

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS

Seção I

Das Vedações ao Parcelamento

Art. 17 ~~X~~ É vedado o parcelamento do solo, em qualquer das suas modalidades em:

- I - terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II ~~X~~ terrenos que tenham sido aterrados com lixo ou qualquer outro material nocivo à saúde pública;
- III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da autoridade municipal;
- IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V - terrenos situados nas Zonas de Proteção Ambiental instituídas no art. 9º da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VI - em terrenos situados na Zona Residencial 4 instituída no inciso IV do art. 6º da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único - É vedado ao parcelador desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação.

Seção II

Do Projeto Urbanístico

Art. 18 - As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público corresponderão ao percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a ser loteada, obedecidas as seguintes reservas mínimas:

- I - 5% (cinco por cento) da gleba para equipamentos urbanos e comunitários;
 - II - 10% (dez por cento) da gleba para praças e áreas verdes.
- § 1º - Os imóveis destinados à implantação de equipamentos comunitários não poderão ter dimensões inferiores a 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), respeitadas as diretrizes indicadas pela Prefeitura, conforme previsto no art. 6º desta Lei.
 - § 2º - São considerados equipamentos comunitários, para efeitos desta Lei, os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes e abastecimento alimentar.
 - § 3º - Não serão consideradas como praças ou áreas verdes as Zonas de Proteção Ambiental 1, de fundos de vale, instituídas no inciso I do 1º do art. 9º da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano, jardins localizados nos passeios, rótulas viárias e similares.
 - § 4º - Os imóveis destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público constituirão patrimônio da Municipalidade a partir do registro imobiliário do parcelamento, nos termos da Legislação Federal.

Art. 19 - Os imóveis destinados a equipamentos urbanos e comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público municipal a partir da aprovação do projeto do parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Art. 20 - As dimensões mínimas dos lotes são definidas na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 21 - As quadras terão as seguintes dimensões máximas:

- I - área de 22.500,00 m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados);
- II - comprimento linear de uma seqüência de testadas de lotes entre uma esquina e outra de uma via de 150,00 m (cento e cinquenta metros);

Parágrafo único - ~~Os desmembramentos~~ ou remembramentos não poderão implicar na formação de quadras urbanas com dimensões superiores às fixadas neste artigo.

Art. 22 - As vias de circulação são classificadas em:

- I - vias arteriais - que se destinam à distribuição geral do trânsito, e à interligação das principais áreas urbanas;
- II - vias coletoras - que interligam o sistema viário local com arterial;
- III - vias locais - que se destinam ao trânsito local em áreas restritas;
- IV - ciclovias - que se destinam ao trânsito de ciclistas, podendo estar conjugadas com outras vias ou constituir vias exclusivas.

Parágrafo único - Os padrões de projeto das vias são os indicados no Anexo 1.

Art. 23 - ~~As vias sem saída terão comprimento máximo de 100,00 m (cem metros) e serão providas de praças de retorno na extremidade onde deverá poder ser inscrito um círculo de diâmetro mínimo de 18,00 m (dezoito metros).~~

Art. 24 - ~~As declividades longitudinais máximas e mínimas das vias serão de 15% (quinze por cento) e 0,5% (meio por cento) respectivamente e a declividade transversal será de 2% (dois por cento), do eixo da via para a sarjeta.~~

Art. 25 - Nos projetos de loteamentos, as novas vias deverão articular-se com o arruamento oficial existente ou planejado.

Seção III

Da Infra-Estrutura

Art. 26 - As obras mínimas de infra-estrutura exigidas para a implantação de loteamentos são as seguintes:

- I - abertura, terraplenagem e recobrimento primário ou encascalhamento dos logradouros públicos;
- II - demarcação de quadras, lotes, logradouros públicos e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;
- III - colocação de meios-fios e sarjetas;
- IV - contenção de encostas, quando necessário;
- V - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno;
- VI - sistema de drenagem de águas pluviais, de acordo com as especificações técnicas indicadas pela Prefeitura Municipal;
- VII - rede de abastecimento de água, conforme exigências do órgão competente;
- VIII - rede de energia elétrica, conforme exigências do órgão competente;
- IX - iluminação pública, conforme exigências do órgão competente;
- X - arborização dos logradouros públicos, na proporção de uma árvore por lote nas vias, plantadas junto ao meio-fio e no centro da testada e uma árvore por cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área de praça ou área verde.

Parágrafo único - Aplicam-se aos desmembramentos, no que couberem, as exigências mencionadas neste artigo para os loteamentos.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA
MODALIDADES ESPECIAIS DE PARCELAMENTO

Seção I

Dos Parcelamentos Industriais

Art. 27 - Os loteamentos industriais somente poderão ser implantados na Zona Industrial prevista na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 28 - Os loteamentos industriais, além das demais disposições desta Lei que couberem, atenderão, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I - as vias de circulação serão do tipo arteriais ou coletoras, obedecendo às dimensões indicadas no Anexo 1 desta Lei;
- II - as quadras terão área mínima de 62.500,00 m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados) e comprimento linear máximo de uma seqüência de testadas de lotes entre uma esquina e outra de uma via de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros);

Seção II

Dos Parcelamentos em Condomínio e Vilas Residenciais

Art. 29 - Os condomínios horizontais somente poderão ser implantados em imóveis que tenham as dimensões máximas de uma quadra urbana, conforme estabelecidas no art. 21 desta Lei.

Art. 30 - Os condomínios horizontais, além das demais disposições desta Lei que couberem, atenderão, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I - as vias internas de circulação terão as dimensões mínimas das vias locais indicadas no Anexo 1;

- II - haverá área livre interna de uso comum dos condôminos de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do imóvel;
- III - as dimensões mínimas dos sub-lotes ou frações ideais de terreno serão as mesmas estabelecidas para as diferentes zonas definidas na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Seção III

Dos Parcelamentos Destinados à Urbanização de Interesse Social

Art. 31 - Poderão ser adotados padrões de projetos urbanísticos especiais para parcelamento do solo urbano quando a iniciativa envolver a regularização fundiária, o reassentamento de habitações ou a realização de programas habitacionais para populações de baixa renda, dos quais o Poder Público participe.

§ 1º - Os parcelamentos de que trata este artigo, deverão, em qualquer caso, atender as exigências de áreas mínimas para equipamentos urbanos e comunitários do art. 18 e as vedações do art. 17 desta Lei.

§ 2º - Os lotes terão as dimensões mínimas de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área e 10,00 m (dez metros) de testada.

Art. 32 - Ficam os parcelamentos destinados à urbanização de interesse social dispensados do atendimento ao inciso IX do art. 26 quanto às obras mínimas de infraestrutura.

CAPÍTULO V

DAS PENALIDADES

Art. 33 - Além dos crimes previstos nas disposições penais do Capítulo IX da Lei Federal no 6.766 de 19 de

dezembro de 1979, atribuíveis aos responsáveis, os parcelamentos estarão sujeitos às seguintes penalidades:

- I - **embargo** - determinação da paralisação imediata de uma obra de parcelamento quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos regularmente aprovados;
- II - **interdição** - determinação da proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde e à segurança de terceiros;
- III - **multa** - penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração.
 - 1º - Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.
 - 2º - A aplicação e o pagamento da multa não exime o infrator da imposição do embargo e da interdição.
 - 3º - O embargo ou a interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação na qual constará o prazo para o seu cumprimento.

Art. 34 - Serão aplicadas multas, conforme a gravidade do caso e reincidências, às seguintes infrações:

- I - falsear informações nos documentos, plantas e projetos submetidos à Prefeitura Municipal para exame e aprovação - multa de 5 (cinco) a 20 (vinte) UFS;
- II - iniciar obra de arruamento ou loteamento sem licença do órgão competente da Prefeitura Municipal ou em desacordo com o projeto aprovado - multa de 100 (cem) a 200 (duzentas) UFS.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

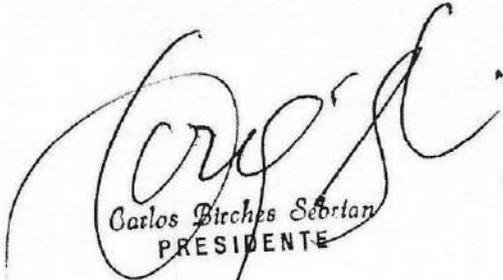
Art. 35 - O Município promoverá, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da publicação desta Lei, a impressão de edição popular do seu texto para distribuição a empresas loteadoras, construtoras, engenheiros, arquitetos, agrimensores, topógrafos e demais interessados que atuem no Município.

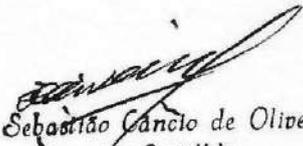
Art. 36 - Qualquer pessoa do povo, inclusive associações e entidades representativas, terão legitimidade para denunciar, por escrito, a existência de parcelamentos do solo em desacordo com a Lei.

Art. 37 - Os casos omissos desta Lei serão encaminhados para exame e pronunciamento do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 38 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente as Leis 14/83 e 51/84.

Sarandi, 13 de março de 1992.


Carlos Birches Sebrtan
PRESIDENTE


Sebastião Cândia de Oliveira
1.º Secretário

ANEXO

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

LEI COMPLEMENTAR DO PARCELAMENTO DO SOLO

URBANO

ANEXO 1 - DIMENSÕES MÍNIMAS DAS VIAS

TIPO DA VIA	CAIXA DA VIA (m)	CALCADA (m)	PISTA CARROÇÁVEL (m)	CANTEIRO CENTRAL (m)	Faixa de ESTACIONAMENTO (m)	RAIO DE NEOD-FID (m)	PERFIL TRANSVERSAL DA VIA
Arterial	26,00	2 x 3,00	2 x 7,00	2,00	2 x 2,00	6,00	
Coletora	17,00	2 x 3,00	9,00	-	2,00	6,00	
Local	15,00	2 x 3,00	7,00	-	2,00	6,00	
	12,00	2 x 2,50	7,00	-	-	6,00	
Ocidente	-	-	2,00	-	-	3,00	