

LEI MUNICIPAL Nº 2.633, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2013.

(Revogada pela Lei nº 3127/2019)

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

DARCILO LUIZ PAULETTO, Prefeito Municipal de Nova Bassano, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, FAÇO SABER que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte LEI:

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Nova Bassano, que se procederá em conformidade com a Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, de acordo com as normas complementares de Leis Estaduais e com as disposições da presente Lei.

Art. 2º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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 das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselha a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em florestas e demais formas de vegetação natural:

a) situadas ao longo de rio ou qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será igual à metade da largura do mesmo, não podendo, esta faixa, ser menor que 20 (vinte) metros;

b) situadas nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", seja qual for a situação topográfica;

c) situadas nos topos dos morros.

Art. 3º Para fins desta Lei, considera-se:

I - ÁREA URBANA: a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificada em lei municipal.

§ 1º A inclusão do determinado perímetro na zona urbana, depende da lei municipal, com prévio e fundamentado parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 2º O Conselho Municipal do Plano Diretor para emitir o parecer, deverá levar em conta a tendência do crescimento natural da cidade, a real necessidade da ampliação da zona urbana, as características da área a ser atingida na ampliação, compreendendo, entre outros, a topografia e a proximidade dos equipamentos urbanos já existentes.

II - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA: a destinada a atender as necessidades de ampliação da zona urbana da cidade e compreende uma faixa de terras situadas numa distância de até 500 (quinhentos) metros a partir do limite da zona urbana.

§ 1º A inclusão de determinada faixa de terra na zona de expansão urbana depende de lei municipal e obedecerá aos mesmos requisitos estabelecidos nos parágrafos do item anterior.

§ 2º A administração municipal, no interesse da coletividade, poderá criar restrições de uso dos imóveis compreendidos na zona de expansão urbana e também poderá adequar o seu uso ao crescimento da cidade.

III - SISTEMA DE CIRCULAÇÃO: o conjunto de logradouros públicos, como avenidas, ruas, passagens de pedestres, praças e parques públicos, que possibilitam a interligação dos diversos pontos da cidade e também das atividades nela desenvolvidas.

IV - EQUIPAMENTOS URBANOS: os serviços de abastecimento de água e luz, iluminação pública, coleta de águas pluviais, esgoto cloacal e rede telefônica.

V - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: os de natureza cultural, educacional, saúde, lazer e similares, tais como escola, centro comunitário, posto de saúde, etc.

VI - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO: os reservados a praças, parques, jardins e similares.

VII - FAIXA DE EDIFICAÇÃO PROIBIDA: prevista no artigo 5º da Lei nº 6766 de 19 de dezembro de 1979, o espaço reservado à implantação dos equipamentos públicos, a serem definidos em cada caso.

VIII - PASSEIO PÚBLICO: a fração de terra compreendida entre a faixa de edificação proibida e o início do leito da via pública.

IX - QUARTEIRÃO: a área de terra, subdividida, ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de comunicação ou entre essas e outros pontos de identificação.

Art. 4º O parcelamento dos imóveis situados nas zonas definidas no artigo anterior, somente poderá ocorrer por meio de loteamento, desmembramento ou condomínio de unidades autônomas.

§ 1º 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 das vias existentes.

§ 2º 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.

§ 3º Considera-se condomínio de unidades autônomas a subdivisão de gleba em unidades autônomas para fins residenciais, apresentadas por designação especial e insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada, de acordo com o artigo 8º da lei federal de nº 4591 de 16 de dezembro de 1964.

Art. 5º Poderá ser negada, mediante parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor, licença para parcelamento do solo ou para realização de condomínio por unidades autônomas, ainda que seja para impedir o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimento público em obras de infraestrutura urbana e custeio de serviços.

Art. 6º Somente será permitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo ou em condomínio por unidades autônomas para fins urbanos quando os mesmos tiverem sido objeto de prévia aprovação municipal.

Capítulo II DAS NORMAS URBANÍSTICAS

SEÇÃO I EQUIPAMENTOS URBANOS

Art. 7º Nos loteamentos urbanos deverão ser executadas, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba: a abertura das vias de comunicação, colocação de meio-fio e sarjeta; a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável e de energia elétrica; a rede de esgoto pluvial e cloacal se for o caso, bem como a construção de pontes, bueiros e muros de arrimo necessários e calçamento completo.

Parágrafo único. Nos loteamentos já existentes cujas ruas não estejam definidas ou legalizadas, o Poder Público Municipal não autorizará a construção de qualquer obra antes da devida regularização desses loteamentos.

Art. 8º No desmembramento de glebas situadas em logradouros não servidos por redes de água, energia elétrica e esgoto pluvial e esgoto cloacal, se for o caso, será exigida sua implantação, sob a responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba.

Parágrafo único. Mediante parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor, poderá ser isentado destas exigências, o desmembramento da gleba com área igual ou inferior a 5.000 (cinco mil) metros quadrados.

Art. 9º Os condomínios por unidades autônomas, deverão atender ao que dispõe o artigo 7º da presente lei, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem situados no interior da área condominial.

Art. 10 O sistema de esgoto cloacal a ser implantado será definido pelo Departamento de Meio Ambiente da Secretaria competente, que fixará as diretrizes para cada caso específico.

SEÇÃO II SISTEMA VIÁRIO

Art. 11 O sistema viário do loteamento deverá articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e atender às seguintes especificações:

Avenidas - com largura mínima de 26 (vinte e seis) metros e com canteiro central de, no mínimo, 2 (dois) metros;

Ruas principais - com largura mínima de 18 (dezoito) metros;

Ruas secundárias - com largura mínima de 16 (dezesseis) metros;

Ruas de acesso - com largura mínima de 14 (quatorze) metros;

Passagem para pedestre - largura mínima de 8 (oito) metros;

Ruas que terminem em praça de retorno - comprimento máximo de 150 (cento e cinquenta) metros, incluída a praça de retorno, na qual deverá poder inscrever-se um círculo com 20 (vinte) metros de diâmetro.

Art. 12 A declividade das vias públicas não poderá ultrapassar de:

Avenidas - 8% (oito por cento);

Ruas Principais - 10% (dez por cento);

Ruas Secundárias - 12% (doze por cento);

Ruas de Acesso - 15% (quinze por cento).

Parágrafo único. As vias locais poderão ter inclinação máxima até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), a critério do corpo técnico municipal, constatada, a partir de análise da topografia do terreno, a impossibilidade da inclinação desejável.

Art. 13 O raio de curvatura, de concordância horizontal, não deverá ser inferior a:

Avenidas - 150 (cento e cinquenta) metros;

Ruas Principais - 100 (cem) metros;

Ruas Secundárias - 80 (oitenta) metros;

Ruas de Acesso - 50 (cinquenta) metros.

Art. 14 A largura dos passeios será, no mínimo, de:

Nas Avenidas - 4 (quatro) metros;

Nas ruas principais e secundárias - 3 (três) metros;

Nas ruas de acesso - 2,5 (dois vírgula cinco) metros.

Art. 15 Nas passagens de pedestres, deverão ser observados recuos laterais das construções, de, no mínimo, 3 (três) metros, e não poderá haver frente de lote voltada para as passagens.

Art. 16 Ao longo das águas dormentes e correntes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado.

Art. 17 Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou a menos de 10 (dez) metros das divisas dos lotes.

Art. 18 As avenidas com canalização de curso de água deverão ter passeios margeando este curso, com largura nunca inferior a 2 (dois) metros de cada lado, mantidas as demais especificações.

Art. 19 As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como ruas.

Art. 20 Nos condomínios por unidades autônomas, cada prédio deverá ter acesso a logradouro público através de rua que atenda as seguintes condições:

I - possua declive inferior a 12% (doze por cento) em qualquer trecho;

II - tenha largura igual ou superior a 14 (quatorze) metros;

III - apresente perfis, equipamentos e condições técnicas de acordo com as exigências feitas para as vias públicas.

SEÇÃO III QUARTEIRÕES E LOTES

Art. 21 Os quarteirões deverão atender às seguintes especificações:

I - Área máxima de 20.000 (vinte mil) metros quadrados;

II - Extensão máxima de 150 (cento e cinquenta) metros; se tiver passagem para pedestre em cada 150 (cento e cinquenta) metros, poderá alcançar até 360 (trezentos e sessenta) metros;

Parágrafo único. Os condomínios por unidades autônomas não poderão ocupar áreas com dimensões superiores às fixadas nos incisos I e II deste artigo.

Art. 22 O desmembramento do solo que resultar em faixa de lotes contíguos com extensão superior a 150 (cento e cinquenta) metros deverá deixar a cada 150 (cento e cinquenta) metros reserva de área para abertura de via.

Art. 23 Nos loteamentos e desmembramentos os lotes deverão ter, no mínimo, as seguintes dimensões: testada de 12 (doze) metros e área de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados.

Art. 24 Nos condomínios por unidades autônomas a área de terrenos privativa de cada unidade autônoma nunca poderá ser inferior a 1.000 (um mil) metros quadrados.

SEÇÃO IV

ÁREAS PARA ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO E PARA EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO

~~Art. 25 Nos loteamentos deverão ser definidas áreas para equipamento comunitário que correspondam, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da gleba total, e áreas para espaço livre de uso público, correspondendo, no mínimo, a 10% (dez por cento) da gleba total. Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo aos desmembramentos.~~

~~Art. 25 Nos loteamentos deverão ser definidas áreas para equipamento comunitário que correspondam, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da gleba total, e áreas para espaço livre de uso público, correspondendo, no mínimo, a 10% (dez por cento) da gleba total.~~

~~§ 1º Aplica-se o disposto neste artigo aos desmembramentos.~~

~~§ 2º Nos loteamentos para fins industriais, inclusive na hipótese de berçário industrial, quando o loteador for o próprio Município, fica dispensada a exigência de definição e reserva de áreas para espaço livre de uso comunitário. (Redação dada pela Lei nº 3095/2019)~~

Art. 25 Nos loteamentos deverão ser definidas áreas para equipamento comunitário que correspondam, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da gleba total, e áreas para espaço livre de uso público, correspondendo, no mínimo, a 10% (dez por cento) da gleba total.

§ 1º Aplica-se o disposto neste artigo aos desmembramentos.

§ 2º Nos loteamentos para fins industriais, inclusive na hipótese de berçário industrial, quando o loteador for o próprio Município, fica dispensada a exigência de definição e reserva de áreas para espaço livre de uso público e áreas para equipamentos comunitários. (Redação dada pela Lei nº 3106/2019)

Art. 26 Nos condomínios por unidades autônomas deverão ser mantidas áreas livres para o uso comum, destinadas a jardins e a equipamentos de recreação, em proporção nunca inferior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba.

Capítulo III

PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I

FIXAÇÃO DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 27 Para a realização de parcelamento do solo ou de condomínio por unidades autônomas deverá ser encaminhada consulta prévia à Prefeitura Municipal, solicitando diretrizes para a urbanização da gleba.

Art. 28 O requerimento de consulta deve ser acompanhado da planta topográfica do imóvel, em escala de 1:1000 (um por mil), contendo os seguintes elementos:

I - situação do imóvel, desenhada em escala conveniente;

II - as divisas do imóvel perfeitamente definidas;

III - a orientação magnética;

IV - as curvas de nível, de metro em metro, referidas ao sistema oficial de referências de nível (RN) do município;

V - indicação das vias e logradouros públicos, área de recreação e de uso público existentes no local e nas adjacências do período do imóvel;

VI - localização de bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores de porte e cursos d'água existentes no imóvel;

VII - localizações de construções já existentes;

VIII - localização das redes de infra-estrutura e dos equipamentos de serviço ao público, tais como lazer, cultura, saúde e abastecimento da população, existentes no local ou adjacências;

IX - indicação do tipo de uso predominante a que se destina o imóvel;

X - declaração do órgão responsável, de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;

XI - declaração do órgão responsável, de que é viável o abastecimento de água no local;

XII - diretrizes do Departamento do Meio Ambiente da Secretaria da Saúde e Meio Ambiente;

XIII - outras indicações que possam interessar à urbanização da gleba.

Art. 29 A planta topográfica do imóvel deverá ser elaborada por profissional legalmente habilitado pelo CREA ou CAU e apresentada em 2 (duas) cópias, assinadas pelo responsável técnico pelo interessado ou seu representante legal.

Art. 30 Se a área a ser parcelada constituir parte de gleba maior, deverá ser apresentada, também, planta de situação da área em relação à totalidade do imóvel.

Art. 31 A Prefeitura Municipal indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto:

I - as vias existentes ou projetadas que se relacionam com o imóvel a ser parcelado;

II - a área e a localização aproximada dos espaços que deverão ser destinadas à recreação e ao uso do equipamento comunitário;

III - a relação dos equipamentos de infra-estrutura que deverão ser projetados e executados pelo interessado, quando for o caso;

IV - as faixas de terrenos necessários ao escoamento das águas pluviais;

V - a zona ou zonas de uso predominante na área, com indicação dos usos compatíveis;

§ 1º A Prefeitura Municipal terá prazo de 30 (trinta) dias para fornecer as diretrizes referidas neste artigo, que vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

§ 2º O prazo acima, poderá ser prorrogado quando a Prefeitura julgar necessário o assessoramento técnico estranho ao Município.

SEÇÃO II

APROVAÇÃO DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 32 O anteprojeto deverá atender às diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal e ser elaborado na escala de 1:1000 (um por mil), por profissional habilitado pelo CREA, devendo ser assinado por este e pelo interessado ou seu representante legal.

Art. 33 Acompanhará o anteprojeto urbanístico:

I - título de propriedade do imóvel;

II - certidão de ônus reais;

III - certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel.

Art. 34 O anteprojeto urbanístico deverá ser apresentado em 2 (duas) vias contendo:

I - o sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais das vias de comunicação, na escala horizontal de 1:1000 (um por mil) e na escala vertical de 1:100 (um por cem);

II - os espaços destinados à recreação e ao equipamento comunitário, com quantificação e a localização das respectivas áreas;

III - os perfis longitudinais e transversais das áreas de recreação;

IV - a divisão em quadras e a subdivisão destas em lotes, com a respectiva numeração, suas dimensões e áreas;

V - indicação das servidões e restrições que, eventualmente, gravem os lotes ou as edificações;

VI - memorial descritivo do anteprojeto, acompanhado de outros documentos julgados necessários;

VII - comprovante da anuência prévia dos órgãos estaduais e federais competentes, se for o caso.

SEÇÃO III

APROVAÇÃO DO PROJETO, LICENCIAMENTO E EXECUÇÃO DE OBRAS.

Art. 35 Após a locação do anteprojeto, aprovado pela Prefeitura Municipal, que terá um prazo de 30 (trinta) dias para tal, o responsável técnico encaminhará, para nova aprovação, o projeto urbanístico definitivo, em 3 (três) vias, com as medidas exatas da locação de todos os itens do artigo 34 e mais:

I - as dimensões lineares e angulares do projeto, os raios, as cordas, os arcos, os pontos de tangência e os ângulos centrais de vias em curva;

II - as indicações de marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou nas curvas das vias projetadas e amarrada à referência de nível adotada pelo Município;

III - projeto de drenagem das águas pluviais;

IV - projeto de rede de distribuição de água;

V - projeto da rede de distribuição de energia elétrica;

VI - projeto da iluminação pública;

VII - projeto da rede de esgoto cloacal, se for o caso;

VIII - projeto de pavimentação, se for o caso;

IX - projetos de obras de arte que se fizerem necessárias.

§ 1º A Prefeitura Municipal terá prazo de 60 (sessenta) dias para exame e pronunciamento sobre o projeto urbanístico.

§ 2º O prazo acima poderá ser prorrogado quando for necessário assessoramento técnico externo.

Art. 36 Após examinar o projeto urbanístico, o órgão técnico da Prefeitura devolverá ao interessado 2 (duas) vias do mesmo, com o carimbo de APROVADO e a assinatura da autoridade municipal competente ou, quando for o caso, com a indicação das alterações a serem realizadas.

Art. 37 A aprovação acima fica condicionada à assinatura do Termo de Compromisso por parte do interessado, mediante ao qual se obrigará:

I - a executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras constantes dos projetos aprovados;

II - a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto no pedra, segundo o padrão estabelecido pela Prefeitura;

III - a facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV - a fazer constar nos compromissos de compra e venda outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras e serviços previstos nos projetos constantes do artigo 35.

§ 1º O prazo a que se refere o inciso I deste artigo, não poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo a Prefeitura, a juízo do Conselho Municipal do Plano Diretor, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

§ 2º A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

I - o Termo de Compromisso fixar prazo total para a execução completa das obras do parcelamento ou condomínio;

II - sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 38 A execução das obras a que se referem o artigo 35, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do interessado, segundo as seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária ou anticrética;

II - caução em dinheiro, em título da dívida pública ou fidejussória;

III - fiança bancária;

IV - seguro garantia;

V - alienação fiduciária.

Parágrafo único. No caso de hipoteca, a mesma será relativa a 50% (cinquenta por cento) da área total da gleba parcelada, em localização à escolha do Município. Em qualquer modalidade de garantia, o valor desta será equivalente ao custo orçado das obras a serem executadas, aceito pela Prefeitura.

Art. 39 No ato de garantia deverão constar, especificadamente, as obras de responsabilidade do interessado e o prazo de sua execução.

§ 1º Quando se trata 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.

§ 2º As áreas dadas em garantia hipotecária não poderão ser alienadas sem a interveniência do Município.

Art. 40 Assinado o Termo de compromisso e devidamente formalizada a prestação garantia, deverá o interessado apresentar comprovante de haver pago os emolumentos municipais referentes à tramitação do projeto, para receber 2 (duas) cópias deste devidamente autenticada com o respectivo despacho de aprovação.

Art. 41 Após as providências do artigo 40, o interessado requererá licença para a execução das obras exigidas, anexando ao requerimento, uma cópia do projeto aprovado, bem como o comprovante de pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

Parágrafo único. A licença será concedida mediante Alvará de Licença para Obras, entregue ao interessado.

Art. 42 Para fins de inscrição do parcelamento ou condomínio, no Registro de Imóveis, o interessado deverá ter executado as obras exigidas pela Lei, ou apresentar cópia do Termo de compromisso e do cronograma de execução das obras, bem como do competente instrumento de garantia.

Parágrafo único. A inscrição do parcelamento ou condomínio no Registro de Imóveis far-se-á no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade desta aprovação.

Art. 43 Todas as obras e serviços exigidos por esta Lei, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interesse nas vias e logradouros públicos em geral e nas áreas destinadas à recreação e ao uso público, passarão a integrar o domínio público municipal, desde a data do registro do parcelamento, sem qualquer indenização.

§ 1º O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destina-las a outros fins que não os previstos nesta Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área equivalente, a fim de melhor relocalizar a atividade pública prevista.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica aos condomínios por unidades autônomas.

Art. 44 Decorrido o prazo estabelecido, através do Termo de Compromisso, para a execução das obras do parcelamento ou do condomínio e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o Município promoverá a competente ação judicial.

Art. 45 Executadas todas as obras e serviços exigidos para a realização do parcelamento ou condomínio, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria de seu órgão competente, dispensará a garantia prestada, mediante expedição de Auto de Vistoria.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma cópia do certificado de inscrição no Registro de Imóveis.

§ 2º No caso de garantia hipotecária, a área gravada poderá ser liberada parceladamente, a critério da Prefeitura conforme forem sendo concluídas as obras e serviços de infraestrutura, segundo cronograma estabelecido.

§ 3º A parcela liberada da garantia hipotecária não poderá ser menor do que um quarteirão.

Art. 46 A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

Art. 47 Nos condomínios por unidades autônomas, as obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum deverão ser executadas anteriormente a qualquer obra de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

SEÇÃO IV DESMEMBRAMENTOS

Art. 48 Para o desmembramento de terrenos deverá ser requerida a aprovação do projeto pela Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel;

II - certidão de ônus reais;

III - certidão negativa de tributos municipais incidente sobre o imóvel.

Art. 49 O projeto deverá atender às diretrizes fornecidas pela Prefeitura e ser elaborado na escala de 1:1.000 (um por mil), por profissional devidamente habilitado pelo CREA ou CAU, devendo ser assinado por este e pelo interessado ou seu representante legal.

Art. 50 O projeto deverá ser apresentado em 3 (três) vias, contendo as seguintes indicações:

I - vias existentes no entorno da área;

II - loteamentos próximos;

III - uso predominante no local;

IV - divisão de lotes pretendidas na área, com as respectivas dimensões.

Art. 51 Após examinar o projeto, a prefeitura Municipal devolverá ao interessado 2 (duas) vias do mesmo com o despacho de aprovação ou, quando for o caso, com a indicação das alterações a serem realizadas.

Art. 52 O processo de aprovação de projeto, licenciamento execução das obras, nos casos de desmembramento previsto no artigo 8º da presente Lei, deverá atender, em tudo o que couber, às disposições referentes aos loteamentos e condomínios por

unidades autônomas.

SEÇÃO V LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 53 Consideram-se loteamentos populares os que apresentarem características especiais por se destinarem especificadamente à população de baixo poder aquisitivo e em que o poder Executivo Municipal estabelecerá as dimensões dos lotes, quarteirões e vias.

Art. 54 O Município implantará os loteamentos populares ou celebrará convênios para esse fim, com órgãos federais ou estaduais.

Art. 55 Os loteamentos populares serão admitidos somente para destinação residencial, com os respectivos equipamentos urbanos e de abastecimento.

SEÇÃO VI FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 56 Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo prazo de regularização de ocorrência, não excedente de 30 (trinta) dias e prorrogável por igual tempo, contado da data da expedição da notificação.

Parágrafo único. A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

Art. 57 No caso do não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou Auto de Embargo das Obras, se estas estiverem em andamento, com a aplicação de multa em ambos os casos.

Art. 58 Depois de lavrado o Auto de Embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, que será impedido, se necessário, com auxílio das autoridades policiais do Estado.

Art. 59 Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da notificação.

Art. 60 Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas na Lei Federal de nº 6766, de 1979, serão aplicadas ao proprietário as seguintes multas, pagas em moeda corrente, conforme o caso:

I - por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado, ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução: 6 (seis) vezes o Valor da Unidade de Referência Municipal - URM;

II - pelo prosseguimento de obra embargada: 50% (cinquenta por cento) do Valor da Unidade de Referência Municipal, por dia, a partir da data do embargo;

III - por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água sem licença da Prefeitura ou fazê-lo sem as precauções técnicas, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos: 3 (três) vezes o Valor da Unidade de Referência Municipal.

Parágrafo único. O Valor da Unidade de Referência Municipal mencionado nos incisos deste artigo é o aplicado com base nas leis municipais em vigor e vigentes na data do Auto da Infração, pelo qual for aplicada a multa.

Art. 61 Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada, por dia de permanência da irregularidade, a multa de 25% (vinte e cinco por cento) do Valor da Unidade de Referência Municipal.

Art. 62 Na reincidência da mesma infração (reincidência específica), as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

Capítulo IV DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 63 O Poder Público Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras e serviços exigidos por esta Lei.

Art. 64 O alienante deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes as restrições quanto à utilização do terreno impostas à respectiva unidade, em decorrência do projeto de parcelamento ou condomínio, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado.

Art. 65 Os proprietários e os responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências desta Lei, na execução das obras do parcelamento ou condomínio.

Art. 66 Não caberá ao Poder Público municipal qualquer responsabilidade por diferenças de áreas de lotes ou quadras verificados em parcelamentos ou condomínios aprovados.

Art. 67 Nos locais das obras de infraestrutura deverão ser colocadas placas contendo as datas estipuladas pela Prefeitura para seu término, o número na inscrição no Registro de Imóveis da Comarca, o endereço e a identificação legal dos responsáveis técnicos.

Art. 68 A denominação das vias de comunicação e logradouros públicos em geral será fixada pelo Poder Público.

Art. 69 Os parcelamentos e condomínios já efetuados e não regularizados dentro dos 30 (trinta) dias, conforme as normas legais anteriores, estarão sujeitos à ação da Prefeitura para aplicação das normas desta Lei.

Art. 70 Os casos omissos na presente Lei serão resolvidos pelo Prefeito Municipal mediante parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 71 Ficam revogadas as Leis Municipais nº s 384/1982 e 1.486/2002.

Art. 72 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nova Bassano, RS, aos 9 dias do mês de novembro de 2013.

Darcilo Luiz Pauletto
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se

Maria Helena Giombelli Gabardo
Secretária Municipal da Administração

[Clique aqui para baixar o arquivo completo](#)

Nota: Este texto não substitui o original.