LEI MUNICIPAL Nº 4.357

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

JOSÉ LUIZ ESPANHOL, PREFEITO MUNICIPAL DE CARAZINHO, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

FAÇO SABER que o Legislativo aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

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

CAPITULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

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

Art. 3º - Todo o parcelamento do solo com características urbanas dentro do território Municipal, deve ser justificado na sua necessidade e submetido a aprovação do órgão competente da Prefeitura Municipal obedecidas as diretrizes do Plano Diretor.

§ 1º - Sob as mesmas disposições, devera ser constituído o loteamento para a formação de Sítios de Recreio, vedada sua localização na zona rural quando inferior a fração mínima de parcelamento rural.

Art. 4º - Para efeito desta Lei considera-se:

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

II - Área Rural – Espaço territorial do Município destinado a utilização agropecuária, excluída a área urbana.

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

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

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

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

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

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

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços, sem sistema de drenagem, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos sujeitos a inundações até a cota máxima de enchente (Cota de Urbanização);

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

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

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

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

Art. 6º - Ao longo das águas correntes e dutos, deverá ser deixada uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros para cada lado.

Paragrafo único - Ao redor das águas dormentes, tais como, reservatórios e águas naturais ou artificiais, deverá ser observada uma faixa não edificante de, pelo menos, 15 (quinze) metros a partir do seu nível máximo.

Art. 7º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando a área situar-se em área urbana e no máximo a 1.000 (mil) metros dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

a) via existente;
b) rede de abastecimento de água;
c) rede de energia elétrica;
d) escola de 1º Grau;
e) ponto atendido por transporte coletivo.

CAPITULO II
PROCEDIMENTO PARA A REALIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
SEÇÃO I
DOS LOTEAMENTOS

Art. 8º - Os loteamentos deverão atender aos requisitos estabelecidos no CAPÍTULO III "DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS", e os estabelecidos no Plano Diretor.

Parágrafo único - Além da documentação mencionada nesta Lei, o setor competente municipal poderá solicitar documentação necessária complementar.

Art. 9º - Para a realização de loteamento deverão ser requeridas, previamente, ao setor competente municipal as diretrizes municipais para urbanização da gleba.

Paragrafo único - Deverão ser apresentados os seguintes documentos:
I - requerimento indicando o nome por extenso, nacionalidade, estado civil, profissão do interessado;
II - título de propriedade do imóvel;
III - declaração da ELETROCAR de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;
IV - declaração da CORSAN de que e viável o abastecimento de água potável no local;
V - duas vias de cópia de mapas, escala 1:10.000 constando pelo menos:
a) localização da gleba a ser loteada indicando suas divisas;
b) identificação dos cursos d'agua, bosques, matas, culturas, rochas e construções existentes;
c) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
d) indicação da rede de drenagem natural da zona onde se situa a gleba;
e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 10 - O órgão de planejamento municipal, indicará nas plantas apresentadas junto ao requerimento as diretrizes a serem consideradas de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:
I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido;
II - o tragado básico do sistema viário principal;
III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
IV - as faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais, e as faixas não edificáveis;
V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicações dos usos compatíveis.

Art. 11 - As informações constantes da consulta preliminar terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após a emissão da mesma. Findo o prazo sem que o interessado apresente o anteprojeto relativo a consulta, esta caducará sendo necessária nova consulta e o enquadramento na legislação em vigor.

Art. 12 - Ao devolver a planta com indicações do Art. 12, o órgão competente do Município fornecera também a relação dos equipamentos da infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo loteador bem como o tipo de pavimentação e informações sobre os gabarito e sobre a arborização das vias de circulação.

Art. 13 – É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de rides de energia elétrica e iluminação, de redes de drenagem pluvial, a execuçãs das obras de abertura e pavimentação das vias de circulação, colocação de meio-fio e sarjeta, bem como a execução das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Paragrafo único - A urbanização inclui obrigatoriamente, no mínimo:

I - Pavimentação com pedras regulares ou asfálticas.
II - Os meios-fios deverão ser de basalto ou concreto, de acordo com as normas técnicas da ABNT.
III - A iluminação pública, nos termos das especificações técnicas fornecidas pelo Município.

Art. 14 - O anteprojeto de loteamento deverá atender as diretrizes fornecidas a ser encaminhado ao órgão competente do Município acompanhado dos seguintes documentos:

I - memorial descritivo, 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) levantamento topográfico;
f) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
g) construções existentes;
h) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilização pública, já existentes no loteamento e adjacências, com discriminação das distâncias respectivas da área em questão;
i) arruamento com solução adotada;
j) unidades autônomas e áreas de uso comum;

k) indicação de áreas de uso institucional, áreas verdes e de recreação que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento, quando for o caso;
l) quadro de áreas indicando os percentuais adotados;
m) pavimentação com tipo e classe dos materiais empregados;

II - planta de situação e localização na escala 1:10.000.

Parágrafo único - Toda a documentação técnica deverá ser entregue em 2 (duas) vias.

Art. 15 - Ao requerente será devolvida, num prazo máximo de 30 dias, uma via do anteprojeto indicando, se for necessário, 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 120 (cento e vinte) dias, findos os quais, sem o atendimento das exigências será o processo indeferido e arquivado.

Art. 16 - Após a aprovação do anteprojeto, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

I - certidão negativa de tributos municipais;

II - em 2 (duas) vias:
- projeto completo de urbanização, acompanhado de planta planialtimétrica na escala de 1:1000, acompanhada da respectiva planilha de cálculo analítico da área e curva de nível de metro em metro, amarrada a rede de referência cadastral, contendo:
a) sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e enumerações;
b) localização das vias públicas limítrofes com a sua denominação oficial;
c) o sistema interno de vias com respectiva hierarquia e gabaritos;
d) indicação dos pontos da poligonal, auxiliares e de esquina e 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 destinadas a preservação permanente conforme indicação do órgão competente;
g) planilha das ruas, quarteirões e lotes, contendo resumo das dimensões e áreas com os respectivos percentuais;
h) gabarito das seções transversais das vias de comunicação.
i) perfis longitudinais das vias de comunicação, projetadas na escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100.

III - em 3 (três) vias:
a) projeto completo da rede domiciliar de iluminação pública, de energia elétrica, com os respectivos memoriais e cronograma de execução aprovados pela ELETROCAR;
b) projeto completo da rede de distribuição de água potável com as respectivas especificações técnicas, cronograma de execução aprovados pela CORSAN, localizando os hidrantes com aprovação do corpo de bombeiros;
c) projeto completo das instalações, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas, cronogramas de execução contendo a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
d) projeto das obras de arte, exceto as de cunho artístico;
e) projeto de pavimentação das vias de circulação;
f) cronograma de execução das obras.

Parágrafo único - Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizadas devem ter seus projetos submetidos a aprovação do Município.

Art. 17 - A aprovação dada pelo órgão competente do Município, aos projetos de loteamento, ficará condicionada a assinatura de termo de compromisso de execução das obras de urbanização e a prévia aprovação do órgão ambiental competente.

Art. 18 - Mediante 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 padrão estabelecido pelo Município.

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I deste artigo poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo o Município, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto a seguir.
§ 2º - A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

1º - O Termo de Compromisso fixar, prazo total para execução completa das obras de loteamento;
2º - sejam executadas nas áreas, em cada etapa, todas as Obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 19 - A execuçπo das obras de urbanização será fiscalizada pelos órgãos técnicos do Município.

Art. 20 - A execução das obras a que se refere o artigo anterior deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidade:

I - garantia hipotecária;
II - caução em dinheiro, títulos da dívida pública ou carta de fiança bancária.

§ 1º - No caso de hipoteca a mesma será equivalente ao valor do Orçamento das obras de infraestrutura, nunca inferior a 30% (trinta por cento) do número total de lotes, em localização a escolha do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia o valor será equivalente a 50% (cinqüenta por cento) do custo orçamento das obras a serem executadas e aceito pelo órgão técnico competente do Município.
§ 2º - O valor das obras a serem realizadas para fim da assinatura do Termo de Compromisso será determinado, segundo os índices de custo estabelecidos no mercado da construção civil, a data da assinatura do mesmo.
§ 3º - No ato da garantia, deverão constar, especificadamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.

Art. 21 - 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 de infraestrutura fixado no Termo de Compromisso;
III - a identificação das áreas dadas em garantia, no caso da hipoteca, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado.

Art. 22 - Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, o interessado receberá uma cópia do projeto devidamente autenticada com respectivo despacho de aprovação.

Art. 23 - Depois da aprovação do projeto, bem como das assinaturas do Termo de Compromisso e prestação de garantia, deverá o interessado requerer licença para execução das obras exigidas, anexando o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

§ 1º - A licença será concedida mediante Alvará de Licença para construção entregue ao interessado acompanhada de uma cópia do Projeto devidamente autenticada.
§ 2º - O Alvará de Licença para construção referente a todas as obras de infraestrutura do loteamento terá validade de seis (6) meses. Vencido esse prazo sem que tenham sido iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução.

Art. 24 - A inscrição do loteamento no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade de 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, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros, bem como as obras de escoamento das águas pluviais ficando as demais condicionadas ao Termo de Compromisso.

Art. 25 - 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 67, inciso I desta Lei.

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

Art. 26 - Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município,a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente exonerará a garantia prestada, no ato da expedição do Auto de Vistoria.

§ 1º - A critério da autoridade competente, poderá haver exoneração parcial da garantia a medida em que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma aprovado e estabelecido no Termo de Compromisso, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

Art. 27 - Desde a data do registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação e de uso institucional constante do projeto e memorial descritivo.

Art. 28 - A Prefeitura só expedira 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. 29 - Para a realização de desmembramento deverá ser requerido previamente ao órgão competente do Município, as diretrizes para urbanização da gleba, na forma do artigo 9º.

Art. 30 - A municipalidade indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto, na forma dos artigos 10 e 13.

Art. 31 - O projeto de desmembramento deverá ser submetido ao órgão competente do Município, acompanhado de

título de propriedade do imóvel e da respectiva planta contendo as seguintes indicações:

I - vias existentes e dos loteamentos do entorno;
II - tipo de uso predominante no local e conforme na área;
III - divisão dos lotes pretendida na gleba, com as respectivas dimensões.

Art. 32 - A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior só poderá ser concebida se forem satisfeitos os requisitos previstos nesta Lei, Capítulo III, "Das Especificações Técnicas", e as disposições do Plano Diretor, especialmente no que se refere ao tamanho mínimo dos lotes, comprimento e largura máxima de quarteirões.

Art. 33 - Os desmembramentos do solo em loteamentos aprovados, com características de sítios e recreio ou rurais, deverão obedecer os requisitos mínimos estabelecidos na seção III.

SEÇÃO III
DO LOTEAMENTO PARA A FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO

Art. 34 - Considera-se loteamento para a formação de sítio de recreio a subdivisão de imóvel, situado em perímetro urbano e que este já incluído em áreas de ocupação extensiva de proteção ambiental, de interesse paisagístico e de lazer, assim declaradas pelo poder Público, e que destinem a lazer e recreação.

Art. 35 - O loteamento para formação de sítios de recreio deverão ser submetidos a aprovação do órgão ambiental competente.

Art. 36 - Os loteamentos para a formação de sítios de recreio estão sujeitos as mesmas exigências urbanísticas descritas no Capitulo III "Das Especificações Técnicas", feitas aos loteamentos urbanos, com exceção daquelas referentes ao tamanho mínimo de lotes e ao comprimento e a largura máxima de quarteirões e tipo de pavimentação.

SEÇÃO IV
DOS LOTEAMENTOS COM CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

Art. 37 - O loteamento executado pela iniciativa privada que incluir a construção de unidades habitacionais devera atender aos seguintes requisitos:

I - os projetos das áreas verdes e das edificações e demais equipamentos deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento;

II - 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 da drenagem e iluminação;
b) considera-se área verde equipada, aquela dotada de equipamentos destinados a recreação e lazer que permitam aos usuários pular, subir, sentar, pedalar, equilibrar, escorregar, nadar, jogar, etc.

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

SEÇÃO V
DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 38 - Considera-se loteamento popular aquele destinado especificamente a população de baixo poder aquisitivo, promovido pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, devidamente autorizada pelo Município.

Art. 39 - O Município implantará loteamento popular ou celebrará convênio para esse fim com órgãos federais ou estaduais.

Art. 40 - O loteamento popular terá destinação residencial podendo o Município autorizar o exercício de pequeno comércio varejista e de produção artesanal, bem como designar a sua localização.

Art. 41 - Os loteamentos populares deverão atender aos seguintes requisitos:
- os lotes terão área mínima de 160m² (cento e sessenta metros quadrados) e testada de 8 (oito) metros.

§ 1º - Nos demais aspectos aplica-se o disposto na presente lei.
§ 2º - O Poder Executivo Municipal poderá fixar diretamente as dimensões dos lotes, quarteirões e vias, bem como estabelecer outras porcentagens de área publica e por sistemas menos onerosos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, ouvido o Conselho do Plano Diretor, no caso de loteamento de interesse social promovido e executado pela municipalidade ou ainda no caso de programas para recuperação e regularização de vilas irregulares.

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

Art. 42 - 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. 43 - Não será permitida a constituição de condomínio de que trata esta seção, abrangendo mais do que um quarteirão.

Art. 44 - Os condomínios por unidades autônomas de que trata esta seção, estão sujeitos as exigências do Capítulo III - "Das Especificações Técnicas", observados os índices urbanísticos previstos pela Lei do Plano Diretor.

Art. 45 - É obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluviais 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. 46 - Deverá ser obedecida a mesma tramitação cabível a loteamentos urbanos, conforme o disposto na presente Lei.

Art. 47 - 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 22 da presente Lei.

Art. 48 - Excluem-se do disposto nesta seção os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar.

SEÇÃO VII
DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 49 - Aplica-se ao loteamento industrial o disposto na Legislação Federal, especialmente o disposto na Lei nº 6.803, de 02 de julho de 1980, na Legislação Estadual pertinente e disposições do Plano Diretor.

Art. 50 - Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

I - Lotes com testada mínima de 20 (vinte) metros;
II - Lotes com área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados);
III - O quarteirão industrial poderá apresentar continuidade de no máximo 150 (cento e cinqüenta) metros.

CAPÍTULO III
DAS ESPECIFICAÇõES TÉCNICAS
SEÇÃO I
DO ARRUAMENTO

Art. 51 - O sistema viário e o conjunto das vias hierarquia das, que constituem o suporte físico da circulação no território municipal.

Art. 52 - As vias classificam-se em:

I - rodovias com gabarito variável, implantadas sob controle direto de outros órgãos governamentais;
II - vias perimetrais ou principais com gabarito mínimo de 30 (trinta) metros e declividade máxima de 10% (dez por cento);
III - vias coletoras ou secundárias com gabarito mínimo de 20 (vinte) metros e declividade máxima de 10% (dez por cento) destinadas a distribuir os fluxos de circulação local;
IV - vias locais com gabarito mínimo de 14 (quatorze) metros e declividade máxima de 12% (doze por cento), destinados a orientar os fluxos dos quarteirões e permitir o acesso a pontos internos específicos e canalizar o tráfego para vias secundárias;
V - as vias que terminarem em "cul-de-sac", deverão obedecer o gabarito previsto das vias locais e raio mínimo da praça de retorno de 8m (oito metros).

§ 1º - A extensão da via "cul-de-sac" somada a praça de retorno nπο poderá exceder a 100m (cem metros).
§ 2º - Quando da implantaçπο sucessiva de vias com praça de retorno, a continuidade viária com o entorno devera ser prevista numa distancia máxima de dois quarteirões de acordo com a legislaçπο municipal.

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

Art. 53 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se a natureza dos usos e densidade populacional prevista, para as áreas servidas, e as diretrizes do Plano Diretor do Município.

Parágrafo Único – O ângulo horizontal de intersecção das vias não será inferior a 45º (quarenta e cinco graus).

Art. 54 - A pavimentação, arborização e iluminação serão feitas de acordo com as exigências desta Lei.

Parágrafo Único - A pavimentação das vias de circulação será indicada pelo órgão competente no Município.

SEÇÃO II
DOS QUARTEIRÕES

Art. 55 - Os quarteirões situados em zonas residenciais ou comerciais serão constituídos de modo que a distância entre 02 vias não seja inferior a 50 (cinqüenta) metros e não ultrapasse a 150 (cento e cinqüenta) metros.

Paragrafo Único – Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores quando resultarem da necessidade do prolongamento de vias existentes, em áreas especiais previstas pelo Plano Diretor, em loteamentos industriais e para formação de sítios de recreio.

SEÇÃO III
DOS LOTES

Art. 56 - Considera-se lote cada uma das porções fundiárias resultantes de loteamento, de desmembramento com pelo menos uma divisa lindeira com a via pública.

Art. 57 - Os lotes terão testada mínima de 10m (dez metros) e a área mínima de 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), salvo maiores exigências estabelecidas pelo Plano Diretor.

§ 1º - Os lotes de esquina terão a testada mínima de 12 (doze) metros e área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados).
§ 2º - Os lotes destinados a sítios de recreio terão área mínima de 1.000m² (um mil metros quadrados).
§ 3º - Nos lotes em que incidirem restrições à ocupação estas não poderão exceder a 35% da área total do lote.
§ 4º - Nos casos de extinção de condomínios os lotes poderão ter 5 (cinco) metros de testada e área mínima de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados para os lotes desmembrados e remanescentes, à exceção dos lotes de esquina que deverão apresentar área mínima de 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados).

Art. 58 - Os cursos d'agua (sangas, arroios, etc.) poderão ser canalizados sob o canteiro central de vias, a critério dos órgãos competentes.

Art. 59 - Os lotes deverão ser demarcados com marcos de pedra ou concreto, segundo o padrão recomendado pelo Município.

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

SEÇÃO IV
DAS ÁREAS VERDES, DE RECREAÇÃO E DE USO INSTITUCIONAL

Art. 60 - Nos loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio deverão ser previstas áreas para uso institucional que correspondam a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total, e área verde e de recreação correspondendo a no mínimo 10% (dez por cento) da gleba total.

Parágrafo Único - Nos desmembramentos de gleba com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), deverá ser prevista área de uso público especial de no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba total.

Art. 61 - Nos loteamentos a porcentagem da área pública não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada.

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

CAPÍTULO IV
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 62 - Constituem-se infrações:

I - Iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade da aprovação, ou executar a obra em desacordo com o projeto aprovado.
MULTA: Valor correspondente a 500 (quinhentas) vezes a URM (Unidade de Referência do Município);
II - dar prosseguimento as obras embargadas administrativamente.
MULTA: Por dia, excluídos anteriores a aplicação da 1ª multa, o valor correspondente a 50 (cinqüenta) vezes a URM (Unidade de Referência do Município).
III - aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, alterar ou modificar o relevo, promover modificações nos escoamentos, sem licença do poder público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros.
MULTA: Valor correspondente a 100 (cem) vezes a URM (Unidade de Referência do Município).
IV - Omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas nos incisos anteriores.
MULTA: O valor correspondente a 50 (cinqüenta) vezes a URM (Unidade de Referência do Município) por dia, excluídas as anteriores a aplicação da 1ª multa.

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

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

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

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

Art. 63 - A imposição de multas será comunicada ao infrator mediante notificação.

Paragrafo Único – O pagamento da multa nãs exime o infrator do atendimento das disposições legais e nem o ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 64 - 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 62 e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

Parágrafo único - Desatendida a notificação de embargo a municipalidade requererá força policial para fazer cumprir a determinação.

Art. 65 - Durante a execução, ocorrendo descumprimento incorrigível do projeto, o Prefeito Municipal poderá cassar o Alvará de Licença, para o loteamento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 66 - A inobservância dos dispositivos desta Lei ou do Plano Diretor do Município, acarretara o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades, desmembramento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas, sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

Art. 67 - Os projetos de loteamento em qualquer de suas modalidades, de desmembramento e de condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, deverão ser aprovados no prazo de 30 (trinta) dias, uma vez apresentados com todos os seus elementos, suspendendo-se a contagem deste prazo quando necessária a apresentação de complementação de documentos.

Art. 68 - A aprovação do projeto não eximirá ou suprirá:

I - O cumprimento das determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de águas pluviais e domiciliares, e proteção paisagística e monumental.
II - a licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição de prédios, muros ou obras de arte.

Art. 69 - Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável a conservação até o recebimento do empreendimento rolo Município, das vias públicas que abrirem, de corte a mantê-las em boas condições de pavimentação.

Art. 70 - Todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei deverá ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data de início e data prevista para o seu término, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

Paragrafo único - As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pela Municipalidade.

Art. 71 - Fica concedido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, mediante comprovação do início do processo de regularização do loteamento, sob pena de embargo e da multa prevista no Art. 62, Inciso I, para a regularização de todos os loteamentos, qualquer que seja a modalidade, reloteamento, desmembramento, ou condomínio por unidades autônomas de que trata a presente L!ei, que estejam sendo executados ilegalmente.

Paragrafo único - Desaprovado o pedido de regularizaçπo a execuçπo do empreendimento será imediatamente embargada administrativamente.

Art. 72 - Não caberá ao Poder Público Municipal, qualquer responsabilidade por diferença de área dos lotes ou quadras verificadas em loteamentos aprovados.

Art. 73 - A documentação solicitando consulta, encaminhando anteprojeto ou projeto a aprovação da municipalidade, deverá ser assinada pelo proprietário ou procurador, juntado o instrumento de mandato, e os anteprojetos previstos, e memorial descritivo deverão ser elaborados e assinados por técnicos legalmente habilitados, juntada a correspondente ART.

Art. 74 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação suscitadas na aplicação desta Lei, serão resolvidos pelo órgão Técnico de Planejamento do Município e Conselho do Plano Diretor.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 75 - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua promulgação e publicação, e seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 1993.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CARAZINHO, 23 DE DEZEMBRO DE 1992.

JOSÉ LUIZ ESPANHOL
Prefeito Municipal

GOMERCINDO S. ZAMBIASI
Sec. Mun. Administração