

LEI Nº 2.491/2006, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2006.

Dispõe sobre o PARCELAMENTO DO SOLO URBANO e dá outras providências.

DANILO JOSÉ BRUXEL, PREFEITO MUNICIPAL DE ARROIO DO MEIO, RS,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos, em imóveis urbanos no Município de Arroio do Meio, será procedido na forma desta Lei.

Art. 2º - O processo administrativo referente a projetos de parcelamento do solo para fins urbanos será regulamentado pelo Executivo Municipal.

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 3º - Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra, na Zona Urbana, em unidade juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com vistas à edificação.

Parágrafo 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento e reparcelamento.

Parágrafo 2º - Constitui forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta Lei, a instituição de condomínio por unidades autônomas nos termos da Lei Federal nº 10.406/2002 de 10 de janeiro de 2002.

Art. 4º - O parcelamento de solo obedecerá às zonas de uso aos padrões urbanísticos e ao traçado constante do Plano Diretor do Sistema Viário Principal.

Parágrafo Único - Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, poderá embargar, às expensas dos proprietários, parcelamentos do solo realizados em desacordo com o traçado, o regime urbanístico e dos equipamentos urbanos instituídos pelo Plano Diretor.

Art. 5º - Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção para as cheias e inundações;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas a serem estudadas pelo Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano;

IV - em terrenos onde as construções geológicas não aconselham a edificação;

V - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

VI - nas Reservas Ecológicas e Biológicas, nas Unidades Territoriais de Preservação, instituídas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, que resultarem com esta condição após detalhamento de sua potencialidade;

VII - nas áreas onde a poluição impeça condições sanitárias até a sua correção;

VIII - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Parágrafo 1º - Imóveis sujeitos a cheias e inundações, para os efeitos do inciso I deste artigo, são os que o acesso do lote à rua estiver localizado em cota de nível inferior a 32,00 m (trinta e dois metros) positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível do mar - R.N. Oficial. O acesso não deverá ser inferior a 1/3 da testada do lote.

Parágrafo 2º - As vedações contidas neste artigo não se aplicam ao parcelamento do solo, sob a forma de fracionamento, exceto a contida em seu inciso VIII, a qual lhe é também aplicável.

Art. 6º - As glebas ou lotes de terreno, resultantes do parcelamento do solo, vinculadas a programas de regularização realizados pelo Município, terão como padrões aqueles estabelecidos nos cadastros dos respectivos projetos aprovados pelo Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação e Conselho do Plano Diretor de Arroio do Meio.

Art. 7º - A regularização dos parcelamentos irregulares ou clandestinos, existentes até a data desta Lei, promovida pelo Poder Executivo ou pelos interessados, poderá obedecer os padrões urbanísticos e as condições especialmente estabelecidos em Lei Específica.

CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO

Art. 8º - 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.

Parágrafo 1º - Equipara-se ao loteamento, para todos os efeitos legais, o prolongamento de vias ou a abertura de vias projetadas, com vistas a possibilitar o desmembramento para a edificação.

Parágrafo 2º - Não configura hipótese de modificação ou ampliação das vias existentes, para efeito de caracterizar a ocorrência de loteamento, o alargamento das mesmas, bem como o prolongamento de vias ou abertura e execução de vias projetadas, efetivada pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

Art. 9º - Em função do uso predominante estabelecido pelo zoneamento do Plano Diretor e das características especiais de seu sítio de implantação, são os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

I - Loteamentos residenciais:

a) são aqueles adotados para as zonas onde a atividade residencial é permitida, destinados à implantação de atividades residenciais, comerciais e de serviços;

b) os lotes dos loteamentos residenciais deverão ter testada mínima de 12,00 m (doze metros) e superfície de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo que os de esquina deverão ter uma testada mínima de 13,50 m (treze metros e cinquenta centímetros) e superfície mínima de 405,00 m² (quatrocentos e cinco metros quadrados);

c) o comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 210,00 m (duzentos e dez metros).

II - Loteamentos de Interesse Social:

a) são aqueles realizados com a autorização ou interveniência do Poder Público, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos com o objetivo de estimular a construção de habitação de caráter social, para as classes de população de menor renda;

b) os lotes dos loteamentos de interesse social deverão ter uma testada mínima de 10,00 m (dez metros) e superfície mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados);

c) o comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 210,00 (duzentos e dez metros) e a largura não poderá ser superior a 42,00 (quarenta e dois metros).

Parágrafo 1º - Os loteamentos de interesse social também poderão ser realizados por iniciativa privada, na forma que vier a ser estabelecida em regulamentação à presente Lei, a qual conterà, pelo menos, as seguintes condições:

a) simultaneidade da execução do loteamento e das edificações que devam aceder nos lotes dele resultantes;

b) identificação dos prédios como habitações de caráter social, em conformidade com a legislação municipal;

c) por lei específica, com prévio exame por parte do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação.

III- Loteamentos industriais - são loteamentos para as Zonas Industriais, destinados a atividades industriais.

a) são aqueles adotados para as zonas onde a atividade industrial é permitida, destinados à implantação de atividades industriais, comerciais e de serviços;

b) os lotes dos loteamentos industriais deverão ter testada mínima de 15,00 m (quinze metros) e superfície mínima de 800,00 m² (oitocentos metros quadrados);

c) os loteamentos industriais ficam isentos de destinação de área de recreação e equipamentos comunitários;

d) o gabarito das vias deverá obedecer os padrões de ruas principais, podendo ser ampliado a critério do setor de urbanismo da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação;

e) o comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 210,00 m (duzentos e dez metros);

Parágrafo 1º - Os padrões urbanísticos estabelecidos para os loteamentos industriais aplicam-se aos loteamentos destinados a atividades atacadistas, de armazenagem e de depósito, situados nas Unidades Territoriais de Planejamento, onde tais atividades sejam admitidas.

Art. 10 - Nos loteamento, as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, obedecerão ao traçado, ao regime urbanístico e dos equipamentos urbanos estabelecidos pelo Plano Diretor.

Parágrafo Único - Consideram-se urbanos, para os efeitos desta Lei, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos e coleta de água pluviais.

Parágrafo 2º - Consideram-se comunitários, para os efeitos desta Lei, os equipamentos públicos de lazer e cultura, relativos a praças, parques e escolas, postos de saúde, postos de segurança e outros similares.

Parágrafo 3º - Nas áreas destinadas a praças e escolas, em decorrência de loteamento, o Município poderá implantar outros equipamentos urbanos públicos, em atendimento às carências constatadas em função do detalhamento do zoneamento de usos, a critério do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação.

Art. 11 - A porcentagem de áreas públicas, não poderá, em qualquer hipótese, ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento), nem superior, a 40% (quarenta por cento) da área loteável, salvo o acréscimo no limite máximo, por proposta do loteador, aceita pelos órgãos técnicos municipais competentes.

Parágrafo 1º - Para fins de cálculo da área loteável serão desconsideradas as áreas atingidas por áreas de preservação permanente, áreas inundáveis, reservas legais e faixas “non aedificandi”.

Parágrafo 2º - As áreas destinadas a equipamentos comunitários não poderão ser inferiores a 10% (dez por cento) da área loteável, salvo as glebas loteadas com área total inferior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), que estão isentas.

Parágrafo 3º - No loteamento de parcela resultante de desmembramento, aprovado a partir desta Lei, a reserva de área pública far-se-á na forma prevista no caput deste artigo, mediante cômputo da destinação de área já ocorrida quando do desmembramento.

Parágrafo 4º - Excetua-se do disposto no parágrafo segundo deste artigo, o loteamento em parcela resultante de desmembramento, cuja aprovação decorra de parcelamento irregular ou não oficial, onde a destinação de área pública deverá ser integral, na forma deste artigo.

Parágrafo 5º - No caso de a área ser ocupada pelo sistema viário ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área loteável, a complementação da área, até esse limite, far-se-á em forma de complementação de área institucional, exceto os casos de partilha ou extinção de condomínio e as áreas que já possuem arruamento definido, a critério do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação.

Parágrafo 6º - Nos casos de a área ocupada pelo sistema viário ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da área loteável total, o excedente poderá ser abatido até 5% da área loteável das áreas destinadas a equipamentos comunitários e recreação, a critério do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação.

Parágrafo 7º - Nos loteamentos de interesse social, executados com a interveniência do Poder Público ou de entidades aprovadas anteriormente, os padrões previstos para os equipamentos comunitários poderão ser ajustados, a critério do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação, objetivando a sua adequação às características e finalidades do empreendimento.

Art. 12 - O Executivo Municipal poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa “non aedificandi”, destinada a equipamentos urbanos vinculados aos serviços de sua competência.

Parágrafo 1º - A faixa “non aedificandi” destinada a esgoto, quando canalizado, será proporcional ao dimensionamento da rede e deverá possibilitar conexões e acesso para manutenção pública.

Parágrafo 2º - É obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” nas áreas de preservação permanente, determinadas pela legislação federal e estadual pertinente. Nas vielas sanitárias será obrigatório a reserva de faixa “non aedificandi” na largura de 3,50 metros.

Art. 13 - As áreas destinadas a praças, parques e escolas, dimensionadas com base nos padrões urbanísticos, sempre que forem insuficientes ou inadequados às finalidades públicas previstas, sendo conveniente a sua realocação, serão descritas e caracterizadas no projeto e memorial descritivo do loteamento, como gleba ou lotes do terreno, para efeito de, por proposta do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação, após desafetação, serem de:

I - permuta por outra gleba ou lote de terreno situado na vizinhança;

II - venda a terceiros, destinado o valor assim obtido exclusivamente ao pagamento do proprietário de outra gleba ou lote de terreno, situado na vizinhança.

Parágrafo 1º - As áreas adquiridas na forma deste artigo terão a mesma destinação de utilização pública daquelas originariamente constantes do projeto e memorial descritivo do loteamento.

Parágrafo 2º - A realocação das áreas destinadas a praças, parques e escolas, na forma estabelecida neste artigo, obedecerá ao traçado do Plano Diretor.

Parágrafo 3º - A realocação das áreas destinadas a equipamentos comunitários não ficará vinculada aos limites estabelecidos nos incisos I e II deste artigo, quando constatado, a critério do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação, o atendimento, naqueles perímetros, das carências relativas a esses equipamentos.

Art. 14 - A realocação das áreas referidas no artigo anterior desta Lei poderá também ser proposta por iniciativa do loteado, hipótese em que, aprovado pelo Setor de Urbanismo, da Secretaria da Planejamento e Coordenação, o projeto de loteamento, já indicará as áreas destinadas àquelas finalidades na sua localização devida.

Parágrafo Único - A realocação proposta na forma deste artigo aplicar-se-á o disposto nos incisos I e II do artigo anterior desta Lei, no que tange à delimitação da localização das áreas em questão, bem como o disposto em seus parágrafo 1º, parágrafo 2º e parágrafo 3º.

Art. 15 - É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável e energia elétrica, obras de demarcação de lotes, quadras e logradouros, devendo as quadras e áreas públicas serem demarcadas com postes de concreto armado com dimensões de 0,10x0,10x1,20 metros, com altura visível de 0,60 a 0,80 metros, padronizados pelo Município; tratamento de áreas de uso comum; aberturas e arborização de vias de comunicação; colocação de material no leito das vias de comunicação, no mínimo saibro, para assegurar condições de trafegabilidade; canalização das águas pluviais por sarjetas, redes e construção de bueiros nos cruzamentos de vias e vielas sanitárias, que serão fiscalizados pelos órgãos técnicos municipais competentes.

Parágrafo 1º - Quando as obras relativas ao sistema de circulação, constantes do projeto de loteamento, incluírem via pertencente ao Sistema Viário Principal, poderá ser delimitada a parte da obra que ao loteador for destinada executar, reservando-se o Município, na parte que lhe couber, o ajuizamento da época oportuna à conclusão da mesma, de acordo com as prioridades do planejamento municipal.

Parágrafo 2º - As redes de drenagem pluvial deverão ser estendidas até um ponto de lançamento existente, compatível e determinado pelo órgão competente, podendo o Município de acordo com as prioridades estabelecidas, intervir, instituindo servidões administrativas e delimitando a parte da obra que caberá ao loteador executar às suas expensas, de acordo com regulamentação a ser fixada através de Decreto.

Parágrafo 3º - A colocação e manutenção dos marcos para a demarcação das quadras referidas no caput deste artigo, será de exclusiva responsabilidade do loteador até a venda total dos lotes.

Art. 16 - O Município poderá receber, mediante autorização legislativa, como execução de parte de obras, a que se refere o artigo anterior desta Lei, terrenos urbanizados, áreas destinadas a praças, quando houver carência das mesmas na vizinhança, que;

I - o valor dessas mesmas áreas ou terrenos seja equivalente ao custo orçamentado das obras de urbanização, total ou parcial, das praças ou vias constantes do projeto de loteamento de que se tratar;

II - a conclusão das obras a que se refere o inciso I não for necessária à implantação do loteamento pela ausência de população que as demandem, a critério do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação.

Parágrafo Único - Os terrenos urbanizados, recebidos pelo Município na forma deste artigo, destinam-se à futura venda, empregado o valor assim obtido, nas obras de urbanização das praças ou vias a que se referirem ou na implantação de lotes destinados ao programa municipal de habitação; o Poder Público deverá ter os mesmos prazos constantes nesta, para entrega do loteamento.

Art. 17 - As obras de implantação do loteamento deverão ter início no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da certidão pela qual o Oficial de Registro, tenha comunicado o registro do loteamento à Prefeitura, a teor do artigo 19, parágrafo 5º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e conclusão no prazo fixado no cronograma aprovado, o qual não poderá exceder de 3 (três) anos, a contar de seu início, ressalvado o disposto no parágrafo primeiro deste artigo.

Parágrafo 1º - Para execução das vias de circulação do loteamento, demarcação do lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais o prazo previsto não poderá exceder de 2 (dois) anos.

Parágrafo 2º - Os prazos referidos neste artigo poderão ser prorrogados, quando requerido, ainda na sua vigências, tantas vezes quantas forem julgadas convenientes, a critério dos órgãos técnicos municipais, em função do dimensionamento ou estrutura das obras a executar.

Parágrafo 3º - O Município, poderá licenciar as edificações, simultaneamente à exercício das obras e urbanização, condicionado o fornecimento da Carta de Habitação à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

Art. 18 - A execução das obras dependerá da prestação de Termo de Compromisso, o qual conterà cronograma para a liberação de lotes, observados os seguintes critérios:

I - liberação de 10% (dez por cento) dos lotes após a aquisição e licenciamento ambiental prévio do empreendimento.

II - liberação de outros 5% (cinco por cento) dos lotes após a liberação da Certidão dos lotes individualizados pelo Município;

III - liberação de outros 5% (cinco por cento) dos lotes após a liberação de matrículas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

IV - liberação de outros 5% (cinco por cento) dos lotes após a liberação da licença ambiental de instalação do empreendimento.

V - liberação de 10% (dez por cento) dos lotes após o projeto e execução da rede hidráulica, bueiros e rede pluvial;

VI - liberação de 10% (dez por cento) dos lotes após o projeto e execução da rede elétrica;

VII - liberação de outros 10% (dez por cento) dos lotes após o ensaibramento final e arborização das vias.

VIII - liberação dos restantes 45% (quarenta e cinco por cento) dos lotes após o recebimento definitivo das obras pelo Município.

Parágrafo 1º - O Termo de Compromisso conterá instrumento de garantia, através de caução de lotes não liberados, na proporção cronogramada neste artigo.

Parágrafo 2º - O controle do cumprimento do cronograma, de que trata o presente artigo, será baseado na comunicação formal do loteador ao Município de toda e qualquer venda de lotes.

Parágrafo 3º - A venda de lotes acima da quota liberada, nos termos deste artigo, implicará em multa equivalente a 200 (duzentos) URMs por lote excedente comercializado.

Art. 19 - O Executivo Municipal aprovará, atendidas todas as normas pertinentes em vigor, o loteamento pretendido no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de apresentação do projeto urbanístico e complementares, desde que, dentro deste prazo, sejam prestadas pelo loteador as garantias quanto à execução das obras projetadas.

Parágrafo 1º - Na hipótese da documentação estar incompleta, ou se fazer necessária qualquer diligência, o prazo será contado da data em que a documentação for plenamente completada ou a diligência for satisfatoriamente atendida.

Parágrafo 2º - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

Art. 20 - Desde a data de registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias e praças, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo Único - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderá ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo as seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

I - caducidade do ato administrativo de aprovação;

II - cancelamento do registro de loteamento;

III - alteração parcial do loteamento registrado.

Art. 21 - A Prefeitura Municipal promoverá a notificação do loteador quando verificar que o loteamento não se acha registrado ou regularmente executado.

Parágrafo Único - Se desatendida pelo loteador a notificação, poderá a Prefeitura Municipal regularizar o loteamento não licenciado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do artigo 40 e seus parágrafos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

CAPÍTULO III DO DESMEMBRAMENTO

Art. 22 - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 23 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições relativas ao loteamento, em especial, o disposto nos artigos 10, 11, 12, 13 e 14 e seus parágrafos, no artigo 19 no que diz respeito ao prazo nela previsto, no artigo 20 e seu parágrafo único e no artigo 21 e seu parágrafo único.

Art. 24 - É vedado o parcelamento do solo, sob a forma de desmembramento de glebas ou lotes de terrenos, os quais, descontada a área de destinação pública, remanescerem com testada e área superiores, respectivamente a 150 m (cento e cinquenta metros) e 22.500 m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).

Parágrafo Único - Não estão sujeitos aos limites máximos de testada e área, na forma deste artigo, as glebas rurais ou lotes de terrenos localizados em áreas do Município, onde o sistema viário existente ou projetado tornar desnecessária aquela restrição ou cuja necessidade de preservação ambiental desaconselhar a abertura de novas vias ou logradouros públicos, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, a critério do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação e Departamento de Meio Ambiente Municipal.

CAPÍTULO IV DO FRACIONAMENTO

Art. 25 - Considera-se fracionamento a subdivisão de gleba ou lote em lotes destinados à edificação, desde que atendidas os seguintes requisitos:

I - aproveitamento do sistema viário existentes, sem que se abram novas vias e logradouros públicos e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem os já existentes;

II - a gleba ou lote a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 5.000 m² (cinco mil meros quadrados).

Art. 26 - Considera-se também fracionamento, desde que não implique em agravamentos do traçado, do regimento urbanístico e dos equipamentos urbanos vigorantes na Unidade Territorial de Planejamento de situação da gleba ou lote, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação e sem prejuízo do disposto do inciso I do artigo anterior desta Lei:

I - o parcelamento de gleba ou lote de qualquer dimensão, resultante de remembramento, desde que o número de lotes decorrentes da divisão seja igual ou inferior ao dos lotes anteriormente reunidos, ainda que com organização ou configuração diversa da originária;

II - o parcelamento da gleba ou lote, do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via ou logradouro público;

III - a divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

a) dissolução da sociedade conjugal;

b) sucessão “causa mortis”;

c) dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

IV - o parcelamento de gleba ou lote com o objetivo de destacar parte da mesma, a qual esteja sujeita à restrição do artigo 4º desta Lei, pela ocorrência de uma das hipóteses previstas em seus incisos, para efeito de viabilizar o parcelamento do restante, por qualquer das formas admitidas por esta Lei;

V - a divisão de gleba ou lote, objetivando o posterior parcelamento, por qualquer das formas nesta Lei admitidas, de parcela ou parcelas resultantes, nas seguintes condições:

a) a parcela ou a soma das parcelas destinadas para imediato aproveitamento, bem como aquela sob a qual não se pretender alguma forma de parcelamento, não poderão ter área inferior a 2 (dois) hectares ou o módulo rural previsto pelo órgão regulador do fracionamento rural.

b) dispensa de área mínima prevista na letra “a” deste inciso V a qualquer das parcelas resultantes, quando se pretender o aproveitamento imediato de todas, por qualquer forma de parcelamento nesta Lei admitida;

c) exame e aprovação, em nível de viabilidade, de forma ou formas de parcelamento pretendidas em uma ou mais parcelas resultantes do fracionamento a que se refere este inciso V.

Art. 27 - Os lotes resultantes de fracionamento deverão possuir frente para via pública e observar a testada e a área mínima constantes dos padrões relativos ao loteamento, exceto:

I – se um ou mais lotes originários, objeto de remembramento, já estejam em desacordo com tais padrões, ou o remembramento e posterior fracionamento implique na formação de lotes mais próximos aos padrões vigentes do que os lotes originários, na hipótese do inciso I do artigo anterior.

II – se não resultar maior número de lotes do que de condôminos, na hipótese do inciso II do artigo anterior.

III – se, originariamente, no loteamento ou desmembramento os lotes tiverem testada ou área inferior aos padrões relativos aos loteamentos dispostos nesta Lei, hipótese em que serão observados os padrões originariamente estabelecidos.

IV – se decorrentes de anexação de área em lote ou gleba lindeira, a título de reparação de danos por construção em terreno de terceiros, desde que preservadas testada e área mínimas de 10,0 metros e 200,0 metros quadrados, respectivamente.

V – se decorrentes de situação consolidada quanto às construções sobre o lote edificadas antes da vigência desta Lei, visando um melhor aproveitamento da área, desde que submetido à apreciação do COPLADAM e este conceder parecer favorável, observadas a testada e a área mínimas de 10,0 metros e 200,0 metros quadrados, respectivamente.

Parágrafo 1º - Do fracionamento previsto no artigo anterior, inciso I, desta Lei, poderão resultar lotes com testada e/ou áreas mínimas inferiores aos padrões referidos neste artigo, desde que:

I - um ou mais dos lotes originários, objeto de remembramento, já esteja em desacordo com tais padrões:

II - o remembramento e posterior fracionamento implique na formação de lotes mais próximos aos padrões vigentes do que os lotes originários.

Parágrafo 2º - Do fracionamento previsto no artigo anterior, inciso II, desta Lei, não poderá resultar maior número de lotes do que de condôminos, observada, em qualquer hipótese, frente para a via pública e testada e áreas mínimas respectivamente, de 10,00 (dez) metros e 300,00 m² (trezentos metros quadrados).

CAPÍTULO V DO REPARCELAMENTO

Art. 28 - O reparcelamento consiste na divisão de área resultante de remembramento, por qualquer das modalidades previstas nesta Lei.

Parágrafo 1º - Considera-se remembramento a reunião de lotes ou glebas em lotes ou glebas maiores, destinadas à edificação ou posterior parcelamento.

Parágrafo 2º - Aplicam-se ao reparcelamento as disposições relativas à modalidade de divisão do solo nele efetuado.

Art. 29 - Com vistas à plena implantação do traçado, previsto no Plano Diretor, os órgãos técnicos municipais promoverão, quando necessário, o reparcelamento de áreas urbanas, tratando cada uma como um conjunto a parte.

Art. 30 - Para os efeitos do artigo anterior desta Lei, organizar-se-á um quadro geral da área objeto de reparcelamento, compreendendo a relação completa das propriedades, nome dos proprietários, dimensões, confrontações e avaliação dos imóveis, bem como outros elementos necessários ao estudo do reparcelamento.

Parágrafo Único - Concluídos os estudos de cada reparcelamento, serão convocados todos os interessados para conhecimento, abrindo-se-lhes o prazo de 20 (vinte) dias para sua manifestação.

Art. 31 - Deduzidas da área total todas as áreas necessárias à abertura ou alargamento de logradouros, ou instalação de equipamentos, conforme o caso, será o restante, em forma de novos lotes, redistribuído aos proprietários, proporcionalmente à contribuição de cada um, e observada, na medida do possível, a localização da propriedade primitiva.

Art. 32 - As áreas de terreno remanescentes de reparcelamento ou desapropriações, que por sua dimensões não possuam condições de se constituírem em lote autônomo, poderão ser revendidas pelo Município, garantida preferência, em igualdade de condições, aos proprietários lindeiros, na razão inversa de suas áreas e na extensão em que são lindeiros.

Parágrafo Único - Na hipótese em que a área remanescente não atenda às dimensões mínimas definidas pelo regime urbanístico vigente na vizinhança de situação do imóvel e, não havendo acordo com os proprietários dos lotes lindeiros, estas áreas serão destinadas à:

I - alienação a qualquer outro comprador, desde que fique demonstrada a possibilidade de edificação, nesta parcela, de um prédio autônomo;

II - incorporação a logradouro público.

CAPÍTULO VI DO CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 33 - A instituição de condomínio por unidades autônomas, na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e obedecerá ao disposto nesta Seção e aos padrões urbanísticos constantes no anexo pertinente que acompanha esta Lei.

Parágrafo 1º - Nos condomínios por unidade autônomas, executadas com interveniência do Poder Público ou das entidades referidas no artigo 8º, inciso IV, da Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, os padrões estabelecidos para área livre de uso comum poderão ser ajustados, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, objetivando a sua adequação às características e finalidades do empreendimento.

Parágrafo 2º - Excluem-se do disposto nesta seção os condomínios por unidades autônomas, constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser apenas atendidos os requisitos referentes aos dispositivos de controle das edificações.

Art. 34 - Quando as glebas ou lotes de terreno sobre os quais se pretenda a instalação de condomínios por unidades autônomas não forem servidos pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condomínios, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos elaborados pelo interessado e submetidos à aprovação da Municipalidade.

Art. 35 - A instituição de condomínios por unidades autônomas é obrigatória a instalação de rede de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários, estes, segundo legislação específica, e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Parágrafo 1º - As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas, prévia ou simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Parágrafo 2º - O Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano poderá autorizar a instituição de condomínios por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, desde que tenham previsão das quotas de área máxima de construção e taxa de ocupação atribuídas à área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art. 36 - Os requisitos urbanísticos a que deverão atender os condomínios por unidades autônomas referir-se-ão nomeadamente a:

I - dimensões máximas de testada e área da gleba ou lote de terreno objeto de instituição de condomínio por unidades autônomas;

II - destinação de áreas livres de uso comum para jardins, acessos e equipamentos urbanos ou de lazer e recreação;

III - acesso à via pública, adequado ao trânsito de veículos e de pedestres;

IV - locais de estacionamento;

V - afastamentos mínimos entre as edificações ou áreas privativas e a vias de acesso.

Parágrafo 1º - Não estão sujeitas às dimensões máximas de testada e área as glebas ou lotes de terreno, objeto de instituição de condomínio por unidades autônomas, localizados em áreas do Município onde o sistema viário existente ou projetado tornar desnecessária aquela restrição, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo 2º - Aplicam-se os dispositivos de controle das edificações à área da gleba ou lote de terreno não destinada a uso comum.

Parágrafo 3º - Observadas as disposições deste artigo, poderão ser instituídos condomínios por unidades autônomas, na forma do artigo 8º, letra “a”, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ainda que o terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, possua acesso direto e testada inferior a 15,00 m (quinze metros) para logradouro público e área inferior a 375,00 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados), desde que constituídos por casas geminadas, térreas ou assobradadas.

Art. 37 - A instituição de condomínios por unidades autônomas deverá atender os seguintes requisitos:

I - as unidades autônomas constituir-se-ão em residências unifamiliares, térreas ou assobradadas, na forma do artigo 8º, letra “a”, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, unidades de comércio e box de estacionamento;

II - a fração ideal da gleba ou lote de terreno e coisas comuns, correspondente a cada unidade autônomas, a que se refere o artigo 1º, parágrafo 2º da Lei Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, não poderá ser inferior a 0,02;

III - dimensões mínimas de frente para via de acesso e área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, de acordo com o Anexo 6/3;

IV - área mínima de uso comum correspondente a cada unidade autônoma de acordo com o Anexo 6/3;

V - passagens comuns destinadas as tráfego de veículos de acordo com Anexo 6/3;

VI - as edificações deverão obedecer aos dispositivos de controle a elas relativos, os quais incidirão sobre o terreno a que se refere o inciso III deste artigo.

Parágrafo Único - Na hipótese de instituição de condomínio por unidades autônomas em glebas ou lotes de terreno resultantes de loteamento ou desmembramento efetuado na forma prevista neste Capítulo, as áreas destinadas às coisas comuns do condomínio observarão porcentagens mínimas com relação à área total da gleba ou lote de terreno, de acordo com o Anexo 6/3.

Art. 38 - A instituição de condomínio por unidades autônomas em Áreas Especiais de Interesse Ambiental, quando permitido, além do disposto no artigo 32, deverá atender aos seguintes requisitos:

I - vedação de execução de obras no locais onde ocorrerem elementos naturais significativos, em especial vegetação, a serem preservados;

II - adequado afastamento entre as edificações construídas em cada unidade autônoma, com vistas à predominância dos elementos naturais significativos.

Art. 39 - A instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será adotada preferencialmente, nos parcelamentos do solo executados pelo Município, objetivando a construção de habitações de caráter social.

Parágrafo Único - A instituição de condomínios por unidades autônomas, objetivando a construção de habitações de caráter social, também poderá se dar por iniciativa privada, na forma que vier a ser estabelecida em regulamentação à presente Lei, a qual conterà, pelo menos, as seguintes condições:

I - identificação dos prédios como habitações de caráter social de acordo com o Código de Obras do Município;

II - implantação restrita às zonas para tal fim delimitadas;

III - exame prévio pelo Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano e aprovação pela Câmara Municipal do projeto pretendido.

Art. 40 - O Município, através de seus órgãos técnicos competentes, poderá, mediante convênio, com autorização legislativa, participar da manutenção das coisas e serviços comuns nos condomínios a que se refere o artigo anterior desta Lei, enquanto permanecer o particular na condição de promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas.

CAPÍTULO VII DO PARCELAMENTO E DA EDIFICAÇÃO

Art. 41 - Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo, o qual tenha sido objeto de prévia aprovação municipal.

Parágrafo 1º - As glebas ou lotes de terreno que não atendam aos padrões urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor serão consideradas edificáveis desde que tenham frente para via pública e observem as dimensões de testada e área mínimas exigidas pela lei municipal vigente à época do parcelamento do qual resultarem.

Parágrafo 2º - Por solicitação do interessado, poderão ser aprovados, simultaneamente, os projetos de parcelamento solo e das edificações que devem aceder nos lotes resultantes, ficando, em tal hipótese, a concessão do licenciamento para o início da construção na dependência da aprovação final e do registro do projeto de parcelamento no registro imobiliário.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 42 - A presente Lei aplica-se aos parcelamentos de solo urbano ainda não aprovados.

Art. 43 - Os casos omissos desta Lei serão resolvidos pelo Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação, observado o que dispõe a Legislação Federal e Estadual pertinente.

Art. 44 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei 1.184/95 de 07 de dezembro de 1995.

Art. 45 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ARROIO DO MEIO, em 28 de dezembro de 2006.

DANILO JOSÉ BRUXEL
Prefeito Municipalidade

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE
Data Supra

ALÉCIO WEIZENMANN
Secretário da Administração