



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

LEI COMPLEMENTAR Nº 056, DE 29 DE AGOSTO DE 2018.

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

NELSON JOSÉ GRASSELLI, PREFEITO MUNICIPAL, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou, com emendas modificativas, o Projeto de **Lei Complementar Nº 005/2018** e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

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

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

Câmara Municipal de Pontão
RECEBIDO EM
03/09/2018
Horas 16:40

Atesto para os devidos fins que o presente documento foi publicado através da afixação de seu inteiro teor no mural da sede da Prefeitura Municipal, nos termos do art. 155 da Lei Orgânica Municipal, com redação alterada pela Emenda 003 / 2002.

De 29/08/18 até 12/09/18

Em 29/08/18

Jeniffer Kacise
ASS. RESP. PUBLICAÇÃO



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

Art. 3º - Todo o parcelamento do solo com características urbanas dentro do território Municipal, deve ser justificado na sua necessidade e submetido à aprovação do órgão competente de Prefeitura Municipal, obedecidas as diretrizes do Mapa Viário Urbano.

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

I – Área Urbana – O espaço territorial destinado à implantação de atividades, usos e funções urbanas, assim declarado em Lei Municipal.

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

III – Áreas de Preservação Permanente (APP): aquelas definidas em legislação federal, estadual e municipal.

IV – áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários: são áreas públicas destinadas a instalações e edificações públicas de interesse geral da comunidade destinadas à educação, cultura, saúde, esportes, lazer, segurança e similares;

V - espaços Livres de Uso Público: são áreas públicas de uso comum destinadas à recreação, ao lazer, ao esporte e às atividades contemplativas, em que predominam as áreas não edificadas e a vegetação;

VI - loteamento Industrial: é aquele destinado prioritariamente às atividades industriais e complementarmente a atividades comerciais e de serviços;

VII - loteamento de interesse social: é aquele destinado à população de baixo poder aquisitivo.

VIII – condomínio conjugado à edificação: é a divisão de gleba ou lote em unidades autônomas em que as construções das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

IX – regularização fundiária: é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo poder público em regiões de interesse social ou específico com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes.

X – remembramento: é a união de dois ou mais lotes, para formar um único lote.

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

Parágrafo Único – Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços, sem sistema de drenagem, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em terrenos sujeitos a inundações permanentes;

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

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

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

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

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

Parágrafo Único – Ao redor das águas dormentes, tais como, reservatórios e águas naturais ou artificiais, deverá ser observada uma faixa não edificante de pelo menos 15 (quinze) metros a partir de seu nível máximo, observadas as leis ambientais pertinentes.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

Art. 7º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando a área situar-se em área urbana e no máximo a 2.000 (dois mil) metros dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo poder público:

1. Via existente;
2. Rede de abastecimento de água;
3. Rede de energia elétrica;
4. Escola

Parágrafo Único – Do parcelamento do solo não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via de circulação ou logradouro público, admitida a servidão de passagem, na forma desta Lei.

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

Art. 8º - Os loteamentos deverão atender aos requisitos estabelecidos no CAPÍTULO III - "DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS".

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

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

Parágrafo Único - Deverão ser apresentados os seguintes documentos:



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

I - Requerimento indicando o nome pôr extenso, nacionalidade, estado civil, profissão e domicílio do interessado;

II - Matrícula atualizada da área ou título de propriedade do imóvel, acompanhada de negativa de ônus;

III - Declaração da Companhia fornecedora de eletricidade de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;

IV - Declaração do responsável pelo serviço de fornecimento de água, declarando ser viável o abastecimento de água potável no local;

V - Duas vias de cópia de mapas, escala 1:10.000, ou escala viável, contendo pelo menos:

1. Localização da gleba a ser loteada indicando suas divisas;
2. Identificação dos cursos d' água, bosques, matas, culturas, rochas e construções existentes;
3. A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
4. Tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 10 - O órgão de planejamento municipal, indicará nas plantas apresentadas junto ao requerimento, diretrizes a serem consideradas, extraídas das diretrizes de planejamento municipal:

I - As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõe o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido;

II - O traçado básico de sistema viário principal;

III - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

IV - As faixas não edificáveis.

V - A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicações dos usos compatíveis.

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

Art. 12 - Ao devolver a planta com indicações do art. 10, o órgão competente do Município fornecerá também a relação dos equipamentos da infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo loteador, bem como o tipo de pavimentação e informações sobre os gabaritos e sobre a arborização das vias de circulação.

Art.13 - É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica e iluminação, de redes de drenagem pluvial, a abertura de vias de circulação ensaiçadas (ruas), sarjeta, a execução das pontes e dos muros de arrimo necessários e a demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas através da colocação de marcos.

Parágrafo Único - A urbanização pôr parte do loteador também inclui obrigatoriamente:

I - Execução da rede de energia elétrica, conforme projeto aprovado pela Companhia de distribuição de eletricidade;

II - Execução de rede de abastecimento de água, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

III - Indicação de solução para o esgotamento sanitário, devendo contemplar, no mínimo, a construção de sistema de fossas filtro e sumidouro, a serem efetivadas pelo adquirente do lote, ao construir sobre o mesmo;

IV - Pavimentação das ruas, com asfaltamento, calçamento ou encaibramento;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

V – A feitura do projeto de arborização da área;

Art. 14 - O anteprojeto de loteamento deverá atender as diretrizes fornecidas pelo Município acompanhado dos seguintes documentos:

I - Memorial descritivo, elaborado por responsável técnico, contendo:

1. Nome completo e endereço do proprietário e do profissional legalmente habilitado com as respectivas assinaturas;
2. Descrição sucinta do loteamento com suas características, denominação, destinação, situação e área e a fixação de zona ou zonas de uso predominante;
3. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
4. Limites e confrontações;
5. Levantamento topográfico;
6. Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
7. Construções existentes;
8. Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilização pública, já existentes no loteamento e adjacências, com discriminação das distâncias respectivas da área em questão;
9. Arruamento com solução adotada;
10. Unidades autônomas e áreas de uso comum;
11. Indicação das áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e dos espaços Livres de Uso Público que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento, quando for o caso;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

12. Quadro de áreas indicandó os percentuais adotados;

II - Planta de situação e localização na escala 1:10.000 ou escala viável.

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

Art. 15 - Ao requerente será devolvida, num prazo máximo de 15 dias, uma via do anteprojeto indicando, se for necessário, os impedimentos que intervenham na gleba e as anotações que se fizerem necessárias a fim de que seja feito o projeto definitivo ou o novo anteprojeto.

Parágrafo Único - O requerente deverá apresentar as modificações exigidas pelo setor competente, dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias. Transcorrido o prazo sem o atendimento das exigências de adequação técnica e legal, o pedido será indeferido e o respectivo processo será arquivado.

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

I - certidão negativa de tributos municipais;

II - em duas vias, projeto completo de urbanização, acompanhado de planta planialtimétrica na escala de 1:1000, ou outra escala viável, acompanhada da respectiva planilha de cálculo analítico da área e curvas de nível de metro em metro, amarrada à rede de referência cadastral, contendo:

1. Sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e enumerações;
2. Localização das vias públicas limítrofes com a denominação oficial;
3. O sistema interno de vias com respectiva hierarquia e gabaritos;
4. Indicação dos pontos da poligonal, auxiliares e de esquina e de referências de nivelamento;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

5. Identificação e dados relativos a demarcação de áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e dos espaços Livres de Uso Público que passarão ao domínio do Município;
6. Identificação e dados relativos à demarcação de áreas destinadas a preservação permanente conforme indicação de órgão competente;
7. Planilha de ruas, quarteirões e lotes, contendo resumo das dimensões e áreas com os respectivos percentuais;
8. Gabaritos das seções transversais das vias de comunicação.
9. Perfis longitudinais das vias de comunicação, projetadas na escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100 ou escala viável.

III - em 3 (três) vias:

1. Projeto completo da rede domiciliar de iluminação pública, e de energia elétrica, com os respectivos memoriais e cronograma de execução aprovados pela Companhia de fornecimento de eletricidade;
2. Projeto completo da rede de distribuição de água potável, com respectivas especificações técnicas, e cronograma de execução aprovados pela entidade que opera a captação e distribuição de água a nível local, localizando os hidrantes com aprovação do corpo de bombeiros;
3. Projeto completo das instalações, obras e canalização pluviais com as respectivas especificações técnicas, cronogramas de execução contendo a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
4. Cronograma de execução das obras.

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



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

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

Art. 18 - Mediante Termo de compromisso o proprietário se obrigará:

I - A executar, às suas expensas, e de acordo com o cronograma de execução de obras, no prazo fixado pelo Município, todas as obras constantes dos projetos aprovados, e que a ele cabem.

II - A executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de madeira de lei, tendo dimensões mínimas de 10x10 cm para as quadras, e 5x5 cm para os lotes.

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I deste artigo não poderá ser superior a 4 (quatro) anos, podendo o Município, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto a seguir.

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

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

Art. 19 - A execução das obras de urbanização será fiscalizada pelo órgão técnico do Município.

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

I - Garantia hipotecária;

II - Caução em dinheiro, título da dívida pública ou carta de fiança bancária.

§ 1º Não será exigida a prestação de garantia quando o loteador for o próprio Município.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

§ 2º Não será exigida a prestação de garantia nas operações consorciadas urbanas quando a execução das obras ficar a cargo do Município.

§ 3º - No caso de hipoteca a mesma será equivalente ao valor do Orçamento das obras de infraestrutura, nunca inferior a 30% (trinta por cento) do número total de lotes, em localização à escolha do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia o valor será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo orçado das obras a serem executadas e aceito pelo órgão técnico competente do Município.

§ 4º - O valor das obras a serem realizadas para fim de assinatura do Termo de compromisso será determinado, segundo os índices de custo estabelecidos no mercado da construção civil, à data da assinatura do mesmo.

§ 5º - No ato da garantia, deverão constar, especificadamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.

§ 6º Não poderão ser caucionadas as áreas destinadas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público.

Art. 21 – Os atos relativos à prestação de garantia, serão celebrados por escritura pública ou levados ao registro público, conforme a sua natureza jurídica e deverão constar especificamente:

I - as obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento.

II - o prazo para execução das obras de infraestrutura fixado no Termo de compromisso;

III - a identificação das áreas dadas em garantia, no caso da hipoteca, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado.

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



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

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

§ 1º - A licença será concedida mediante Alvará de licença para construção entregue ao interessado acompanhada de cópia de Projeto devidamente autenticada.

§ 2º - O Alvará de Licença para construção, referente a todas as obras de infraestrutura do loteamento terá validade de 1 (um) ano. Vencido esse prazo sem que tenham sido iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução.

Art. 24 - O protocolo do pedido de registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação pela municipalidade, na forma da Legislação Federal pertinente.

§ 1º - Não será necessário nova aprovação se o prazo transcorrido entre o protocolo e o efeito registro do referido projeto junto ao cartório de Registro de Imóveis ultrapassar o prazo de 180 dias.

§ 2º - Para fins de inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, o loteador executará, no mínimo, as vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros, bem como as obras de escoamento das águas pluviais ficando as demais condicionadas ao Termo de Compromisso.

Art. 25 - Decorrido o prazo estabelecido através do Termo de Compromisso, para execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o loteador será notificado para regularizar as obras; tendo ocorrido caducidade da aprovação e da licença, deverá o projeto ser submetido à nova aprovação e licenciamento, sob pena de multa prevista nesta lei.

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

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



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

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

Art. 27 - Desde a data do registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público constante do projeto.

Art. 28 - A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes após haverem sido pôr ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

SEÇÃO II
DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 29 - O desmembramento deverá ser precedido de consulta prévia ao órgão competente do Município, a fim de que sejam determinadas as diretrizes para urbanização da gleba, segundo a sua localização.

Art. 30 - A municipalidade indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto.

Art. 31 - O projeto de desmembramento deverá ser submetido ao órgão competente do Município, acompanhado de título de propriedade do imóvel e da respectiva planta contendo as seguintes indicações:

I - Vias existentes e dos loteamentos do entorno;

II - Tipos de uso predominante no local e conforme na área;

III - Divisão dos lotes pretendida na gleba, com as respectivas dimensões.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

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

§ 1º Nos desmembramentos de áreas superiores a 10.000m², será obrigatória a destinação de área pública, para equipamentos urbanos e comunitários ou para espaços livres de uso público no percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da gleba a ser parcelada.

§ 2º Nos desmembramentos de áreas superiores de 5.000m² e inferiores a 10.000m² será obrigatória a destinação de área pública, para equipamentos urbanos e comunitários ou para espaços livres de uso público no percentual mínimo de 7,5% (sete e meio por cento) da gleba a ser parcelada.

§ 3º - Se a área a ser desmembrada estiver localizada na Avenida Júlio de Maílhos e for inferior a 7.000m² (sete mil quadrados) será dispensada a destinação de área pública, para equipamentos urbanos e comunitários ou para espaços livres de uso público.

§ 4º - Se a área a ser desmembrada estiver fora da Avenida Júlio de Maílhos e for inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) será dispensada a destinação de área pública, para equipamentos urbanos e comunitários ou para espaços livres de uso público.

§ 5º - A área a ser destinada ao Município, referida anteriormente poderá estar localizada na própria matrícula da gleba a ser parcelada ou em matrícula diversa, desde que seu valor de avaliação seja equivalente.

§ 6º - A destinação da área pública em questão, deverá ser utilizada para equipamentos urbanos e comunitários ou para espaço livre de uso público será faculdade do Município.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

SEÇÃO III

DOS DESDOBROS

Art. 33 - Fica autorizado na área urbana e distritos no Município de Pontão-RS, o fracionamento de lotes através do desdobro.

Art. 34 - Os lotes resultantes de desdobro do solo devem ter área mínima de 200 metros quadrados de área, e testada mínima de 7 (sete) metros.

Parágrafo Único - Nos lotes localizados nas esquinas a testada mínima deverá ser de sete metros.

Art. 35 - O Município só poderá autorizar o desdobro cuja área dos lotes resultantes for menos do que 200 metros quadrados quando localizados em AEIS (áreas Especial Interesse Social) para fins de regularização fundiária ou nos casos de extinção de condomínio, obedecido neste caso, o limite mínimo de 152m² de áreas para cada lote desdobrado.

Art. 36 - Será permitido o acesso a novos lotes oriundos de desdobro através de servidões de passagem.

Parágrafo Único - As servidões de passagem terão no mínimo 2,5 m (dois metros e meio) de largura e no máximo 50 m (cinquenta metros) de comprimento, admitindo-se altura livre mínima de 3 m (três metros).

Art. 37 - A solicitação de aprovação de projeto de desdobro de lotes será realizada através de requerimento, que deverá vir acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada do lote ou lotes;

II - planta na escala de 1: 500, em 3 (três) vias, com a situação anterior ao desdobro, com as seguintes indicações:

a) identificação do lote ou lotes a serem desdobrados, informando número da quadra, número do lote ou lotes e de seus confrontantes em todas as faces;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

b) via confrontante com o lote ou lotes, bem como das vias que circundam a quadra, com indicação da distância do lote ou lotes até a via mais próxima;

c) localização das edificações existentes no lote ou lotes, se houver;

d) norte, curvas de nível, cursos de água, matas e árvores existentes;

III - planta na escala de 1:500, em 3 (três) vias, com o desdobro proposto, com as seguintes indicações:

a) via confrontante com o lote ou lotes, bem como das vias que circundam a quadra, com indicação da distância do lote ou lotes até a via mais próxima;

b) subdivisão do lote ou lotes em lotes pretendidos, servidões e áreas remanescentes, se houver;

c) norte e cursos de água existentes;

d) quadro de áreas dos lotes, das servidões, das áreas não edificáveis e de Preservação Permanente, quando for o caso, com as devidas porcentagens e os seus totais;

IV - memorial descritivo, em 3 (três) vias, apresentando:

a) descrição dos novos lotes resultantes do desdobro, informando número da quadra, número dos lotes e de seus confrontantes em todas as faces;

b) descrição das servidões, das áreas não edificáveis e de preservação permanente, se houver;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (CREA) OU Registro de Responsabilidade Técnica –RRT (CAU), referente ao projeto de desdobro;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

VI - A nova numeração dos lotes deverá seguir a numeração original seguidas de letras que os diferencie.

Parágrafo Único: As plantas referidas nos incisos II e III poderão ser apresentadas em uma única prancha, ou separadas.

Art. 38 - Aprovado o projeto, o Município emitirá a Certidão de desdobro.

Art. 39 - Aprovado o projeto de desdobro o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, a contar da data de emissão da certidão.

Parágrafo Único - Decorridos 60 (sessenta) dias a partir da data limite prevista no caput, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro no Cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

SEÇÃO IV
DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 40 - Considera - se loteamento popular aquele destinado especificamente à população de baixo poder aquisitivo promovido pelo Poder Público, empreendedor privado ou outros interessados,

Art. 41 - O Município poderá implantar loteamentos de interesse social diretamente ou celebrar convênios para esse fim com órgãos federais ou estaduais.

Art. 42 - O loteamento de interesse social terá destinação residencial, podendo o Município autorizar o exercício de pequenos comércios ou serviços e de produção artesanal, bem como designar a sua localização.

u



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

Art. 43 - Os lotes dos loteamentos de interesse social deverão ter área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e testada de 7 (sete) metros.

§ 1º - Nos demais aspectos aplica - se o disposto nesta Lei.

§ 2º - O poder Executivo Municipal poderá fixar diretamente as dimensões dos lotes, quarteirões e vias, bem como estabelecer outras porcentagens de área pública e sistemas menos onerosos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, no caso de loteamento de interesse social promovido e executado pela municipalidade ou ainda no caso de programas para recuperação e regularização de vilas irregulares.

SEÇÃO V
DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 44 - Considera - se loteamento industrial aquele destinado prioritariamente às atividades industriais e complementarmente a atividades comerciais e de serviços.

Art. 45 - Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

I - Lotes com testada mínima de 15 (quinze) metros;

II - Lotes com área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados);

III - O quarteirão industrial poderá apresentar continuidade de no máximo 400 (quatrocentos) metros.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

CAPÍTULO III

DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

SEÇÃO I

DO ARRUAMENTO

Art. 46 - O sistema viário é o conjunto das vias hierarquizadas, que constituem o suporte físico da circulação no território municipal.

Art. 47 - As vias classificam - se em:

I - Rodovias com gabarito variável, implantadas sob controle direto de outros órgãos governamentais;

II - Vias perimetrais ou principais com gabarito mínimo de 20 (vinte) metros, com largura de passeios de 3,00 m;

III - Vias coletoras ou secundárias com gabarito mínimo de 10 (dez) metros, destinadas a distribuir os fluxos de circulação local, com largura de passeios de 2,00 m;

IV - As vias sem saída deverão obedecer o gabarito previsto das vias locais e raio mínimo da praça de retorno de 8m (oito metros).

§ 1º - A extensão da via sem saída somada à praça de retorno não poderá exceder a 100m (cem metros).

§ 2º - Quando da implantação sucessiva de vias com praças de retorno, a continuidade viária com o entorno deverá ser prevista numa distância máxima de dois quarteirões de acordo com a legislação municipal.



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE PONTÃO

VI - Excepcionalmente poderão ser adotadas passagens para pedestres, com gabarito nunca inferior a 3 (três) metros, sendo que as construções dos lotes lindeiras e estas deverão observar um recuo lateral de 2 (dois) metros, no mínimo.

Art. 48 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza dos usos e densidade populacional prevista, para as áreas servidas.

Parágrafo Único - O ângulo horizontal de intercessão das vias não será inferior a 45° (quarenta e cinco graus).

Art. 49 - Os quarteirões situados em zonas residenciais ou comerciais serão construídos de modo que a distância entre duas vias não ultrapasse 350 (trezentos e cinquenta) metros.

Parágrafo Único - Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores, em loteamentos industriais.

DOS LOTES

Art. 50 - Considera - se lote cada uma das porções fundiárias resultantes do loteamento, de desmembramento com pelo menos uma divisa lindeira com a via pública.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

Art. 51 - Os lotes terão testada mínima de 10 m (dez metros) e área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 1º - Os lotes de esquina terão a testada mínima de 12 (doze) metros e área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados).

§ 2º - Nos lotes em que incidirem restrições à ocupação estas não poderão exceder a 35% da área total do lote.

§ 3º - Nos casos de extinção de condomínios os lotes poderão ter 5 (cinco) metros de testada e área mínima de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados para o lote desmembrados e remanescentes, a exceção dos lotes de esquina que deverão apresentar áreas mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 52 - Os cursos d'água (sangas, arroios, etc.) poderão ser canalizados sob o canteiro central de vias, a critério dos órgãos competentes.

Art. 53 - Os lotes deverão ser demarcados com marcos de madeira de lei, segundo o padrão recomendado pelo município.

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

**DAS ÁREAS DESTINADAS A IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS URBANOS E
COMUNITÁRIOS E DOS ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO**

Art. 54 - Nos loteamentos deverão ser previstas áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, as



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

quais não poderão ser em quantia inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada, exceto nas hipóteses previstas nesta lei.

Art. 55 – Nos projetos de loteamento as áreas destinadas a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, não poderão ser inferiores a 15% (quinze por cento) da área total a ser loteada, exceto nas hipóteses previstas nesta lei.

§ 1º O Município estabelecerá a proporção da divisão das áreas destinadas a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, na aprovação das diretrizes do loteamento, proporcionalmente à densidade de ocupação e as necessidades públicas.

§ 2º O município estabelecerá a localização da área destinada a implantação de equipamento urbano e comunitário, que poderá ser contígua ou não à área do loteamento, podendo pertencer matrícula de imóvel distinto daquele objeto do projeto.

§ 3º O município estabelecerá a localização dos espaços livres de uso público que poderá ser contígua à área do loteamento, podendo pertencer matrícula de imóvel distinto daquele objeto do projeto.

§ 4º O Município se reserva a prerrogativa de destinar as áreas recebidas, apenas para equipamentos urbanos ou comunitários ou apenas como espaço livre de uso público quando as áreas recebidas forem pequenas para contemplar a utilização para ambos os usos ou em casos de localização ser próxima a equipamentos urbanos e comunitários ou espaços de uso público já existentes.

Art. 56 – Nos loteamentos industriais de áreas públicas inferiores a 30.000m² em que o Município for o loteador não serão exigidas áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público.

Art. 57 – Nos loteamentos de interesse social de áreas inferiores a 15.000m² em que o Município for o loteador não serão exigidas áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

Parágrafo único. Nos loteamentos de interesse social promovidos pelo Município, os espaços livres de uso público serão de no mínimo 7,5% (sete e meio por cento) da área a ser loteada.

Art. 58 - Nos projetos de desmembramentos de gleba ou lote será obrigatória a destinação de áreas destinadas a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, observado o regramento e as exceções previstas na presente Lei.

CAPÍTULO IV

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 59 - Constituem - se infrações:

I - Iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade da aprovação, ou executar a obra em desacordo com o projeto aprovado.

MULTA: Valor correspondente a 500 (quinhentos) vezes a VRM (Valor de Referência Municipal);

II - Dar prosseguimento às obras embargadas administrativamente.

MULTA: Por dia, excluídos anteriores à aplicação da 1ª multa, o valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a VRM (Valor de Referência Municipal).

III - Aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, alterar ou modificar o relevo, promover modificações no escoamento, sem licença do poder público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros.

MULTA: Valor correspondente a 100 (cem) vezes a VRM (Valor de Referência Municipal).

IV - Omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas nos incisos anteriores.

MULTA: O valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a VRM (Valor de Referência Municipal), por dia, excluídas as anteriores à aplicação da 1ª multa.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

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

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

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

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

Art. 60 - A imposição de multas será comunicada ao infrator mediante notificação.

Parágrafo Único - O pagamento da multa não exime o atendimento das disposições legais e nem o ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 61 - Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a municipalidade, por seu órgão competente, lavrará Auto de Infração e notificará o responsável para a correção sem prejuízo das penas previstas e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

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

Art. 62 - Durante a execução, ocorrendo descumprimento incorrigível do projeto, o Prefeito Municipal poderá cassar o Alvará de Licença, para o loteamento ou reloteamento.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 63 - Esta Lei não se aplica aos parcelamentos efetivados em áreas declaradas como AEIS (Áreas Especiais de Interesse Social) ou ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) para fins de regularização fundiária.

ca



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

Parágrafo Único – Os projetos de regularização das áreas referidas no caput obedecerão aos parâmetros fixados pelo Município e legislação específica.

Art. 64 – Fica ressalvado da incidência do presente diploma legal, o Loteamento Martinha Camargo, aprovado pela Lei Municipal nº 516/2006, objeto de operação consorciada efetivada entre o Município e os loteadores, disciplinado em legislação própria e já aprovado pela municipalidade.

Art. 65 – A inobservância dos dispositivos desta Lei, acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades, desmembramento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas, sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

Parágrafo Único – Os projetos de reloteamento, de condomínios conjugados a edificação, assim como, as situações de remembramento ou anexação de lotes, deverão ser submetidas à aprovação do órgão técnico municipal.

Art. 66 – Os projetos de loteamento em qualquer de suas modalidades, ou de desmembramento de que trata a presente Lei, deverão ser aprovados no prazo de 30 (trinta) dias, uma vez apresentados com todos os seus elementos, suspendendo-se a contagem deste prazo quando necessária a apresentação de complementação de documentos.

Art. 67 - A aprovação do projeto não eximirá ou suprirá:

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

Art. 68 - Não caberá ao Poder Público Municipal, qualquer responsabilidade por diferença de área dos lotes ou quadras verificadas em loteamentos aprovados.

Art. 69 - A documentação solicitando consulta, encaminhando anteprojeto ou projeto à aprovação da municipalidade, deverá ser assinada pelo proprietário ou procurador, juntando o



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

instrumento de mandato, e os anteprojetos previstos, e memorial descritivo deverão ser elaborados e assinados por técnicos legalmente habilitados, juntada a correspondente.

Art. 70 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação suscitadas na aplicação desta Lei, serão resolvidos pelo Órgão Técnico da Prefeitura Municipal

Art. 71 - Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal n. 1060/2017.

Art. 72 - Decreto do Poder Executivo regulamentará a presente lei.

Art. 73 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal, aos 29 dias do mês de agosto de 2018.

Nelson José Grasselli
NELSON JOSÉ GRASSELLI

Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

Luciane Bevilaqua
LUCIANE BEVILAQUA

Secretária Municipal de Administração



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE PONTÃO

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente e Senhores vereadores;

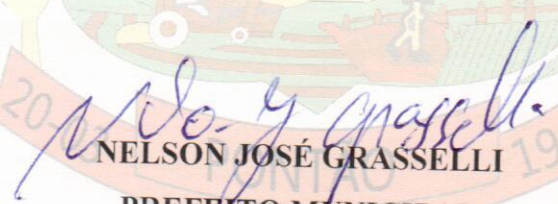
Estamos enviando o presente Projeto de Lei Complementar de n.º 05/2018, que **DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Trata-se de importante projeto para o desenvolvimento urbano de nosso Município, prevendo as condições para o parcelamento do solo urbano através de loteamentos e desmembramentos, públicos ou privados, para fins de moradia, moradia popular e até mesmo industrial para empresas.

O Estatuto da Cidade exige que este tipo de projeto, em sua fase de tramitação na Câmara, seja submetido à participação popular através de audiência pública.

Esperamos de Vossas Excelências a análise e aprovação do presente projeto de lei complementar.

Atenciosamente,



NELSON JOSÉ GRASSELLI
PREFEITO MUNICIPAL