sorte a mantê-las em boas condições de pavimentação.

II - Assinalar com placas metálicas as denominações dos logradouros públicos, segundo as especificações da Municipalidade, e respeitada a competência desta para atribuir os respectivos nomes.

Art. 91 - Sob pena de embargo administrativo, todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei deverá ostentar, no local de sua implantação, uma placa, indicativa da data de início e da data prevista para o seu término, indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

Parágrafo Único. As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pela Municipalidade.

Art. 92 - É concedido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de embargo e da multa prevista no Artigo 83, inciso I, para a regularização de todos os loteamentos, qualquer que seja a modalidade, reloteamento, desmembramento, fracionamento ou condomínios por unidades autônomas de que trata a presente Lei, que estejam sendo executados irregularmente.

Parágrafo Único. Desaprovado o pedido de regularização, a execução do empreendimento será imediatamente embargada administrativamente.

Art. 93 - Não caberá ao Poder Público Municipal qualquer responsabilidade por diferenças de área de lotes ou quadras verificadas em loteamentos aprovados.

Art. 94 - A documentação solicitando consulta, encaminhando anteprojeto ou projeto à aprovação da Municipalidade, deverá estar assinada pelo proprietário ou procurador, juntado o instrumento de mandato, sendo que os anteprojetos e memoriais descritivos deverão ser elaborados e assinados por técnicos legalmente habilitados.

Art. 95 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1051/79.

Prefeitura Municipal de Esteio, 28 de junho de 1985.

ENÉAS TEREDO BUSCARI
Prefeito Municipal