



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LEI Nº 1.598, DE 24 DE DEZEMBRO DE 2002

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e a instituição de condomínios por unidade autônoma constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, e dá outras providências.

FERNANDO XAVIER DA SILVA, Prefeito Municipal de Carlos Barbosa, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER que o Poder Legislativo aprovou e eu, em cumprimento ao que dispõe o art. 69, incisos II e V da Lei Orgânica Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

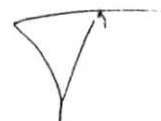
CAPÍTULO I

Diretrizes para o parcelamento do solo

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos e a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme dispõe a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação do Poder Executivo.

Art. 2º - Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação.

Art. 3º - Somente será permitido o parcelamento do solo em áreas totalmente inseridas no perímetro urbano definido por lei.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 4º - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado nas formas de loteamento, desmembramento ou fracionamento.

Art. 5º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, incorporando a gleba ao sistema viário existente.

Art. 6º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo Único: Só será permitido um único desmembramento de um lote. Novo fracionamento da área remanescente será considerado como novo loteamento independente de suas dimensões e sujeito a toda a legislação pertinente, excluindo-se desta exigência, as áreas localizadas no centro urbano.

Art. 7º - Considera-se fracionamento a modalidade de desmembramento que resulte na subdivisão de um lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, desde que o imóvel a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 8º - Consideram-se também fracionamento, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

I – O parcelamento de 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 a via pública estabelecidas nesta Lei Municipal;

II – A divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

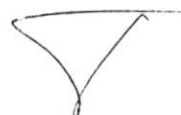
- a) dissolução da sociedade conjugal;
- b) sucessão “causas mortis”;
- c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data da vigência da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 1º - Do fracionamento previsto no inciso II não poderá resultar maior número de lotes do que o de co-proprietários ou herdeiros do imóvel original, observando-se a exigência de frente para a via pública, testada e áreas mínima prevista nesta Lei.

§ 2º - Quando a divisão prevista no inciso II implicar na necessidade de abertura de vias, deverá atender a todas as disposições exigidas nos loteamentos.

Art. 9º - Considera-se forma de parcelamento do solo para efeitos desta Lei e outras normas urbanísticas municipais, a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no artigo 8º, a e b, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art.10 - A constituição de condomínios sob a forma prevista no Código Civil deverá obedecer às disposições desta lei, sempre que de fato, sejam praticados, na área em condomínio, atos característicos de loteamento, desmembramento ou fracionamento.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art.11 - Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei Municipal, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

I – residenciais – são aqueles destinados ao uso residencial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares;

II – de interesse social – são os loteamentos residenciais promovidos exclusivamente pelo Poder Público e destinados à população de baixa renda;

III – para a implantação de sítios de recreio – são aqueles destinados a esta finalidade por Lei Municipal, fora da área urbana;

Parágrafo Único – O parcelamento do solo obedecerá aos dispositivos de controle de uso e ocupação do solo previstos pela legislação urbanística do Município

Da Responsabilidade e da Garantia

Art.12 – É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento a demarcação das quadras e dos lotes, bem como a execução das obras exigidas pela presente Lei Municipal, que serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, de acordo com suas normas específicas.

Art.13 - As áreas destinadas ao sistema viário, à recreação e ao uso institucional exigidas por esta Lei, passarão ao domínio público municipal desde a data do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.

§ 1º - considera-se área de uso institucional aquela destinada à utilização, *pelo Poder Público, para serviços administrativos em geral, serviços ao público, e para implantação de lotes de interesse social.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 2º - Considera-se área de recreação aquela destinada a atividades de lazer, esportivas, culturais e cívicas.

§ 3º - O disposto neste artigo não se aplicará aos condomínios de que trata esta lei.

Art.14 - As áreas de recreação e de uso institucional, bem como as vias públicas constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo interessado, salvo nas 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 do parcelamento;
- III – alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovada pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único – O Município não poderá alienar as áreas de uso público que trata este Artigo, nem destiná-las a fins distintos daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta para aquisição de outras áreas de valor equivalente, a fim de melhor realocar a atividade pública, ouvida a população atingida, na forma da legislação municipal pertinente.

Art. 15– A aprovação dos projetos de loteamentos e condomínios de que trata esta Lei, bem como os projetos de desmembramento para os quais esta Lei exija a execução de obras de infraestrutura, fica condicionada à prestação de garantia e à assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor.

Parágrafo Único – As modalidades de garantia são:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- I – garantia hipotecária;
- II – caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- III – fiança bancária;
- IV – seguro-garantia.

Art.16 – A garantia, em qualquer das suas modalidades indicadas no Artigo 16, terá valor equivalente ao custo orçado das obras, accito pelos órgãos técnicos Municipais.

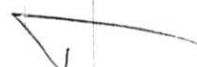
Parágrafo Único – A garantia hipotecária além de atender ao disposto no caput deste Artigo corresponderá, no mínimo a 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes.

Art. 17 – Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas das vias, áreas de recreação, bem como as destinadas ao uso institucional e áreas não edificáveis ou vedadas ao parcelamento constantes do projeto de parcelamento e atendendo ao disposto na seção I do Capítulo III da presente Lei.

§ 2º - A garantia hipotecária só poderá ser prestada sob a forma de primeira hipoteca.

§ 3º - Os lotes dados em garantia hipotecária não poderão ser comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigidas por esta Lei.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art.18 – A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente, a critério da Prefeitura Municipal, na medida em que forem executadas as obras segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras, assim como o bom funcionamento da infraestrutura em processo de implantação.

Art. 19 – Após o cumprimento das formalidades legais para prestação da garantia, o interessado firmará o termo de Compromisso, mediante o qual obrigar-se-á:

I – Executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos aprovados e rigorosamente de acordo com as exigências dos órgãos competentes;

II – Fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas para o parcelamento.

Art. 20 – O prazo a que se refere o inciso I do Artigo anterior não poderá ser superior a 2 (dois) anos contados a partir da data da assinatura do Termo de Compromisso com a Prefeitura Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeam as seguintes condições:

I – O Termo de Compromisso fixe prazo total para a execução completa das obras do parcelamento;

II – Cada etapa corresponda a, no mínimo, 1 (um) quarteirão, possuindo ligação com a infra-estrutura pública existente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

III – Sejam executadas na área a cada etapa, todas as obras previstas nos projetos aprovados, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos e infra-estruturas implantadas.

Art. 21 – No termo de Compromisso constará a descrição detalhada das áreas que passarão ao patrimônio do Município.

Das Normas Urbanísticas

Art. 22 – Não será autorizado o parcelamento do solo para fins urbanos, de acordo com o que estabelecem as Leis Federais nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 nº 4.771, de 15 de setembro e nº 7.803, de 18 de julho de 1989:

I – Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente sancados;

III – Terrenos com declividade acima das máximas recomendadas em função do tipo de utilização para as quais se destinam salvo se atendidas as exigências específicas da Prefeitura Municipal e no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes e atendidas as seguintes limitações específicas:

a) Glebas onde as declividades parciais ou totais excedam o limite de 30 % (trinta por cento);





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

b) As partes da gleba destinadas a lotes não poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) de declividade;

c) As partes da gleba destinadas a vias principais não poderão exceder o limite de 8% (oito por cento) e as destinadas a vias secundárias, o limite de 16% (dezesesseis por cento) para a declividade longitudinal.

d) As partes da gleba destinadas a uso institucional não poderão exceder o limite de 20%

(vinte por cento) de declividade;

IV – Terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – Áreas de preservação ecológica;

VI – Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VII – Florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, preservando a mata nativa desde seu nível mais alto, em faixa marginal, e cuja largura mínima seja:

- 1) de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- 2) de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- 3) de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- 4) de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

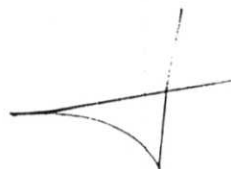
- b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, numa distância mínima de 50 (cinquenta) metros;
- c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a situação topográfica, numa distância mínima de 50 (cinquenta) metros de largura;
- d) no topo de morros e montes;
- e) em outras áreas previstas pela legislação municipal de uso e ocupação do solo.

Parágrafo Único – Desde que sejam definidas por Lei, não será permitido o parcelamento do solo em áreas recobertas por florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- I – a atenuar a erosão das terras;
- II – a formar faixas de proteção ao longo das rodovias;
- III – a proteger sítios de excepcional beleza, valor científico ou histórico;
- IV – a asilar exemplares da fauna e da flora ameaçados de extinção.

Art.23 - O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais, e as obras necessárias a sua garantia serão feitas obrigatoriamente nas vias ou faixas reservadas para este fim.

§ 1º - Sempre que possível se encaminhará a passagem de águas pluviais pelas vias públicas; quando exigências específicas determinarem a passagem de águas pluviais de via à via, passando por lotes privados, obter-se-á um licenciamento expresso do órgão competente da Prefeitura Municipal.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 2º - O referido licenciamento delimitará, se for o caso, uma zona “non aedificandi” que passará a constar nas matrículas dos lotes afetados pela passagem, e só será expedido após a verificação da impossibilidade de canalização das águas pluviais pela via pública.

Art.24 - Nenhum curso d’água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de vias ou áreas públicas de recreação em ambas as margens, respeitadas as faixas de proteção exigidas por Lei.

§ 1º - As diretrizes relativas à ocupação das margens dos cursos d’água existentes no imóvel a ser parcelado, deverão obedecer à legislação federal, estadual e municipal.

§ 2º - Os cursos d’água não poderão ser aterrados, retificados ou canalizados sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 25 - A Prefeitura Municipal poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto às divisas dos lotes, para a instalação de redes de infra-estrutura urbana.

Art. 26 - Ao longo das rodovias, adutoras, oleodutos, gasodutos e linha de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixas não edificáveis, além da faixa de domínio, dimensionada por legislação específica.

Seção II
Dos Quarteirões e Lotes



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 27 - Os quarteirões dos loteamentos de que trata esta lei deverão atender aos seguintes requisitos:

I – Quando com ruas locais, que possuam alças para circulação interna ou praças de retorno:

- a) área máxima privativa do quarteirão – 23.000m² (vinte e três mil metros quadrados);
- b) extensão máxima – 160 m (cento e sessenta metros);
- c) as ruas de penetração sem saída, deverão ter praça de retorno com um diâmetro mínimo de 30m (trinta metros), contendo um canteiro central;
- d) as ruas de penetração com saída (alças), poderão ter comprimento máximo de 200m (duzentos metros).
- e) todos os lotes deverão ter acesso direto a via pública

II – Quando sem ruas locais:

- a) área máxima privativa – 11.500 m² (onze mil e quinhentos metros quadrados);
- b) extensão máxima – 160m (cento e sessenta metros).

Art. 28 - Os condomínios de que trata esta Lei não poderão abranger áreas com dimensões superiores as fixadas no inciso I do Artigo 27.

Art. 29 - Os loteamentos em zonas destinadas a sítios de recreio poderão ficar isentos dos requisitos do Art. 27 desde que garantidas as condições de acessibilidade, a critério dos órgãos competentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art.30 - Não será permitido o parcelamento do solo sob a forma de desmembramento ou fracionamento quando resultar em faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 150 (cento e cinqüenta) metros, caracterizando, neste caso, um loteamento.

Art.31 - Os lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos:

Destinação	Áreas de Ocupação Intensiva		Área de Ocupação Extensiva
Padrões	Residencial	Residencial para loteamentos de interesse social (de acordo com inciso II do Art. 11 desta Lei)	Em zona destinada a sítio de recreio
Testada Mínima (m)	12,00 (esquina: 14m)	12,00 (esquina: 12m)	20,00
Área Mínima (m ²)	360,00	300,00	800,00
Relação Máxima entre testada e profundidade	1:3,5	1:4	1:3

§ 1º - As unidades autônomas dos condomínios deverão atender aos dispositivos de controle estabelecidos em legislação municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Seção III
Dos Passeios

Art.32 - É atribuição dos proprietários dos lotes a pavimentação dos respectivos passeios, podendo a Prefeitura Municipal assumir este encargo mediante planos e projetos específicos, incluindo o seu ressarcimento parcelado conforme o caso.

Parágrafo Único – O desenho, assim como, material de revestimento dos passeios poderá ser especificado em natureza ou tipo, segundo padrões a serem definidos pela Prefeitura Municipal.

Art. 33 - Os passeios deverão cumprir com os seguintes requisitos:

- a) o desnível máximo entre o meio-fio e a testada do lote será de, no máximo 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) para cima ou 1,0m (um metro) para baixo;
- b) a rampa de acesso para veículos deverá ter 1,0m (um metro) de comprimento, a partir do meio-fio nunca constituindo degrau, por uma largura de 3,0m (três metros);
- c) a declividade do passeio deverá ser de, no máximo, 3% (três por cento) do alinhamento do lote até o meio-fio, e deverá ter, no mínimo 1,5% (um e meio por cento) no sentido longitudinal;
- d) não será permitida a execução de passeios com degraus, exceto nos casos em que as condições topográficas assim o exigirem e guardadas as condições de segurança e conforto do usuário;
- e) os passeios, de um lote para outro, deverão ter concordância em sua cotas, não sendo permitidos degraus, exceto como o indicado em (d);
- f) em nenhuma hipótese o acesso aos lotes que estiverem acima ou abaixo do passeio será feito por escadas ou rampas para fora do alinhamento do lote;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

g) a pavimentação do passeio será feita numa largura de 1,5 m (um metro e cinqüenta centímetros), deixando uma faixa gramada de 1,5m (um metro e cinqüenta centímetros) junto ao alinhamento para passagem de redes, e outra faixa de 1,0m (um metro) junto ao meio-fio para arborização e/ou postes das redes aéreas e /ou rampas conforme o caso.

Art. 34 - Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos fixos, conforme padrão adotado pela Prefeitura Municipal, e sua colocação e manutenção, até a venda total dos lotes, são encargos exclusivos do responsável pelo parcelamento.

Seção IV
Das Vias de Comunicação

Art. 35 - É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas nos projetos de loteamentos em vias perimetrais, principais, secundárias, conforme as diretrizes urbanísticas, oportunamente aprovadas e descritas a seguir:

I – via estrutural é aquela formada pelas avenidas 25 de Setembro, Buarque de Macedo e demais vias que aparecem em mapa anexo, e especificadas por legenda;

II – via perimetral é aquela destinada à circulação geral, contornando o atual sistema viário, conforme mapa em anexo;

III – via principal é aquela destinada à circulação geral, facilitando a acessibilidade aos diversos setores urbanos, conforme mapa em anexo;

IV - via secundária é aquela destinada ao simples acesso aos lotes;

V – via local é a via de menor hierarquia no sistema viário proposto, e é aquela que aparece dentro dos quarteirões, nos condomínios fechados, formando alças e/ou ruas sem saída.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 36 - O projeto do parcelamento do solo deverá assegurar a continuidade do sistema viário, mantendo a concordância geométrica dos eixos e garantindo a relação do novo parcelamento com os loteamentos vizinhos,.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal demarcará, de acordo com as diretrizes urbanísticas ou peculiaridades locais, a posição dos eixos das vias principais incidentes sobre o projeto do parcelamento.

Art. 37 - A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento, passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões:

TIPO DE VIA (m)	ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS	PRINCIPAL (m)		SECUNDÁRIA (m)	VIA COM CANALIZAÇÃO DE CURSO DE ÁGUA			Local VIA INTERNA DE CONDOMÍNIO OU PARTEIRÃO
		COM CANTEIRO CENTRAL (m)	SEM CANTEIRO CENTRAL (m)		PRINCIPAL (m)	SECUNDÁRI A (m)	PASSAGEM PARA PEDESTRES	
LARGURA TOTAL MÍNIMA		24,00	17,00	16,00		22,00	10,00	14,00
LARGURA MÍNIMA	LATERAIS	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	-	4,00
DOS PASSEIOS	CENTRAIS	2,00	-	-	2,50	2,50	-	-
LARGURA DAS FAIXAS DE ROLAMENTO (INCLUINDO ESTACIONAMENTO)		7,00	10,00	9,00	11,00	11,00	-	8,00
INCLINAÇÃO	MÁXIMA	8%	8%	16%	8%	16%	10%	16%
LONGITUDI- NAL	MÍNIMA	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
RAIOS	CURVATURA	100,00	100,00	80,00	100,00	80,00	-	50,00
MÍNIMOS	CONCORDÂN- CIA *	10,00	10,00	6,00	10,00	6,00	-	5,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 1º - Nos casos de declividade transversal maior ou igual a 15% poderá ser exigido, a critério da Prefeitura, canteiros centrais nas vias, de forma a absorver, nelas, o excesso de declividade, observando:

I - o desnível máximo a cobrir, nesses canteiros, não poderá ultrapassar 3,0m (três metros).

II - o interessado incluirá no projeto um detalhamento do canteiro central.

Art. 38 - A altura normal do meio-fio será de 0,15m (quinze centímetros), exceto em casos excepcionais, sob orientação da Prefeitura.

Art. 39 - O ângulo de intercessão de duas vias será, no mínimo igual a 60º (sessenta graus), salvo maiores exigências estabelecidas pela Prefeitura Municipal.

Art. 40 - As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a construção de acessos diretos dos loteamentos às rodovias dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal e do órgão estadual ou federal competente.

Seção V

Das Áreas de Recreação e Uso Institucional

Art. 41 - Nos loteamentos destinados ao uso residencial, inclusive os de interesse social, deverão ser reservadas áreas para o uso público correspondentes a, no mínimo 20% (vinte por cento) da área total da gleba para circulação, 10% (dez por cento) destinados à áreas de recreação, 5% (cinco por cento) ao uso institucional público, além disso, deverão ser doados 5% (cinco por cento) dos lotes para implantação por parte da Prefeitura Municipal de lotes de interesse social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 1º - O somatório das áreas exigidas no caput deste artigo e das áreas destinadas às vias de comunicação não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba, observando ainda a reserva de lotes de interesse social.

§ 2º As áreas de uso público, institucionais e de lazer, deverão estar localizadas de forma contígua às urbanizações preexistentes no entorno que limita a gleba a ser parcelada.

§ 3º - As áreas de uso público, institucionais e de lazer deverão ser topográfica e geologicamente adequadas à função.

§ 4º - A critério da Prefeitura Municipal, como instrumento de incentivo à estruturação dos bairros e à integração do tecido existente, as áreas institucionais deverão estar localizadas em contigüidade ao sistema viário principal.

§ 5º - Os loteamentos localizados em áreas pertencentes ao Cordão de Sustentabilidade, obedecerão aos critérios estabelecidos pelo Plano Diretor específico da área.

Art. 42 - Nos desmembramentos deverão ser reservadas áreas para o uso institucional público sob a forma de lotes urbanizados que serão doados ao município com a destinação específica de, mediante permuta ou venda, autorizada pela Câmara de Vereadores, permitir a aquisição de outros terrenos com tamanho adequado para a implantação de praças, escolas e outros estabelecimentos de uso público correspondente a, no mínimo:

I – 5% (cinco por cento) da área da gleba quando esta possuir mais de 3.000 m² (três mil metros quadrados) e menos de 6.000 m² (seis mil metros quadrados);





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

II – 10% (dez por cento) da área total da gleba quando esta for igual ou superior a 6.000 m² (seis mil metros quadrados).

Parágrafo Único – Excluem-se das exigências deste artigo os desmembramentos dos lotes oriundos de loteamentos cuja destinação de área pública tenha sido igual ou superior ao previsto no artigo 41 em seu § 1º.

Art. 43 - Nos loteamentos destinados a sítios de recreio deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba, que passará a integrar o domínio público municipal, ficando a critério da Prefeitura Municipal sua destinação para uso institucional ou área de recreação.

Art. 44 - Nos desmembramentos destinados a sítios de recreio deverá ser reservada área para uso institucional correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba.

Art. 45 - Nos condomínios de que trata a Lei, deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação, correspondente a, no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba.

Parágrafo Único – Nos condomínios com área igual ou superior a 3.000m² (três mil metros quadrados) além da área prevista no caput do artigo, deverá ser destinada outra área para uso institucional correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba, com frente para a via pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 46 - Caberá à Prefeitura Municipal, aprovar a localização dos espaços que serão destinados ao uso público, não se admitindo, em hipótese alguma, a utilização de áreas caracterizadas no artigo 22.

Seção VI
Da Infra-estrutura

Art. 47 - Nos loteamentos residenciais, o empreendedor deverá executar a abertura das vias de comunicação, a colocação do conjunto de meio-fio, da sarjeta pré-moldada, a instalação das redes de abastecimento de água potável e energia elétrica, dos sistemas de drenagem pluvial e esgotos sanitários (incluindo fossas e filtros), a implantação da rede de iluminação pública com luminárias, reatores e lâmpadas de vapor de sódio de 110 watts (obedecendo os padrões de iluminação pública existentes), a arborização e a pavimentação das vias públicas, a pavimentação dos passeios que delimitam as áreas de recreação e de uso institucional bem como a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários.

§ 1º - O sistema de esgoto sanitários a ser implantado, seguirá as diretrizes estabelecidas pela Fundação Estadual de Proteção Ambiental da Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente do Estado.

§ 2º - Haverá uma faixa, no passeio, medindo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), junto às edificações, reservadas para a localização de tubulações de água e esgoto.

§ 3º - Para localizar as redes aéreas serão utilizados, exclusivamente, os passeios sul e leste da via, reservando para arborização de porte, os passeios norte e oeste da via



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 4º - Os postes das redes aéreas e as árvores se localizarão sempre a 0,50 m (cinquenta centímetros) do meio-fio para não perturbar outras faixas dos passeios.

§ 5º - As árvores serão plantadas na faixa especificada do passeio, e a distância entre duas árvores será igual à testada do lote, com especificação, plantio e manutenção sob responsabilidade da Prefeitura, dotada dos correspondentes tutores de proteção.

Art. 48 - Nos loteamentos destinados à implantação de sítios de recreio, o empreendedor deverá executar a abertura e o ensaibramento compactado das vias de comunicação, a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários, assim como duas valas de pedras acomodadas a mão para condução de águas pluviais, sendo uma de cada lado da via.

Parágrafo Único – Serão definidas pelas normas da legislação Federal e Estadual, os sistemas de abastecimento de água e disposição dos esgotos domésticos a serem implantados, sendo que as diretrizes específicas serão estabelecidas pela legislação municipal pertinente.

Art. 49 - Aplicar-se-ão aos desmembramentos das glebas situadas em logradouros públicos desprovidos de infra-estrutura, conforme o uso a que se destinarem, as disposições previstas nos Artigos 47 e 48, excetuando-se aquelas referentes ao sistema viário.

Art. 50 - Os condomínios de que trata esta Lei deverão atender ao disposto no artigo 47 ou, quando se localizarem em zonas destinadas à implantação de sítios de recreio, ao que estabelece o Artigo 48, ficando sob responsabilidade exclusiva dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos situados no interior da área condominial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Das Penalidades

Art. 51 - Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura Municipal notificará o empreendedor e o responsável técnico, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para a regularização da ocorrência, contados da data da expedição da notificação e prorrogável por igual tempo.

Art. 52 - Se não forem cumpridas as exigências constantes na notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou, se estas estiverem em andamento, o Auto de Embargo, com a aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º - Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.

§ 2º - Depois de lavrado o Auto de Embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com o auxílio das autoridades judiciais do estado.

§ 3º - O Município deve comunicar o Órgão de Classe Profissional competente, das irregularidades encontradas e requerer abertura de processo para responsabilizar o profissional técnico responsável pela execução da obra.

§ 4º - Sempre que houver indícios de má fé, o município deve apresentar representação ao Ministério Público para abertura de competente ação penal, ou quando cabível promover Ação Penal privada mediante queixa crime.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 53 - Pela infração da presente Lei Municipal, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas nos Artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6.766/79, serão aplicadas ao interessado as seguintes multas:

I – por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução, 30% da URM por hectare ou fração de gleba parcelada;

II – por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado, 20% da URM por hectare ou fração de gleba parcelada;

III – pelo prosseguimento de obra embargada, 15% da URM por hectare ou fração de gleba parcelada por dia, a partir da data do embargo;

IV – por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos de água sem licença da Prefeitura Municipal ou fazê-lo sem as precauções técnicas necessárias, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais no escoamento das águas, 20% da URM por metro quadrado de terreno alterado;

V – por outras infrações não discriminadas neste artigo, 30% da URM.

Parágrafo Único – Na reincidência da mesma infração as multas serão aplicadas em triplo.

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 54 - A Prefeitura Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias regulamentará por Decreto os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de parcelamento do solo urbano para fins residenciais.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal poderá, ainda, estabelecer, por Decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras exigidas por esta Lei.

Art. 55 - Quando o proprietário de gleba pretender alienar mais de uma parcela ou parte total restante desta mesma gleba, cuja área seja igual ou inferior ao estabelecido no Art.7º desta Lei, a aprovação do parcelamento como fracionamento estará condicionada à assinatura de um Termo de Acordo, averbado no Cartório de Registro de Imóveis. Mediante tal termo, o proprietário e seus sucessores, obrigar-se-ão a:

I – reservar as áreas para recreio e uso institucional previstas no Art.41 e as faixas de domínio previstas no art. 40 desta Lei Municipal, proporcionalmente a área total que originalmente detinham;

II – executar a infra-estrutura exigida por esta Lei Municipal, nos termos do Artigo 48;

III – um segundo parcelamento não será permitido na gleba remanescente.

Art. 56 - A Prefeitura Municipal não se responsabilizará por diferenças nas dimensões dos lotes verificadas em parcelamentos aprovados nos termos da presente Lei.

Art. 57 - No local das obras de parcelamento deverão ser colocadas placas, contendo a data estipulada pela Prefeitura Municipal para término das obras, o número do registro no Cartório de Registro de Imóveis, o nome, a identificação legal e o endereço dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes, em tamanho e local adequado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 58 - A denominação das vias de comunicação e demais logradouros públicos será estabelecida pelo poder público Municipal.

Art. 59 - O interessado deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes ou unidades autônomas de condomínios de que trata esta Lei, as restrições quanto à utilização dos mesmos em decorrência do projeto aprovado.

Art. 60 - Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo ou em unidades autônomas dos condomínios de que trata esta Lei, quando estes tiverem sido objetos de aprovação municipal.

Art. 61- A Prefeitura Municipal só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana.

Parágrafo Único – Nos condomínios de que trata esta Lei, o fornecimento do “Habite-se” às edificações, ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização.

Das Disposições Finais

Art. 62 - Os processos de parcelamento do solo que estiverem tramitando na Prefeitura Municipal, em fase de solicitação de diretrizes, na data da publicação desta Lei, deverão adequar-se às suas exigências.

Art. 63 – Os parcelamentos do solo, clandestinos ou irregulares, existentes na data de publicação desta Lei Municipal poderão ser regularizados dentro de 120 (cento e vinte) dias,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

conforme os padrões urbanísticos da legislação por ela revogada e, após este prazo, estarão sujeitos aos dispositivos desta Lei.

§ 1º - Ficam automaticamente aprovados, dependendo apenas de órgão técnico municipal competente, os desmembramentos e fracionamentos que tenham obtido inscrição no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, com base na circular nº 02/80 CGJ, de 15 de abril de 1980, na Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, desde que observada pelos lotes resultantes, em qualquer hipótese, frente para a via pública.

§ 2º - A regularização dos parcelamentos clandestinos irregulares existentes na data de publicação desta Lei Municipal que, por suas condições de ocupação, não possam ser enquadrados neste Artigo, obedecerão aos padrões estabelecidos pelo órgão competente, mediante aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, e estabelecidos em Lei Municipal específica.

Art. 64 – Esta Lei passa a vigorar na data de sua publicação, revogando as Leis Municipais nº 1.254, de 21 de dezembro de 1988 e nº 1.525, de 17 de maio de 2002.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CARLOS BARBOSA, AOS VINTE E QUATRO DIAS DO MÊS DE DEZEMBRO DE 2002.

FERNANDO XAVIER DA SILVA
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se
Em 24 de dezembro de 2002
Janete Belleboni Tauffer
JANETE BELLEBONI TAUFER
Secretária Municipal da Administração