



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE
G A B I N E T E D O P R E F E I T O

LEI Nº 6.587, DE 20 DE AGOSTO DE 2008.

**ESTABELECE NORMAS PARA O PARCELAMENTO
DO SOLO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO DO
RIO GRANDE – RS.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DO RIO GRANDE**, usando das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica em seu Art. 51, III,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O Parcelamento do Solo na área territorial do Município do Rio Grande será procedido em conformidade com o estabelecido na legislação Federal e Estadual disciplinadora do parcelamento do solo urbano, no que couber atendendo ao disposto na Lei Federal na forma desta Lei.

Art. 2º O Parcelamento do Solo para fins urbanos é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com vista à edificação.

§ 1º. O Parcelamento do Solo para fins urbanos será realizado na forma de loteamento, desmembramento, desdobramento e re-parcelamento.

§ 2º. Constitui forma de parcelamento do solo para efeito desta Lei, a instituição de Condomínios por Unidades Autônomas, nos termos da legislação vigente.

§ 3º. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Áreas Urbanas de Ocupação Intensiva e Rarefeita e nos Núcleos Autônomos, que para efeito desta Lei, formam a Área Urbana do Município.

Art. 3º O Parcelamento do Solo, em qualquer de suas modalidades, respeitará o grupamento de atividades permitidas para a Unidade de Planejamento onde se localiza, aos padrões urbanísticos dos Anexos 01, 02, 03 e 04, aos procedimentos para realização do parcelamento do solo urbano e ao traçado das plantas do Plano Diretor do Município.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto neste artigo, os parcelamentos de Interesse Social situados em Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS, regulamentados no Capítulo II, Seção VII, desta Lei.

Art. 4º O Parcelamento do Solo em imóvel rural, para fins urbano, localizado na Área Urbana, tal qual definida nesta Lei, dependerá de aprovação municipal e enquadrar-se na forma da legislação Federal e Estadual pertinente.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

G A B I N E T E D O P R E F E I T O

Parágrafo único. O parcelamento de imóvel rural, para fins urbanos, localizados fora da Zona Urbana, tal qual definida nesta lei, dependerão de prévia alteração da Área Rural em Área Urbana, na forma de Área de Urbanização Específica.

Art. 5º Fica vedado o parcelamento do solo para fins urbano:

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

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados, com a aprovação do órgão público competente;

III - Em terrenos cuja estrutura geológica não apresentem características de suporte para urbanização ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção;

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

V - Nas reservas ecológicas e biológicas, instituídas pelo Plano Diretor Participativo do Município, que resultarem com estas condições após detalhamento de sua potencialidade;

VI - Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos pelo do Plano Diretor do Município;

VII - Em imóveis que não possuam acesso para logradouros públicos oficiais;

VIII - Nas Áreas Funcionais de Contenção ao Crescimento Urbano.

Art. 6º Em nenhum caso, o parcelamento do solo poderá prejudicar o escoamento natural das águas, e as obras necessárias ao escoamento destas serão feitas obrigatoriamente nas vias ou faixas reservadas para este fim.

Parágrafo único. Poderá ser exigido, a critério do Município, que no interior da gleba seja reservada áreas para bacias de retenção de água.

Art. 7º O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão poderá exigir em cada gleba a ser parcelada, quando conveniente, a reserva de uma faixa não edificável em frente ou no fundo do lote, para redes de água e esgoto ou outros equipamentos de infra-estrutura urbana.

Art. 8º Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatório à implantação de vias ou áreas públicas de recreação nas margens, respeitadas as faixas de proteção ambiental exigidas por lei.

Parágrafo único. As margens dos cursos d'água deverão, em todos os casos, permitir o livre acesso e circulação da população.

Art. 9º Ao longo das rodovias, ferrovias, adutoras, oleodutos, gasodutos e linhas de transmissão de energia elétrica será obrigatório a reserva de faixa não edificável de 15,00 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo único. As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias públicas, e a construção de acessos diretos dos parcelamentos às rodovias dependerá de aprovação do órgão responsável pela mesma.

Art. 10. O parcelamento de glebas situadas em zonas de proteção de aeroportos deverá atender ao disposto na legislação pertinente.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

G A B I N E T E D O P R E F E I T O

Art. 11. Os projetos de parcelamento do solo a serem aprovados deverão abranger a gleba ou o lote titulado em sua totalidade.

Parágrafo único. Na hipótese em que se pretenda parcelar uma gleba ou lote, mediante mais de uma das formas de parcelamento prevista nesta Lei, aplicar-se-á a cada parte da gleba ou lote o regime urbanístico correspondente à modalidade nela pretendida.

Art. 12. Os parcelamentos de Interesse Urbanísticos, nas condições estabelecidas no Plano Diretor do Município, realizados pelo Poder Público ou com sua interveniência, terão como padrões urbanísticos àqueles que vierem a ser estabelecidos pelo Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, a partir do cadastro dos respectivos projetos, com vistas à máxima aproximação ao traçado existente.

§ 1º. Os padrões urbanísticos, mencionados neste artigo, utilizados para a regularização de núcleos habitacionais irregulares, não isentam os responsáveis pelos parcelamentos de ações judiciais e penais cabíveis, de acordo com a legislação vigente.

§ 2º. Excetuar-se-á do disposto neste artigo, o parcelamento do solo em áreas cujo a vocação natural não seja compatível com a existência de núcleos habitacionais, hipótese em que o reconhecimento dos mesmos limitar-se-á a prestação dos serviços públicos essenciais, sem implicar na sua regularização.

Art.13. É vedado o parcelamento do solo, sob forma de desmembramento e condomínio por unidade autônoma, na área Urbana de Ocupação Intensiva, em imóveis com testada e área superior, respectivamente, a 200 m (duzentos metros) e 22.500 m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único. Não estão sujeitos aos limites estabelecidos neste artigo, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, os parcelamentos realizados nas seguintes condições:

I - Em imóveis localizados onde a rede viária existente ou a ser projetada tornar desnecessária aquela restrição, ou ainda, cuja necessidade de preservação ambiental desaconselhar a abertura de novas vias ou logradouros públicos;

II - Em empreendimentos urbanísticos que apresentem características especiais de uso e ocupação do solo.

Art.14. No parcelamento do solo, nas Áreas Funcionais aplicar-se-ão os padrões constantes no Anexo 09, que acompanha esta Lei.

Parágrafo único. Quando as características que conferirem peculiaridade às Áreas Funcionais não puderem ser preservadas pela aplicação das regras constantes neste artigo, a juízo do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, o parcelamento do solo obedecerá ao regime urbanístico que àquelas áreas for estabelecido em lei específica.

Art.15. A inobservância dos dispositivos desta Lei ou do Plano Diretor do Município acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do parcelamento, em qualquer de suas modalidades, loteamento, desmembramento, desdobramento, reparcelamento ou condomínio por unidades autônomas, facultando ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

Art.16. Os projetos de parcelamento, em qualquer de suas modalidades, loteamento, desmembramento, desdobramento, reparcelamento ou condomínio por unidades autônomas de que trata esta Lei, deverão ser aprovados em 120(cento e vinte) dias, uma vez apresentado com todos os seus elementos.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

G A B I N E T E D O P R E F E I T O

Art.17. A aprovação do projeto de parcelamento do solo:

I - Não eximirá o cumprimento de determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistema de drenagem de água pluvial e domiciliar, esgoto sanitário e de proteção paisagística e ambiental;

II - Não suprirá a licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, ampliação, reforma ou demolição de prédios e muros.

Art.18. Não caberá ao Poder Público Municipal, qualquer responsabilidade por diferença de dimensões de lotes ou quadras verificadas em parcelamentos aprovados.

Art.19. A documentação solicitando estudo, encaminhando anteprojeto para aprovação da municipalidade, deverá estar assinado pelo proprietário ou procurador, junto com instrumento ou mandato, sendo que os anteprojetos e memoriais descritivos deverão ser elaborados e assinados por técnicos legalmente habilitados.

Art.20. O Município aprovará lei geral com o objetivo de promover a regularização fundiária de todos os parcelamentos, qualquer que seja a modalidade, loteamento, desmembramento, desdobramento, reparcelamento ou condomínios por unidades autônomas, de que trata a presente Lei, que estejam sendo executados sem autorização ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, desde que viáveis do ponto-de-vista urbanístico.

Art.21. Os procedimentos para a realização do parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, loteamento, desmembramento, desdobramento, reparcelamento ou condomínio por unidades autônomas, estão descritos no Capítulo IV, desta Lei.

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO SEÇÃO I - DOS LOTEAMENTOS

Art.22. 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.

§ 1º. Não configura hipótese de modificação ou ampliação das vias existentes, para efeito de caracterizar a ocorrência de loteamento, o alargamento das mesmas, bem como o prolongamento ou abertura e execução de vias projetadas, efetivadas pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

§ 2º. Equipara-se ao loteamento, para efeito legal, o prolongamento de vias ou a abertura de vias projetadas, com vistas a possibilitar o desmembramento e desdobramento para edificação.

Art.23. A percentagem de áreas de destinação pública nos loteamentos, não poderá em qualquer hipótese, ser inferior a 35 % (trinta e cinco por cento), nem superior a 50 % (cinquenta por cento), salvo o acréscimo no limite máximo, por proposta do loteador e aceita pelo Município.

Art.24. Nos loteamentos, as áreas destinadas à rede viária, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, serão proporcionais a densidades de ocupação prevista para os imóveis e obedecerão, ainda, ao traçado, ao regime urbanístico e aos equipamentos urbanos e comunitários estabelecidos pelo Plano Diretor do Município.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

G A B I N E T E D O P R E F E I T O

§ 1º. Os equipamentos urbanos e comunitários serão definidos no Plano Diretor do Município;

§ 2º. Nas áreas destinadas a praças e escolas, em decorrência do loteamento, o Município poderá implantar outros equipamentos comunitários com função complementar aos primeiros, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão e ouvida a comunidade interessada.

Art.25. Os loteamentos deverão atender aos requisitos estabelecidos nos padrões do Anexo 01 e aos procedimentos para a realização do parcelamento do solo.

Parágrafo único. Para a implantação de loteamentos e condomínios por unidades autônomas em terrenos com área superficial acima de 20 (vinte) hectares, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, poderão ser exigidos Avaliação de Impacto Urbanístico e Ambiental, levando em conta, particularmente, a disponibilidade e repercussão sobre o transporte público, acesso à escola e saneamento.

Art.26. É da responsabilidade exclusiva do loteador a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de rede de energia elétrica e iluminação pública, de redes de drenagem pluvial e esgotamento sanitário, a execução das obras de abertura e pavimentação das vias de circulação, colocação de meios-fios e sarjetas, bem como a execução de pontes e outras obras consideradas indispensáveis pelos órgãos técnicos competentes.

§ 1º. Nos loteamentos de Interesse Social deverão ser oferecidas no mínimo cinco das benfeitorias estabelecidas no “caput” deste artigo, com a aceitação do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

§ 2º. A execução das obras referidas no “caput” deste artigo será fiscalizada pela Prefeitura Municipal.

Art.27. A aprovação fornecida pela Prefeitura Municipal aos projetos de loteamento ficará condicionada a assinatura do Termo de Compromisso.

Art.28. Mediante o Termo de Compromisso, o proprietário se obrigará:

I - A executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo Município, todas as obras constantes dos projetos aprovados;

II - A colocar e manter os marcos de alinhamento nivelamento os quais deverão ser de pedra ou concreto, segundo padrão estabelecido pela Prefeitura Municipal.

§ 1º. O prazo a que se refere o inciso I, deste artigo, não poderá ser superior a 2(dois)anos, podendo o Município, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas desde que obedeça ao disposto no § 2º, deste mesmo artigo.

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

I - O Termo de Compromisso fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento;

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. 29. Cumprirá ao loteador, incorporador ou a qualquer outro responsável, as custas de:

I - Conservar em período de 3(três) anos, as vias públicas que forem abertas, de sorte a mantê-las em boas condições de pavimentação;

II - Assinalar com placas padronizadas as denominações dos logradouros públicos, segundo especificações da municipalidade respeitadas a competência desta para atribuir os respectivos nomes.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

G A B I N E T E D O P R E F E I T O

Art.30. Sob pena de embargo administrativo, todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei, deverá ostentar no local de sua implantação, uma placa indicativa de início e da data prevista para o seu término, número da inscrição no Registro de Imóveis, indicação do profissional e dos responsáveis técnicos legalmente habilitados, e, ainda, do número do processo administrativo em que foi aprovado o empreendimento.

Parágrafo único. As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pela municipalidade.

Art.31. Os levantamentos topográficos, planimétricos ou planialtimétricos, em qualquer escala de desenho final, serão efetuados fazendo a sua amarração a pontos da rede de referência cadastral, implantada pelo Cadastro Municipal ou vértices e referências de nível da rede geodésica fundamental implantada pelo órgão competente.

Art.32. A execução das obras a que se refere no Art. 26 deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades:

- I - Garantia hipotecária;
- II - Caução em dinheiro ou em título da dívida pública;
- III - Fiança bancária;
- IV - Seguro garantia.

§ 1º. No caso de hipoteca, a mesma será relativa a 50 % (cinquenta por cento) da área total das terras do loteamento, em localização à escolha do Município. Em qualquer das modalidades de garantia o valor desta será equivalente ao custo orçado das obras a serem executadas e aceitas pela Prefeitura Municipal.

§ 2º. No ato da garantia, deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo da sua execução.

§ 3º. As áreas em garantia hipotecária não poderão ser alienadas sem a interveniência do Município.

Art.33. No pacto da prestação de garantia, que será celebrado por escritura pública quando se tratar de hipoteca deverão constar especificamente:

- I - As obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento;
- II - O prazo para a execução das obras e serviços de infra-estrutura fixados no Termo de Compromisso;
- III - a identificação das áreas dadas em garantia, no caso de hipoteca.

Parágrafo único. Não poderão ser dadas em garantia hipotecária, as áreas de destinação pública constantes no projeto de loteamento.

Art.34. Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, deverá o interessado apresentar o comprovante de haver pago os emolumentos municipais referentes à tramitação do processo, para receber uma cópia deste devidamente autenticada com o respectivo despacho de aprovação, bem como a licença para a execução das obras exigidas.

Art.35. A licença será concedida mediante Alvará de Licença para construção, entregue ao interessado acompanhado de uma cópia do projeto devidamente autenticado.

Parágrafo único. O Alvará de Licença para construção referente a todas as obras de infra-estrutura do loteamento terá validade de seis meses. Vencido este prazo sem que tenham iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

G A B I N E T E D O P R E F E I T O

Art.36. A inscrição do loteamento no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade da aprovação, na forma da Legislação Federal pertinente.

Parágrafo único. Para fins de inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, o loteador deverá executar, no mínimo, as vias de circulação, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros, bem como as obras de escoamento das águas pluviais, ficando outras condicionadas ao Termo de Compromisso.

Art.37. Decorrido o prazo estabelecido através do Termo de Compromisso, para a execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, deverá o projeto ser submetido à nova aprovação, sob pena de multa prevista no Capítulo III, desta Lei.

Parágrafo único. O disposto deste artigo não impedirá o Município de usar a faculdade de promover a ação judicial com vistas execução das obras de infra-estrutura do loteamento.

Art.38. Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador e após vistoria da Secretaria Municipal competente, exonerará a garantia prestada, mediante expedição da Carta de Vistoria.

§ 1º. A critério da Prefeitura Municipal, poderá haver exoneração parcial da garantia à medida que forem executadas as obras, segundo cronograma aprovado e estabelecido no Termo de Compromisso, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 2º. A Prefeitura Municipal poderá dispensar a prestação de garantia quando se tratar de empreendimentos de interesse social implantados ou de iniciativa de órgãos públicos.

Art.39. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes de recreação e de uso institucional, constantes do projeto e memorial descritivo.

Parágrafo único. As vias e logradouros públicos, as áreas verdes de recreação e de uso institucional, que passarem a integrar ao domínio do Município, não poderão ter suas destinações alteradas pelo loteador, salvo nas seguintes hipóteses, observada a legislação Federal:

I - Caducidade do ato administrativo de aprovação;

II - Cancelamento do registro do loteamento;

III - Alteração do loteamento registrado nos termos previstos na lei Federal pertinente.

Art.40. O Município promoverá a notificação do loteador quando verificar que o loteamento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados.

§ 1º. Se desatendida pelo loteador a notificação, poderá a Prefeitura Municipal regularizar o loteamento não licenciado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar danos aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes, na forma da legislação Federal.

§ 2º. Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, poderá embargar, às expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com o traçado, o regime urbanístico e os equipamentos urbanos instituídos pelo Plano Diretor do Município.

Art.41. 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.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

G A B I N E T E D O P R E F E I T O

SEÇÃO II - DOS DESMEMBRAMENTOS

Art.42. Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de vias de circulação, logradouros públicos, nem prolongamento ou ampliação dos já existentes.

Art.43. No desmembramento das glebas situadas em logradouros não servidos por rede de água, energia elétrica, esgoto doméstico e pluvial, será exigida sua implantação, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba.

Parágrafo único. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão poderá isentar das exigências deste artigo, os desmembramentos de glebas que possuem distância às redes de infra-estrutura inferior a 150,00 m (cento e cinquenta metros).

Art.44. Nos desmembramentos, as áreas mínimas de destinação pública, não poderão ser inferiores a 20% (vinte por cento) da área da gleba ou terreno, sendo que poderão ser doadas ao Município sob forma de lotes urbanizados, a fim de cumprir a finalidade de implantação de equipamentos comunitários.

§ 1º. Se os referidos lotes urbanizados, forem insuficientes ou inadequados às finalidades previstas, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, após desafetação, os mesmos poderão ser objeto de:

I - permuta por outra gleba ou terreno, com área suficiente e adequada à implantação dos equipamentos comunitários;

II - venda a terceiros, destinando o valor assim obtido exclusivamente ao pagamento da aquisição de outra gleba ou terreno, com área suficiente e adequada à implantação de equipamento comunitário.

§ 2º. As áreas adquiridas na forma deste artigo terão de ser na mesma Unidade de Planejamento onde está localizado o desmembramento original.

§ 3º. Excluem-se das exigências deste artigo, os desmembramentos de terrenos oriundos de loteamentos cuja destinação de áreas públicas tenha sido realizada nos parâmetros estipulados por esta lei.

SEÇÃO III - DOS DESDOBRAMENTOS

Art.45. Considera-se desdobramento a subdivisão de lote, para a formação de novos lotes, sem abertura de vias públicas, e tenha área igual ou inferior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados).

Art.46. Os desdobramentos deverão atender no que couber, aos requisitos estabelecidos no Anexo 3, e aos procedimentos para a realização do parcelamento do solo.

Art.47. Considera-se também desdobramento, desde que não impliquem em modificação do traçado, do regime urbanístico e dos equipamentos urbanos vigentes na Unidade de Planejamento onde se situa o lote, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

I - O parcelamento do 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 ou logradouro público, constantes no Anexo 03, e observando ainda os índices urbanísticos do Plano Diretor do Município;



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

G A B I N E T E D O P R E F E I T O

II - O reparcelamento de lote, resultante de remembramento, ainda que com organização ou configuração diversa da originária, desde que o número de lotes decorrente da divisão seja igual ou inferior ao dos lotes anteriormente reunidos;

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

a) dissolução de sociedade conjugal;

b) sucessão “causa mortis”;

c) dissolução de sociedade ou associações anteriormente à data da Lei Federal nº 6766, de 19/12/1979;

d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data da Lei Federal n.º 6766, de 19/12/1979.

IV. O parcelamento do lote com objetivo de destacar parte do mesmo, a qual esteja sujeita à restrição do Art. 5º, desta lei, pela ocorrência de uma das hipóteses previstas em seus incisos, para efeito de viabilizar o parcelamento do restante, por qualquer das formas admitidas por esta lei.

§ 1º. Do desdobramento previsto no inciso II, deste artigo, poderão resultar lotes com testada e/ou áreas mínimas inferiores aos padrões, desde que:

I) a maioria dos lotes originários, objeto de remembramento, já esteja em desacordo com os padrões;

II) remembramento e posterior desdobramento impliquem na formação de lotes o mais próximos aos padrões vigentes do que os lotes originários.

§ 2º. Do desdobramento previsto no inciso III, deste artigo, não poderão resultar maior número de lotes do que de co-proprietários do lote original, observada a exigência de frente para a via pública e testada e áreas mínimas constantes nos padrões relativos ao loteamento de origem.

Art.48. Os lotes resultantes de desdobramento deverão possuir frente para a via pública e observar testada e área mínima constantes dos padrões relativos ao loteamento de origem.

Art.49. O desdobramento de lotes, não enquadrado no Art. 48, será levado à apreciação do Sistema Municipal Planejamento e Gestão.

SEÇÃO IV - DO REPARCELAMENTO

Art.50. O reparcelamento consiste na divisão de área resultante de remembramento, por qualquer das modalidades previstas nesta lei.

§ 1º. Considera-se remembramento, a reunião de lotes ou glebas maiores, destinados à edificação ou posterior parcelamento.

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

Art.51. Com vistas à plena implantação do traçado previsto no Plano Diretor do Município, os órgãos técnicos municipais, promoverão quando necessário, o reparcelamento de áreas urbanas, tratando cada uma como um conjunto à parte.

SEÇÃO V - DO LOTEAMENTO PARA FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO

Art.52. Considera-se “Loteamento para a formação de Sítios de Recreio”, a subdivisão de imóveis rural, situado na Área Urbana de Ocupação Rarefeita ou na Área Rural.

Parágrafo único. Para efeito desta lei, equipara-se ao Loteamento para a formação de Sítio de Recreio, a constituição do mesmo sob a forma de condomínio por unidade autônoma, construções de residências unifamiliares, térreas ou assobradadas.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

G A B I N E T E D O P R E F E I T O

Art. 53. Os loteamentos para a formação de sítios de recreio deverão ser submetidos à apreciação prévia do Instituto Nacional de Cadastro e Reforma Agrária – INCRA - e aprovação da Prefeitura Municipal, para a qual deverá ser seguida à mesma tramitação referente à aprovação de loteamento urbano.

Parágrafo único. Nos loteamentos para a formação de sítios de recreio é dispensável a apresentação dos requisitos, declarações e projetos referentes à rede de abastecimento de água potável, de esgotamento sanitário e pavimentação de vias.

SEÇÃO VI - DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art.54. Além do disposto nesta lei, aplica-se aos loteamentos industriais as disposições das legislações Estadual e Federal.

Art.55. O parcelamento do solo para fins industriais será realizados no Distrito Industrial do Rio Grande, na Unidade Mista Especial – UM 21 ou em áreas que venham a ser consideradas como de expansão industrial através de lei específica.

SEÇÃO VII - DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art.56. Consideram-se parcelamentos de Interesse Social, os promovidos pelo Poder Público ou com sua interferência, ou ainda executados pela iniciativa privada e situados em Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS.

Art.57. As Áreas Especiais de Interesse Social são áreas situadas na Zona Urbana do Município, destinadas à produção de lotes para população de baixa renda, com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, instituídas por decreto do Executivo Municipal, após parecer do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

Parágrafo único. As Áreas Especiais de Interesse Social terão seu zoneamento definido no Plano Diretor do Município.

Art.58. O Município implantará os parcelamentos de Interesse Social ou celebrará convênios para este fim, com órgão Estadual e Federal, ou ainda aprovará projetos da iniciativa privada, atendendo o disposto nesta lei.

Art.59. O parcelamento de Interesse Social terá destinação residencial.

Parágrafo único. O Sistema Municipal de Planejamento Integrado poderá autorizar a implantação de atividades complementares e compatíveis com a destinação do loteamento, bem como designar a sua localização.

Art.60. O parcelamento de Interesse Social deverá atender:

I - As normas estabelecidas pelo Código de Edificações do Município, relativas às edificações habitacionais de caráter social;

II - Ao zoneamento das Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

G A B I N E T E D O P R E F E I T O

III - Ao exame prévio do projeto pretendido, que deverá ser submetido à aprovação do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão;

IV - A instalação em área de uso institucional de escola de primeiro grau, com número de salas e padrão estabelecido pela municipalidade;

V - A instalação em área institucional de posto de saúde, creche e outros equipamentos indispensáveis ao atendimento daquela população.

Parágrafo único. Os incisos IV e V, deste artigo, serão aplicados somente para loteamentos e poderão ser dispensados caso haja comprovado existência destes equipamentos nas proximidades e em condições de atender a nova demanda.

Art.61. Somente será permitido o loteamento de Interesse Social na Área Urbana.

Parágrafo único. Em qualquer outra área, será obrigatório suprir o loteamento com toda a infra-estrutura urbana necessária para o seu pleno funcionamento.

SEÇÃO VIII - DA EDIFICAÇÃO NO PARCELAMENTO DO SOLO

Art.62. Somente será licenciada a edificação em lotes oriundos de parcelamento do solo, aprovado pela municipalidade.

Parágrafo único. Será admitida a edificação em lotes oriundos de parcelamento do solo, mesmo que não atendam os padrões urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor, que possuam frente para a via pública e seja comprovada a sua existência legal anterior a vigência desta Lei.

Art.63. Poderão ser considerados prédios distintos, as edificações destinadas à habitação multifamiliar, cujo arranjo espacial, caracterizar a existência de blocos independentes.

Art.64. Nos lotes situados na Área Urbana de Ocupação Rarefeita, resultantes de parcelamento do solo, efetuado por qualquer de suas modalidades, será permitida a:

I - Construção de até 2(dois) prédios, quando se tratar de habitação unifamiliar;

II - Instituição de condomínio por unidade autônoma, na forma da legislação Federal, de residências unifamiliares, téreas ou assobradadas.

Art.65. O loteamento executado pela iniciativa privada, que incluir a construção de unidades habitacionais, deverá atender os seguintes requisitos:

I - os projetos das áreas verdes, das edificações e demais equipamentos, deverão ser apresentados juntamente com o projeto do loteamento;

II - as áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas ao Município, na ocasião em que se obtiver 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais com Carta de Vistoria Final.

Parágrafo único. O não cumprimento do disposto neste artigo impedirá a concessão de novas Cartas de Vistoria.

Art.66. Serão aplicados os dispositivos de controle das edificações sobre os imóveis resultantes de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, exceto quando tratar-se de Condomínios por Unidade Autônomas.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

G A B I N E T E D O P R E F E I T O

Art.67. A instituição de Condomínios na forma da legislação Federal, obedecerá o disposto nesta Seção, no Anexo 04 e nos procedimentos para a realização de parcelamento do solo.

Art.68. Os Condomínios por Unidades Autônomas, constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar e aqueles formados por uma única edificação multifamiliar, obedecerão aos dispositivos de controle das edificações estabelecidos para a Unidade de Planejamento onde estiver implantado.

Art.69. Na instituição de condomínios por unidades autônomas, é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgoto sanitário, segundo legislação específica, e obras de pavimentação das vias condominiais e tratamento das áreas de uso comum.

Art.70. As áreas de uso comum dos condomínios por unidades autônomas deverão ser de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área total do terreno.

§ 1º. Até 15% (quinze por cento) da área de uso comum, poderá ser comercializada quando utilizada como área de estacionamento dos condôminos.

§ 2º. Nos condomínios residenciais com mais de 500(quinzentas) economias, poderá ser exigida a reserva de até 5%(cinco por cento) da área total da gleba, para uso institucional, com frente para a via pública, quando for comprovada a carência de equipamentos para a demanda gerada pelo próprio condomínio.

§ 3º. Poderão ser computadas nas áreas de uso comum dos condomínios residenciais as áreas de Preservação Permanente, que não excederem a 10% (dez por cento) da totalidade do terreno.

Art.71. Será destinada para a implantação de recreação e lazer a área, coberta ou descoberta, não inferior a 5% (cinco por cento) da totalidade do terreno, incluída na área de uso comum.

Art.72. Na instituição de condomínio residencial, formado por habitações unifamiliares, será reservada para cada economia, uma cota ideal mínima de terreno.

§ 1º. Aplicam-se os dispositivos de controle das edificações, estabelecido para a Unidade de Planejamento sobre a área mínima de terreno privativa de cada unidade autônoma.

§ 2º. A área mínima de terreno privativa de cada unidade autônoma, referida neste artigo, é constituída pela área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva da unidade.

Art.73. Nas Áreas Urbanas de Ocupação Intensiva, poderão ser implantados condomínios por unidades autônomas, constituídas por casas geminadas ou em fita, térreas ou assobradadas, ainda que o terreno de cada unidade autônoma, possua acesso direto para a via ou logradouro público, e testada e área com dimensões inferiores ao padrão estabelecido para parcelamento.

Art.74. O sistema viário interno dos condomínios deverá observar os seguintes requisitos:

- I - Todas as áreas de uso exclusivo deverão ter acesso através das áreas de uso comum;
- II - As vias destinadas ao trânsito de veículos e pedestres deverão ser pavimentadas e observar os gabaritos estabelecidos no Anexo 04;
- III - Dispor de locais de estacionamento na proporção mínima prevista no Anexo 04;
- IV - Dispor de apenas uma ligação com a via pública para trânsito de veículos, ressalvadas aquelas que o sistema viário municipal exigir e a hipótese especificada no Art. 73;
- V - Obedecer as demais normas do Anexo 04.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

Art. 75. As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns, deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva da cada unidade.

Art. 76. As edificações poderão ser licenciadas simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionado o fornecimento da Carta de Vistoria Final à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

Parágrafo único. Os lotes hipotecados ao Município, em garantia de obras de urbanização do parcelamento, não poderão ser objeto de aprovação de projeto de edificação.

Art.77. A conservação das benfeitorias, equipamentos, instalações, acessos e demais coisas comuns será de exclusiva responsabilidade do condomínio.

CAPÍTULO III - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 78. Constituem infrações:

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

PENA: multa de 200 (duzentas) a 1000 (mil) vezes a Unidade de Referência Municipal (URM);

II - Dar prosseguimento a obras embargadas administrativamente.

PENA: multa de 50 (cinquenta) a 500 (quinhentas) vezes a Unidade de Referência Municipal (URM);

III- Aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença do Poder Público.

PENA: multa de 200 (duzentas) a 400 (quatrocentas) vezes a Unidade de Referência Municipal (URM);

IV - Omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas no inciso III.

PENA: multa de 10 (dez) vezes a Unidade de Referência Municipal (URM), por dia de omissão.

§ 1º. As penas atribuídas nos incisos II e IV, não excluem as dos incisos I e III, cabendo 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 que entender razoável para o responsável sanar as faltas capituladas no inciso III.

Art.79. Verificada a infração a qualquer dispositivo desta lei, a municipalidade comunicará ao infrator para correção expedindo o Auto de Notificação, posteriormente, lavrará o Auto de Infração, se desatendida embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

Art. 80. Durante a execução, ocorrendo em partes essenciais descumprimento incorrigível do projeto, a Prefeitura Municipal poderá cassar o Alvará de Licença, para o loteamento, desmembramento, desdobramento, reparcelamento, condomínios por unidades autônomas ou parcelamento de Interesse Social, ou de qualquer obra que eles venham aderir.

CAPITULO IV - PROCEDIMENTO PARA REALIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO SEÇÃO I – LOTEAMENTOS



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

G A B I N E T E D O P R E F E I T O

Art.81. Para realização de loteamento deverá ser requerido previamente ao Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, as diretrizes para a urbanização da gleba.

§ 1º. Deverão acompanhar o requerimento para a municipalidade os seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel; (NR)

II - Declaração da concessionária de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;

III - Declaração da Companhia Riograndense de Saneamento, de que é viável o abastecimento de água potável no local;

IV - Duas vias de cópias de mapas de situação da gleba na escala 1:10.000, contendo:

a) Indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de circulação das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local, nas proximidades, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

b) Poligonal do perímetro da gleba com registro de ângulos, lados, confrontações, denominação e localização das vias públicas limítrofes e indicação da área do imóvel;

c) Localização de construções existentes com a indicação de seus respectivos usos e atividades nelas exercidas;

d) Localização de nascentes e de cursos d'água, bacias de contribuição, localização de florestas, bosques e demais formas de vegetação, dunas fixas e móveis, pântanos, indicando ainda a vegetação de porte e monumentos naturais;

e) Indicação de uso a que se destina o loteamento e o número de lotes previstos.

V - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, para empreendimentos com mais de 20 hectares ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério dos órgãos ambientais competentes.

§ 2º. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, indicado no inciso V, do § 1º, deste artigo, deverá conter as mesmas demonstrações exigidas no Plano Diretor do Município.

Art.82. Se a área a ser loteada constituir parte da gleba maior deverá ser apresentada também planta de situação da área em relação à totalidade do imóvel.

Art.83. O Município indicará na planta apresentada às diretrizes a serem observadas no projeto:

I - As vias projetadas que se relacionam com o imóvel a ser loteado;

II - A área e a localização aproximada dos espaços, que deverão ser destinados à área verde e de recreação e ao uso institucional;

III - Quando for o caso, as faixas de terrenos necessárias à drenagem das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

IV - A Unidade de Planejamento de uso predominante da área com indicação dos usos compatíveis;

V - A relação dos equipamentos de infra-estrutura que deverão ser projetados e executados pelo loteador, bem como o tipo de pavimentação e informação sobre a largura e arborização das vias de circulação.

Art.84. O anteprojeto de loteamento deverá atender a orientação, quanto às diretrizes fornecidas e deverá ser encaminhado ao Município acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel;

II - Certidão de ônus reais;

III - Certidão negativa de Títulos Municipais;

IV - Memorial Descritivo, em duas vias, elaborado por responsável técnico contendo:

a) Nome completo e endereço do proprietário e do profissional legalmente habilitado com as respectivas assinaturas;



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

G A B I N E T E D O P R E F E I T O

- b) Descrição sucinta do loteamento com suas características, denominação, destinação, situação e área, e a fixação de zona ou zonas de uso predominante;
 - c) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daqueles constantes das diretrizes fixadas;
 - d) Limites e confrontações;
 - e) Topografia;
 - f) Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
 - g) Construções existentes;
 - h) Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;
 - i) Arruamento, solução adotada, áreas e percentagens da área total;
 - j) Quarteirões e lotes, solução adotada, áreas e percentagens da área total;
 - k) Indicação de áreas de uso institucional, áreas verdes e de recreação que passarão ao domínio do Município no ato de registro de loteamento, solução adotada, áreas e percentagem da área total;
 - l) Pavimentação, tipo e classe dos materiais empregados.
- V - Planta de situação na escala de 1:5.000;
- VI - Planta de localização na escala de 1:10.000;
- VII. Plantas, Planimétricos na escala 1:1.000 acompanhada da respectiva planilha de cálculo analítico de área com a caderneta de campo e altimétrica na escala de 1:1.000 com curvas de nível. Estas últimas plantas deverão ser elaboradas de acordo com as especificações técnicas e deverão conter:
- a) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
 - b) Localização das vias públicas limítrofes com sua denominação oficial;
 - c) O sistema interno de vias com respectiva hierarquia e gabaritos;
 - d) Identificação e dados relativos à demarcação de áreas destinadas a equipamentos urbanos que passarão ao domínio do Município;
 - e) Identificação e dados da demarcação de áreas ou vegetação destinadas à preservação permanente;
 - f) Planilha das ruas, quarteirões e lotes contendo resumo das dimensões e áreas com os respectivos percentuais.
- VIII. Perfis longitudinais das vias de comunicação projetadas na escala horizontal - 1:1.000, registrando as declividades previstas em trechos não superiores a 20 m (vinte metros);
- IX. Gabarito das seções transversais das vias de comunicação.

Art.85. Após a aprovação do anteprojeto, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

- I - Em uma via original a aprovação, audiência ou anuência, dos órgãos ambientais com competência sobre gleba e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, conforme legislação específica;
- II - Em três vias:
 - a) Projeto completo de iluminação pública, com os respectivos memoriais aprovados pela concessionária de energia elétrica;
 - b) Projeto completo de rede de distribuição de água potável com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, aprovados pela concessionária dos serviços de abastecimento de água, e também localização dos hidrantes com aprovação do Corpo de Bombeiros;
 - c) Projeto completo de instalação, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas, cronogramas de execução;



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

G A B I N E T E D O P R E F E I T O

d) Projeto completo das instalações e equipamentos destinados ao sistema de esgotos sanitários com as respectivas especificações técnicas, cronogramas, aprovados pela concessionária dos serviços de esgoto, quando for necessário;

e) Projeto das obras de arte;

f) Projeto da pavimentação das vias de circulação, memoriais e cronogramas;

g) Projeto de arborização das vias de circulação e de urbanização das praças com especificações técnicas e cronograma de implantação.

III. Licença Prévia Ambiental, fornecida pelo órgão ambiental competente.

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

Art.86. A aprovação dada pelo Município aos projetos de loteamento ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso.

SEÇÃO II - DOS DESMEMBRAMENTOS

Art.87. Para a realização de desmembramento deverá ser requerido previamente ao Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, as diretrizes para urbanização da gleba, nas formas dos artigos 81 e 82 desta Lei.

Art.88. A Municipalidade indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto, na forma do Art. 83, desta Lei.

Art.89. O projeto de desmembramento deverá ser submetido ao Sistema Municipal de Planejamento e Gestão acompanhado de Títulos de Propriedade do Imóvel e da respectiva planta contendo as seguintes indicações:

I - Vias existentes no entorno da área;

II - Tipo de uso predominante no local e compatível na área;

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

SEÇÃO III - DOS DESDOBRAMENTOS

Art.90. Para a realização de desdobramento deverá ser requerida a aprovação do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão acompanhado de Título de Propriedade do Imóvel e da respectiva planta, contendo as seguintes indicações:

I - Vias existentes no entorno da área;

II - Tipo de uso pretendido no local;

III - Divisão de lotes pretendida, com as respectivas dimensões.

TÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art.91. Os parcelamentos do solo aprovados anteriormente à data de vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade, vedada à revalidação do licenciamento.



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE
G A B I N E T E D O P R E F E I T O

Art. 92. Os processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais terão o prazo de seis meses a partir da data de sua vigência, para a sua aprovação observando a Lei anterior.

Art. 93. Os casos omissos ou que venham a suscitar dúvidas com a aplicação desta Lei, serão resolvidas pelo Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

Art. 94. Esta Lei entrará em vigor a partir de 180 (cento e oitenta) dias da data de sua publicação.

Rio Grande, 20 de Agosto de 2008.


JANIR BRANÇO
Prefeito Municipal

cc: SMF/SMCP/CSCI/PJ/CMRG/Publicação