



LEI COMPLEMENTAR Nº 316

Acrescenta a letra "i" ao inciso II do artigo 139, dá nova redação ao Capítulo III da Lei Complementar nº 43, de 21 julho de 1979, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Fica acrescentado ao inciso II do parágrafo único do artigo 139 da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, a letra "i" com a seguinte redação:

"Art. 139 - Os índices de aproveitamento incidentes nas Unidades Territoriais de Planejamento são calculados com base na área líquida construtiva da mesma Unidade Territorial.

Parágrafo único - Áreas líquidas construtivas são as áreas das Unidades Territoriais de Planejamento passíveis de serem edificadas e, ainda, as que estejam vinculadas a:

II - instalação dos seguintes equipamentos urbanos:

i) equipamentos municipais de abastecimento de água e serviços de esgoto cloacal."

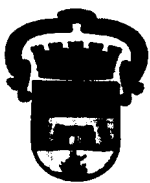
Art. 2º - O Capítulo III do Título III da II Parte da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

**"CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 173 - O parcelamento do solo para fins urbanos, em imóvel urbano ou imóvel rural, será procedido na forma desta Lei Complementar.

PUBLICAÇÃO			REPUBLICAÇÃO			PROCESSO	PLE	PLL	RUBRICA
FONTE	DATA	PAG	FONTE	DATA	PAG				
						036814.93.8X			



Parágrafo único - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Urbana deste Município, tal como definida em lei, equiparando-se, para tal efeito, a Área Urbana de Ocupação Intensiva e a Área Urbana de Ocupação Extensiva, respectivamente, às zonas urbanas e de expansão urbana, a que se refere o artigo 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 174 - O parcelamento de imóvel rural, para fins urbanos, localizado na Zona Urbana, tal como definida em Lei, dependerá de aprovação municipal e na forma do artigo 53 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 175 - O parcelamento de imóvel rural, para fins urbanos, localizados fora da Zona Urbana, tal como definida em lei, dependerá de prévia alteração da zona rural para fins urbanos.

Art. 176 - Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra, na Zona Urbana, em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação.

§ 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento e reparcelamento.

§ 2º - Constitui forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta Lei, a instituição de condomínios por unidades autônomas, nos termos do artigo 8º da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 177 - O parcelamento de solo obedecerá às zonas de uso, aos padrões urbanísticos dos Anexos 12 e 17 e ao traçado constante do Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Art. 178 - Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes de tomadas as 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 à saúde pública sem que sejam previamente saneados;



.....

III - em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas a serem estabelecidas em lei;

IV - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;

V - 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 exigências específicas dos órgãos competentes;

VI - nas reservas Ecológicas e Biológicas, instituídas pelo Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, que resultarem com esta condição após detalhamento de sua potencialidade;

VII - nas áreas onde a poluição impeça condições sanitárias, até a sua correção;

VIII - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos no Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;

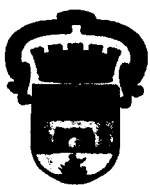
IX - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.

§ 1º - Imóveis não protegidos de cheias e inundações, para os efeitos do inciso I deste artigo, são os que estiverem localizados em:

I - cota de nível inferior a 5,13m (cinco metros e treze centímetros) positivos, em relação ao sistema oficial de referência de nível do Município, exceto aqueles situados em cota de nível superior a 2,13m (dois metros e treze centímetros) positivos, localizados na faixa litorânea do Rio Guaíba, ao sul do cruzamento da Avenida Guaíba com a Rua Doutor Pereira Passos;

II - cota de nível inferior a 2,13m (dois metros e treze centímetros) positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível, mesmo quando protegidos de diques de defesa contra inundações, cujo coroamento se situe na cota mínima de 5,13m (cinco metros e treze centímetros) positivos e dotado de sistema de drenagem das águas pluviais, com bombeamento em operação.

.....



§ 2º - As vedações contidas neste artigo não se aplicam ao parcelamento do solo sob a forma de fracionamento, exceto a contida em seus incisos VIII e IX, as quais lhes são também aplicáveis.

§ 3º - As vedações contidas neste artigo não se aplicam ao parcelamento do solo sob a forma de condomínios por unidades autônomas que acederem em imóveis com superfície igual ou inferior ao módulo de fracionamento vigente na Unidade Territorial de Planejamento de situação do imóvel, exceto as contidas nos seus incisos VI e IX, as quais lhes são também aplicáveis.

§ 4º - As vedações contidas no inciso IX não se aplicam nos casos de desmembramentos e fracionamentos de imóveis com frente para vias projetadas que sejam de domínio público, nas quais forem efetuadas garantias na forma do artigo 195, com vistas a edificação.

Art. 179 - Os terrenos, resultantes do parcelamento do solo, vinculados a programas de regularização realizados pelo Departamento Municipal de Habitação - DEMHAB e/ou pela Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAB/RS, ou as áreas especiais de interesse social do tipo 1, 2 e 3, terão como padrões aqueles estabelecidos nos cadastros dos respectivos projetos aprovados pelo Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, desde que atendidas as condições de habitabilidade prevista no artigo 49.

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

Art. 180 - Observado o disposto no artigo 178, para o parcelamento do solo em Áreas Funcionais aplica-se o regime urbanístico vigente na Unidade Territorial de Planejamento de situação da gleba, ou nas Unidades Territoriais de Planejamento circunvizinhas, quando se tratar de Unidades Territorial Funcional.

Parágrafo único - Quando as características que conferirem peculiaridades às Áreas Funcionais não puderem ser preservadas pela aplicação do disposto neste artigo, a juízo do Sis



.....

5

tema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, o parcelamento do solo obedecerá ao regime urbanístico que para aquelas áreas for especialmente estabelecido.

Art. 181 - Os projetos de parcelamento do solo a serem aprovados pelo Município deverão abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

Parágrafo único - Excetua-se do disposto neste artigo a parcela do imóvel abrangido por Área Funcional de Preservação Permanente nos termos do inciso VI do artigo 178.

SEÇÃO II DO LOTEAMENTO

Art. 182 - Considera-se loteamento a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 1º - Equipara-se ao loteamento, para todos os efeitos legais, o prolongamento de vias ou a abertura de vias projetadas, com vistas a possibilitar o fracionamento e desmembramento para a edificação.

§ 2º - 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 de vias ou abertura e execução de vias projetadas efetivadas pelo Município, de acordo com o plano de prioridades, com vistas a dar continuidade a sua rede viária.

Art. 183 - Os loteamentos deverão atender os padrões urbanísticos constantes nos Anexos 12.1 e 17, de acordo com o zoneamento de uso estabelecido pelo Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e das características especiais de seu sítio de implantação.

Parágrafo único - Os loteamentos deverão ser precedidos de avaliação de impacto urbanístico e ambiental, levando em conta particularmente a disponibilidade e repercussão sobre transporte público, acesso a escola e saneamento.

Art. 184 - Os loteamentos de interesse social executados pelo Poder Público ou com sua interveniência, em Áreas Especiais de Interesse Social, terão como padrões urbanísticos aqueles especialmente estabelecidos pelo SMPCDU, com vistas a estimular construções de caráter social.

§ 1º - Nas AEIS 4, aplicam-se os padrões estabelecidos na forma do caput deste artigo no interior dos "quarteirões estruturadores".

.....



.....

6

§ 2º - O "quarteirão estruturador" corresponde a 22.500,00m² de área máxima, delimitado por vias dos tipos RV III. 3 e RV.III.4, conforme o Anexo 17.1.

§ 3º - Poderá ser aumentado o limite máximo do quarteirão a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento urbano, nos locais onde a rede viária existente ou projetada tornar desnecessário aquele limite.

§ 4º - Os novos padrões urbanísticos poderão ser utilizados para regularização de loteamentos irregulares, não isentando os responsáveis por loteamento irregular de ações judiciais e penais cabíveis de acordo com os padrões da Lei Complementar nº 43/79 e da Lei Federal nº 6766/79.

Art. 185 - Nos loteamentos, as áreas destinadas à rede viária, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para o imóvel e obedecerão ainda, ao traçado, ao regime urbanístico e dos equipamentos urbanos e comunitários estabelecidos pelo Plano Diretor.

§ 1º - Consideram-se urbanos, para os efeitos desta Lei, os equipamentos públicos das redes de abastecimento de água, serviços de esgotos cloacal e pluvial, energia elétrica, telefonia, iluminação pública e gás.

§ 2º - Consideram-se comunitários, para os efeitos desta Lei, os equipamentos públicos, de lazer, cultura, educação, saúde e segurança, os dois últimos de caráter local.

§ 3º - Para efeito do cálculo da população, será considerada a densidade bruta prevista na Unidade Territorial de Planejamento onde se insere o imóvel.

§ 4º - Da área de destinação pública poderão ser descontadas para efeito da aplicação do artigo 170:

a) a área destinada a rede viária que exceder aos gabaritos das vias RV. III.1 (17,50m) nas UTRs, UTM's, Polos e Corredores CS e AFs e RV. II.2.1.1 (22,50m) nas UTIs;

b) as áreas de equipamentos comunitários que excederem ao limite estabelecido no Anexo 12.1;

c) as áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água e serviço de esgoto cloacal.

.....



.....

§ 5º - Nas áreas destinadas a praças e escolas, em decorrência de loteamento, o Município poderá implantar outros equipamentos comunitários com função complementar aos primeiros, em atendimento as carências constatadas em função do detalhamento das Unidades Territoriais de Planejamento, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano e ouvida a comunidade.

§ 6º - O Município poderá autorizar a implantação de equipamentos comunitários de saúde e segurança local, por solicitação da comunidade e a critério do SMPCDU.

§ 7º - Os padrões para equipamentos comunitários proporcionais a densidade prevista para a Unidade Territorial de Planejamento, serão objeto de regulamentação pelo SMPCDU.

Art. 186 - A porcentagem de áreas de destinação pública, referidas no artigo 185, excetuadas aquelas referentes aos equipamentos urbanos previstos na alínea c do § 4º, as quais serão dimensionadas de acordo com as necessidades do loteamento, não poderão em qualquer hipótese, ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento), nem superiores a 50% (cinquenta por cento), salvo o acréscimo no limite máximo, por proposta do loteador, aceita pelo Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano.

§ 1º - No loteamento de parcela resultante de desmembramento, aprovado a partir de 30 de julho de 1979, a reserva de área de destinação pública far-se-á na forma prevista, no "caput" deste artigo, mediante cômputo da destinação de área já ocorrida quando do desmembramento.

§ 2º - Na hipótese do somatório das áreas de destinação pública, as quais tenham sido dimensionadas com base nos padrões urbanísticos, não atingir o percentual de 35% (trinta e cinco por cento) a complementação de área, até este limite mínimo, far-se-á na forma de terrenos urbanizados, os quais serão descritos e caracterizados no projeto e memorial descritivo do loteamento, como lotes destinados à implantação da rede viária do Município ou equipamentos comunitários, na forma do artigo 188 e seu § 1º, a critério do SMPCDU.

§ 3º - Nos loteamentos executados com a intervenção do Poder Público e das entidades referidas no artigo

.....



.....

8º, inciso IV da Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 ou nas AEIS, os padrões previstos no Anexo 12.1 para os equipamentos comunitários poderão ser ajustados, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, objetivando a sua adequação às características e finalidades do empreendimento.

§ 4º - No caso da AEIS 4, a redução a que se refere o § 3º somente será admitida quando constatada a disponibilidade dos equipamentos comunitários nas áreas vizinhas.

Art. 187 - O Executivo Municipal poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos vinculados aos serviços de sua competência.

§ 1º - A faixa "non aedificandi" destinada a esgoto, quando canalizado, será proporcional ao dimensionamento da rede e deverá possibilitar conexões e acesso para manutenção pública.

§ 2º - É obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, salvo maiores exigências de legislação específica.

§ 3º - Os lotes originados de loteamentos, nos quais incidam áreas "non aedificandi", deverão resultar em dimensões tais que permitam a edificação.

Art. 188 - As áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários na forma prevista no artigo 185, sempre que forem insuficientes ou inadequadas às finalidades públicas previstas, sendo convenientes a sua realocação, serão descritas e caracterizadas no projeto e memorial descritivo do loteamento, como lotes de terreno e por proposta do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação de Desenvolvimento Urbano, após desafetação, serem objeto de:

I - permuta por outro imóvel situado na mesma Unidade Territorial de Planejamento - no caso de praça e escolas - e na Unidade Territorial Seccional, abrangida por seu raio de influência - no caso de parques - cuja área seja considerada suficiente ou adequada às finalidades públicas previstas;

.....



II - venda a terceiros, destinado o valor assim obtido exclusivamente ao pagamento do proprietário de outro imóvel, situado na mesma Unidade Territorial de Planejamento - no caso de praças e escolas - e na Unidade Territorial Seccional abrangida por seu raio de influência - no caso de parques - cuja área seja considerada suficiente ou adequada às finalidades públicas previstas.

§ 1º - As áreas adquiridas na forma deste artigo terão a mesma destinação e utilização pública daquelas originalmente constantes do projeto e memorial descritivo do loteamento.

§ 2º - O disposto neste artigo e seu § 1º aplica-se aos loteamentos efetuados após a vigência da Lei Municipal nº 1233, de 6 de janeiro de 1954, cujas áreas destinadas a praças e escolas tenham se revelado inadequadas a essas finalidades públicas.

§ 3º - A realocização dos lotes destinados a equipamentos comunitários e à rede viária não ficará vinculada aos limites estabelecidos nos incisos I e II deste artigo, quando constatado, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, o atendimento, naqueles perímetros, das carências relativas a esses equipamentos, pelas populações previstas com base nos padrões do Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Art. 189 - A realocização dos lotes referidos no artigo 188 poderá também ser proposta por iniciativa do loteador, hipótese em que, aprovada pelo Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, o projeto de loteamento já indicará as áreas destinadas àquelas finalidades na sua localização devida.

Parágrafo único - À realocização proposta na forma deste artigo aplicar-se-á o disposto nos incisos I e II do artigo 188, no que tange à delimitação da localização das áreas em questão, bem como o disposto em seus §§ 1º e 3º.

Art. 190 - É de responsabilidade exclusiva do loteador a execução de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias públicas.



blicas, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários, pavimentação da rede viária, paisagismo das praças de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes e obras de demarcação de lotes e quadras, constantes dos projetos aprovados.

Art. 191 - Quando as obras relativas a rede viária incluírem via pertencentes à rede viária principal do Município caberá ao loteador a execução no que se refere à pavimentação o equivalente a 50% (cinquenta por cento) da via e com relação aos equipamentos urbanos, a execução será total e de acordo com a largura prevista para a via, reservando-se o Município optar pela faixa a ser pavimentada e na parte que lhe couber, o ajuizamento da época oportuna à conclusão da mesma, de acordo com as prioridades do planejamento municipal.

Parágrafo único - As redes de drenagem pluvial deverão ser estendidas até um ponto de lançamento existente, compatível e determinado pelo órgão competente, podendo o Município, de acordo com as prioridades estabelecidas, intervir, instituindo servidões administrativas e delimitando a parte da obra que caberá ao loteador executar às suas expensas, de acordo com regulamentação a ser fixada através de Decreto.

Art. 192 - Os projetos e execução de obras referentes à pavimentação, posteamento e arborização das vias de circulação e o tratamento das praças deverão observar padrões mínimos diferenciados que vierem a ser estabelecidos pelo Executivo Municipal, em regulamentação à presente Lei, considerados os seguintes critérios:

I - densidade de ocupação prevista para a área de situação do imóvel;

II - classificação do loteamento em função do uso, conforme Anexo 12.1;

III - destinação social do loteamento;

IV - condições físicas do sítio de implantação do loteamento.

V - transitoriedade de utilização, tendo em vista futuro adensamento.

Art. 193 - O Município poderá receber, mediante autorização legislativa, como execução de parte das obras, a



.....

que se refere o artigo 190, terrenos urbanizados, áreas destinadas a praças, quando houver carência das mesmas na Unidade Territorial de Planejamento de situação do imóvel, objeto de parcelamento, ou, ainda, áreas identificadas como Funcionais de Preservação Permanente pelo Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, desde que:

I - o valor dessas mesmas áreas ou terrenos seja equivalente ao custo orçamentado das obras de urbanização, total ou parcial, das praças ou vias constantes do projeto de loteamento de que se tratar;

II - a conclusão das obras a que se refere o inciso I não for necessária à implantação do loteamento pela ausência de população que as demandem, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano.

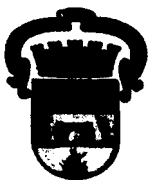
Parágrafo único - Os terrenos urbanizados, recebidos pelo Município na forma deste artigo, destinam-se à futura venda, empregado o valor assim obtido, exclusivamente, nas obras de urbanização das praças ou vias a que se referirem.

Art. 194 - As obras a que se refere o artigo 190, deverão ter início no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da certidão pela qual o Oficial do Registro tenha comunicado o registro do loteamento à Prefeitura, a teor do artigo 19, § 5º da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, e conclusão no prazo fixado no cronograma aprovado, o qual não poderá exceder de 5 (cinco) anos, a contar de seu início, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo.

§ 1º - Para a execução da rede viária e equipamentos urbanos do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros, o prazo previsto não poderá exceder de 2 (dois) anos.

§ 2º - Os prazos referidos neste artigo poderão ser prorrogados, quando requerido, ainda na sua vigência, tantas vezes quantas forem julgadas convenientes, a critério dos órgãos técnicos municipais, em função do dimensionamento ou estrutura das obras a executar e, a critério do SMPCDU nos casos de vias com função de ligação entre setores urbanos estruturados.

.....



.....

12

§ 3º - O Município poderá licenciar as edificações simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento da Carta de Habitação à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado, com exceção dos lotes hipotecados ao Município.

Art. 195 - A execução das obras a que se refere o artigo 192, deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das modalidades:

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

§ 1º - A garantia terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, a qual poderá ter valor equivalente a 60% (sessenta por cento) dos lotes.

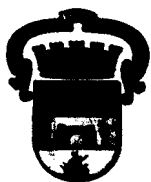
§ 2º - A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

- I - o valor do bem oferecido para subhipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;
- II - comprovação pelo loteador, através de competente documentação, do comprometimento do imóvel, objeto de loteamento, em mútuo hipotecário, acordado com entidade administrativa oficial, pública ou privada, que aplique diretamente seus investimentos próprios ou atue como agente financeiro da Caixa Econômica Federal ou outro órgão oficial federal que coordene o Sistema Financeiro da Habitação.

§ 3º - A garantia prestada poderá ser liberada, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, à medida em que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 4º - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento.

.....



§ 5º - Fica dispensada a prestação de garantia prevista neste artigo, na implantação de loteamentos pelo Município.

Art. 196 - O Executivo Municipal aprovará, atendidas todas as normas pertinentes em vigor, o loteamento, desmembramento ou fracionamento pretendido, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de apresentação dos projetos urbanísticos e complementares, desde que, dentro deste prazo, sejam prestadas pelo loteador as garantias quanto à execução das obras projetadas.

§ 1º - Na hipótese da documentação estar incompleta, ou se fazer necessária qualquer diligência, o prazo será contado da data em que a documentação for plenamente completada ou a diligência satisfatoriamente atendida.

§ 2º - Aprovado o projeto de loteamento, desmembramento ou fracionamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

Art. 197 - Desde a data de registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único - Os espaços livres de uso público, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979:

- I - caducidade do ato administrativo de aprovação;
- II - cancelamento do registro de loteamento;
- III - alteração do loteamento registrado.

Art. 198 - 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 lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do artigo 40 e seus parágrafos da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 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 com os equipamentos urbanos instituído pelo Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e legislação urbanística complementar.

SEÇÃO III

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 199 - Considera-se desmembramento a subdivisão de imóveis em lotes destinados à edificação, com aproveitamento da rede viária existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 200 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições relativas ao loteamento, em especial o disposto nos artigos 185, 187, 188, 189, 196 no que diz respeito ao prazo nele previsto, 197 e os padrões do Anexo 12.2.

§ 1º - As áreas que se refere o artigo 185 serão calculadas em função dos equipamentos comunitários.

§ 2º - Nos desmembramentos de imóveis na Área Urbana de Ocupação Intensiva, não será exigida a proporção entre testada e profundidade nos lotes dele decorrentes, a critério do SMPCDU, desde que não haja prejuízo na estruturação fundiária do quarteirão.

§ 3º - A contribuição em áreas de destinação pública a que se refere o § 1º deste artigo pode, a critério do SMPCDU, ser convertida em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado ao FMDU, observados os critérios de avaliação estabelecidos pelo Poder Executivo Municipal, sendo que o pagamento poderá ser feito até a concessão do habite-se em valor devidamente atualizado.

.....



Art. 201 - É vedado o parcelamento do solo, sob a forma de desmembramento, na Área Urbana de Ocupação Intensiva, em imóveis com testada e área superiores, respectivamente, a 200,00m (duzentos metros) e 22.500,00m² (vinte e dois mil metros quadrados).

Parágrafo único - Não estão sujeitos aos limites máximos de testada e área, na forma deste artigo, os imóveis localizados em áreas do Município, onde a rede viária existente ou projetada tornar desnecessária aquela restrição ou cuja necessidade de preservação ambiental desaconselhar a abertura de novas vias ou logradouros públicos, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano.

SEÇÃO IV

DO FRACIONAMENTO

Art. 202 - Considera-se fracionamento a subdivisão de imóveis em lotes destinados à edificação, desde que atendidos os seguintes requisitos:

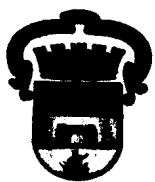
I - aproveitamento da rede viária existente, sem que se abram novos logradouros públicos e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem os já existentes;

II - o imóvel a ser fracionado, quando situado na Área Urbana de Ocupação Intensiva e Extensiva, tenha área igual ou inferior ao módulo de fracionamento vigente na respectiva Unidade Territorial de Planejamento, conforme disposto no Anexo 12.2 que acompanha esta Lei.

III - o imóvel a ser fracionado, com qualquer área, tenha origem em loteamento aprovado a partir da vigência da Lei Municipal nº 1233, de 06 de janeiro de 1954, ou sob a forma de desmembramento, na forma prevista na Seção III deste Capítulo.

Parágrafo único - Os lotes resultantes de fracionamento de lotes provenientes de desmembramento, na forma prevista na Seção III deste Capítulo, deverão atender os padrões do desmembramento no que se refere a proporcionalidade entre testada e profundidade.

Art. 203 - Considera-se também fracionamento, desde que não implique em agravamento do traçado, do regime ur-



banístico e dos equipamentos urbanos e comunitários vigorantes na Unidade Territorial de Planejamento de situação do imóvel, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, e sem prejuízo do disposto no inciso I do artigo 202:

I - o parcelamento de imóvel de qualquer dimensão, resultante de remembramento de imóveis com área superior ao módulo de fracionamento, desde que o número de lotes decorrentes da divisão seja igual ou inferior ao dos lotes anteriormente reunidos, ainda que com organização ou configuração diversa da originária;

II - a divisão do imóvel com o objetivo de destacar parte do mesmo, que esteja vinculado a projeto arquitetônico aprovado pelo órgão competente;

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

- a) dissolução da sociedade conjugal;
- b) sucessão "causa mortis";
- c) dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979;
- d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data da vigência da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979;

IV - o parcelamento de imóvel com o objetivo de destacar parte do mesmo, o qual esteja sujeito à restrição do artigo 178, pela ocorrência de uma das hipóteses previstas em seus incisos ou pela previsão de Área Funcional de Interesse Público, para efeito de viabilizar o parcelamento do restante, por qualquer das formas admitidas por esta Lei;

V - a divisão de imóvel, objetivando o posterior parcelamento por qualquer das formas nesta Lei admitidas, de parcela ou parcelas resultantes, observado o disposto no artigo 181 e nas seguintes condições:

- a) a parcela ou a soma das parcelas destinadas para imediato aproveitamento, bem como aquela sob a qual não se pretender alguma forma de parcelamento, não poderão ter área inferior a 5 (cinco) hectares na UTSI, com exceção das UTIs que deverão observar área de 16 (dezesseis) hectares e 10 (dez) hectares na UTSE;



b) dispensa da área mínima prevista na letra "a" deste inciso V, a qualquer das parcelas resultantes, quando se pretender o aproveitamento imediato de todas, por loteamentos;

c) dispensa de área mínima prevista na letra "a" deste inciso à parcela que se destinar para imediato aproveitamento sob a forma de loteamento;

d) exame e aprovação, em nível de estudo de viabilidade urbanística, da forma de parcelamento pretendidas em uma ou mais parcelas resultantes do fracionamento a que se refere este inciso V;

VI - o parcelamento do solo de imóvel com qualquer dimensão localizado na Área Urbana de Ocupação Extensiva, desde que os lotes resultantes tenham área mínima de 2 ha, e testada mínima de 50m.

Art. 204 - Os lotes resultantes de fracionamento deverão observar testada e áreas mínimas constantes dos padrões relativos ao loteamento, estabelecidos no Anexo 12.1, ressalvado o disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, observado ainda o disposto no artigo 129.

§ 1º - Do fracionamento previsto no artigo 203, inciso I, poderão resultar lotes com testada e/ou áreas mínimas inferiores aos padrões referidos neste artigo, desde que:

I - um ou mais lotes originários, objeto de remembramento, já esteja em desacordo com tais padrões;

II - o remembramento e posterior fracionamento implique na formação de lotes mais próximos aos padrões vigentes do que os lotes originários.

§ 2º - Do fracionamento previsto no artigo 203, inciso III, não poderá resultar maior número de lotes do que de condôminos, observada, em qualquer hipótese, frente para a via pública e testada e áreas mínimas, conforme os padrões estabelecidos no Anexo 12.1.

SEÇÃO V

DO REPARCELAMENTO

Art. 205 - O reparcelamento consiste na divisão de área resultante de remembramento, por qualquer das modalidades previstas nesta Lei.

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



.....

18

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

Art. 206 - Com vistas à plena implantação do traçado previsto no Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, os órgãos técnicos municipais promoverão, quando necessário, o reparcelamento de áreas urbanas, tratando cada uma como um conjunto a parte.

Art. 207 - Para os efeitos do artigo 206, organizar-se-á um quadro geral da área objeto de reparcelamento, compreendendo a relação completa das propriedades, nome dos proprietários, dimensões, confrontações e avaliação dos imóveis, bem como outros elementos necessários ao estudo do reparcelamento.

Parágrafo único - Concluídos os estudos de cada reparcelamento, serão convocados todos os interessados para conhecimento, abrindo-se-lhes o prazo de 20 (vinte) dias para sua manifestação.

Art. 208 - Deduzidas da área total as áreas necessárias à abertura ou alargamento de logradouros, ou instalação de equipamentos, conforme o caso, será o restante, em forma de novos lotes, redistribuído aos proprietários, proporcionalmente à contribuição de cada um, e observada, na medida do possível, a localização da propriedade primitiva.

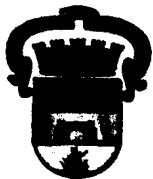
Art. 209 - As áreas de terreno, remanescentes de reparcelamento ou desapropriações, que por suas dimensões não possam condições de se constituírem em lote autônomo, poderão ser revendidas pelo Município, garantida preferência, em igualdade de condições, aos proprietários lindeiros, na razão inversa de suas áreas e na extensão em que são lindeiros.

Parágrafo único - Na hipótese em que a área remanescente não atenda às dimensões mínimas definidas pelo regime urbanístico vigente na Unidade Territorial de Planejamento de situação de imóvel e, não havendo acerto com os proprietários dos lotes lindeiros, estas áreas serão destinadas à:

I - alienação a qualquer outro comprador, desde que fique demonstrada a possibilidade de edificação, nesta parcela, de um prédio autônomo;

II - incorporação a logradouro público.

.....



SEÇÃO VI

DO CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 210 - A instituição de condomínio por unidades autônomas, na forma dos artigos 1º e 8º da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, obedecerá ao disposto nesta Seção e aos padrões urbanísticos constantes no Anexo 12.3 que acompanha esta Lei.

Parágrafo único - Excluem-se do disposto nesta Seção os condomínios por unidades autônomas, constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser apenas atendidos os requisitos referentes aos dispositivos de controle das edificações.

Art. 211 - Na instituição de condomínio por unidades autônomas, é obrigatória a instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários, estes segundo legislação específica, e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Art. 212 - O Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano autorizará a instituição de condomínios por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, desde que haja previsão das cotas de área máxima do índice de aproveitamento e taxa de ocupação atribuídas a área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art. 213 - Na Área Urbana de Ocupação Intensiva, os requisitos urbanísticos a que deverão atender os condomínios por unidades autônomas referir-se-ão nomeadamente a:

I - dimensões máximas de testada e área do imóvel objeto de instituição de condomínio por unidades autônomas;

II - destinação de áreas livres de uso comum para acessos;

III - acesso à via pública, adequado ao trânsito de veículos e de pedestres;

IV - locais de estacionamento;

V - afastamentos mínimos das edificações às vias de acesso;

VI - o plano da fachada das edificações, quando limitar com os acessos, deverá atender as disposições relativas ao artigo 51 da Lei Complementar nº 284, de 27 de outubro de 1992;



VII - destinação de áreas livres de uso comum para jardins, acessos, lazer e recreação, quando se tratar de condomínios em imóveis com origem em loteamento anterior à Lei Municipal nº 1233, de 06 de janeiro de 1954, ou desmembramento anterior a Lei Complementar nº 43, de 30 de julho de 1979.

§ 1º - Não estão sujeitos às dimensões máximas de testada e área os imóveis, objeto de instituição de condomínio por unidades autônomas, localizados em áreas do Município, onde a rede viária existente ou projetado tornar desnecessária aquela restrição, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano.

§ 2º - Aplicam-se os dispositivos de controle das edificações de acordo com os padrões do Anexo 12.3.

§ 3º - No caso do inciso VII deste artigo, a área destinada a lazer não poderá ser inferior a 50% da área de uso comum.

§ 4º - Não estão sujeitos ao afastamento mínimo previsto no inciso V, os condomínios por unidades autônomas constituídos por número reduzido de unidades habitacionais ou pela reduzida dimensão da via de acesso, a critério do SMPCDU.

Art. 214 - Na Área Urbana de Ocupação Intensiva, aplicam-se os dispositivos de controle das edificações à totalidade da área na qual seja instituído condomínio por unidades autônomas, quando se tratar de:

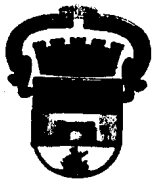
I - imóvel resultante de loteamento efetuado na forma de legislação específica, após a vigência da Lei Municipal nº 1233, de 06 de janeiro de 1954;

II - imóvel resultante de desmembramento efetuado na forma prevista na Seção III deste Capítulo;

III - imóvel com área igual ou inferior ao módulo de fracionamento vigente na respectiva Unidade Territorial de Planejamento;

IV - imóvel resultante do remembramento de imóveis com áreas iguais ou inferiores ao módulo de fracionamento da respectiva Unidade Territorial de Planejamento.

§ 1º - Equipara-se ao loteamento referido no inciso I deste artigo, para os efeitos nele previstos, aquele onde tenha ocorrido destinação de área pública equivalente à exigida pela Lei Municipal nº 1233, de 06 de janeiro de 1954, ainda que anteriormente à data de sua entrada em vigor.



.....

§ 2º - Para os imóveis com áreas superiores ao módulo de fracionamento vigente na respectiva Unidade Territorial de Planejamento, fica assegurada a aplicação dos dispositivos de controle das edificações correspondentes ao módulo de fracionamento, sem prejuízo do disposto no Anexo 12.3.

§ 3º - Em imóveis com áreas superiores ao módulo de fracionamento vigente na respectiva Unidade Territorial de Planejamento, com origem em loteamento anterior a Lei Municipal nº 1233, de 06 de janeiro de 1954 e desmembramento anterior a esta Lei, aplicam-se os índices de aproveitamento e taxa de ocupação em 50% da área total, permitindo o uso somente para habitação unifamiliar.

Art. 215 - Na Área Urbana de Ocupação Extensiva, a instituição de condomínio por unidades autônomas deverá atender os seguintes requisitos:

I - as unidades autônomas constituir-se-ão em residências unifamiliares, térreas ou assobradadas, na forma do artigo 8º, letra "a", da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964;

II - a fração ideal do imóvel e coisas comuns, correspondente a cada unidade autônoma, a que se refere o § 2º do artigo 1º da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, não poderá ser inferior a 0,02;

III - dimensões mínimas de frente para a via de acesso e área do terreno de cada unidade autônoma de acordo com o Anexo 12.3;

IV - área mínima de uso comum de acordo com o Anexo 12.3;

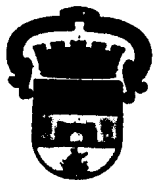
V - passagens comuns destinadas ao tráfego de veículos, de acordo com o Anexo 12.3;

VI - as edificações deverão obedecer aos dispositivos de controle a elas relativos.

Art. 216 - A instituição de condomínio por unidades autônomas em Áreas Funcionais de Interesse Ambiental, quando permitida, além do disposto no artigo 212, deverá atender aos seguintes requisitos:

I - vedação de execução de obras nos locais onde ocorrerem elementos naturais significativos, em especial vegetação, a serem preservados;

.....



II - adequado afastamento entre as edificações constituídas em cada unidade autônoma, com vista à predominância dos elementos naturais significativos.

SEÇÃO VII
DO PARCELAMENTO E DA EDIFICAÇÃO

Art. 217 - Somente será admitida a edificação em imóveis resultantes de parcelamento do solo, os quais apresentem título de propriedade devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º - Os imóveis que não atendam aos padrões urbanísticos de parcelamento do solo estabelecidos pelo Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, serão considerados edificáveis desde que tenham frente para via pública.

§ 2º - Considera-se via pública, para os efeitos desta Lei, e, nomeadamente para efeito de implemento de condição para edificação de determinado lote, as vias integrantes da rede viária estabelecida pelo Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, efetivamente oficializadas pelo Poder Público Municipal, e os cursos d'água navegáveis, quando públicos.

§ 3º - A aprovação do estudo de viabilidade urbanística de loteamento ou desmembramento permitirá, a critério do SMPCDU, a aprovação do projeto de edificação, caso em que o licenciamento da obra ficará condicionado:

- a) nos casos de loteamento, ao licenciamento do mesmo;
- b) nos casos de desmembramento, à apresentação da matrícula do lote com destinação pública em nome do Município.

Art. 218 - Fica vedada a edificação conforme o regime urbanístico da Unidade Territorial de Planejamento aos imóveis com frente para as vias do tipo RV.III.3 e RV.III.4, com exceção dos usos de habitação unifamiliar, comércio, serviços e indústria de pequeno porte, desde que previstos no respectivo grupamento de atividades da Unidade Territorial de Planejamento.

§ 1º - Poderá ser liberado o regime urbanístico previsto pelo Plano Diretor para o imóvel, a requerimento dos interessados, quando as vias do tipo RV.III,3 evoluírem para RV.III.2.



.....

§ 2º - As obras previstas no § 1º poderão ser custeadas pelos proprietários dos imóveis a serem beneficiados na alteração, conforme regulamentação em lei, sendo o mesmo critério utilizado para áreas que venham a mudar o regime urbanístico de habitação unifamiliar para habitação coletiva, a pedido dos interessados, e que necessitem para tal fim complementação de obras viárias, de saneamento e equipamentos públicos.

Art. 219 - É permitida a construção de prédio único de habitação coletiva em imóveis resultantes de parcelamento do solo efetuado sob a forma de desmembramento, anteriormente a 30 de julho de 1979, ou que, realizados no período de 30 de julho de 1979 a 20 de dezembro do mesmo ano, tenham obtido registro, com base na Circular nº 02/80-CGJ, de 15 de abril de 1980, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, além de prédio destinado a habitação unifamiliar e da instituição de condomínio por unidades autônomas, constituídos por casas térreas ou assobradadas de habitação unifamiliar, na forma do artigo 8º, letra "a", da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 1º - Na implantação de condomínios por unidades autônomas, previsto no caput deste artigo, aplica-se os dispositivos de controle das edificações de acordo com o Anexo 12.3.

§ 2º - Ficam excluídos do caput deste artigo os condomínios de habitação coletiva que atenderem o disposto no inciso IV e §§ 1º e 2º do artigo 214.

Art. 220 - É permitida a utilização da capacidade construtiva plena prevista no Plano Diretor para os imóveis situados na Área Urbana de Ocupação Intensiva resultantes de parcelamento do solo efetuado sob a modalidade de loteamento, na forma de legislação específica, após a vigência da Lei Municipal nº 1233, de 06 de janeiro de 1954, ou sob a forma de desmembramento, na forma prevista na Seção III deste Capítulo, ou sob a forma de fracionamento de imóveis originários de superfície igual ou inferior ao módulo de fracionamento vigente na respectiva Unidade Territorial de Planejamento.

Parágrafo único - Equipara-se ao loteamento referido no caput deste artigo, para os efeitos nele previstos, aquele onde tenha ocorrido destinação de área pública equivalente à exigida pela Lei Municipal nº 1233, de 06 de janeiro de 1954, ainda que anteriormente à data de sua entrada em vigor.

.....



.....

Art. 221 - Nos imóveis situados na Área Urbana de Ocupação Extensiva, resultantes de parcelamento do solo efetuado sob a modalidade de loteamento ou desmembramento, na forma prevista, respectivamente, nas Seções II e III deste Capítulo, fica permitida:

I - a construção de até dois prédios, quando se tratar de habitação unifamiliar, vedada a habitação coletiva;

II - a instituição de condomínio por unidades autônomas, na forma do artigo 8º, letra "a", da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, de residências unifamiliares, térreas ou assobradadas.

Art. 222 - Consideram-se prédio único as edificações:

I - que acederem em imóveis com superfície igual ou inferior ao módulo de fracionamento vigente na Unidade Territorial de Planejamento de situação do imóvel, na UTSI;

II - que, embora acederem em imóveis com área superior ao módulo de fracionamento, na Área Urbana de Ocupação Intensiva, adotem os índices de aproveitamento e taxa de ocupação aplicáveis às construções em imóveis com área igual ao módulo de fracionamento vigente na respectiva Unidade Territorial de Planejamento;

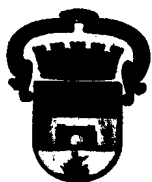
III - que acederem em imóveis originados em parcelamento do solo, na forma de loteamento anteriores a Lei Municipal nº 1233, de 06 de janeiro de 1954, ou sob a forma de desmembramento, anterior ao previsto na Seção III deste Capítulo, que tenham destinado áreas públicas de acordo a Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979.

Art. 223 - A vedação de edificar prédio único não abrange prédios com outra destinação, os quais serão admitidos, em qualquer número, inclusive juntamente com o de habitação, desde que observado o regime urbanístico, em especial os dispositivos de controle da edificação vigente na Unidade Territorial de Planejamento de situação do imóvel e os padrões da rede viária previstos no Anexo 17.1.

Art. 224 - As vias existentes que não atendam os gabaritos viários previstos no Anexo 17.2. serão classificadas, à critério do SMPCDU, nos gabaritos mais próximos, desde que assegurada a funcionalidade proposta para a via e atendidas as condições de pavimentação da pista.

.....

[Handwritten signature]



.....

Parágrafo único - Nas vias que não atendam os padrões referidos no caput deste artigo, somente será permitida a construção de uma edificação não residencial de médio porte por imóvel, ressalvado o disposto no artigo 218."

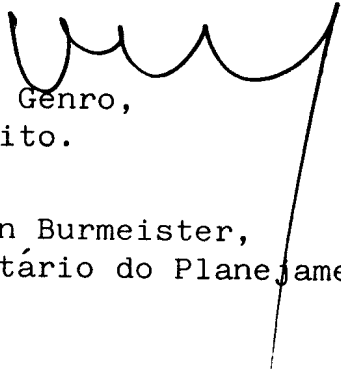
Art. 3º - Integram a presente Lei Complementar os Anexos 12 e 17 da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, os quais passam a vigorar com a redação que segue em anexo.

Art. 4º - Os critérios e normas técnicas previstas na presente Lei deverão ser regulamentadas por Decreto no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 5º - Observado o disposto no artigo 26 da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

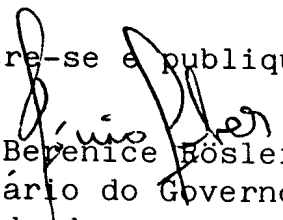
Art. 6º - Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 20 de janeiro de 1994.


Tarso Genro,
Prefeito.

Newton Burmeister,
Secretário do Planejamento Municipal.

Registre-se e publique-se.


Sônia Berenice Bösler,
Secretário do Governo Municipal,
respondendo.

PADRÕES PARA
DESMEMBRAMENTOSANEXO
12

2

CARACTERÍSTICAS		ÁREA URBANA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA			ÁREA URBANA DE OCUPAÇÃO EXTENSIVA	
IMÓVEL A LOTEAR	LOCALIZAÇÃO	UTR,UTH,UTCS	UTI	faixa de proteção às AIs de Preserv.Perman.	UTP	faixa de proteção às AIs de Preserv.Permanente.
	ORIGEM	De loteamento anterior a Lei 1233/54, de desmembramento anterior a vigência....(1)			De desmembramento anterior à vigência de LC 43/79	—
	Áreas máximas	22500 m ²	8 ha	22500 m ²	—	
	Testada máxima	200 m	400 m	200 m	—	
Área Desmembrada Total	Equipamento Comunitário	20%	10%	20%	15%	
LOTE DESMEMBRADO	Área mínima	PL (2)			PL (2)	
	Testada mínima	1/51m nunca inferior PL(3)	PL		1/51m nunca inferior a PL	PL
	Profundidade média (fm)	Entende-se como a média aritmética entre as distâncias da testada com a divisa de fundo do lote desmembrado, medidas perpendicularmente ao alinhamento.				

(1)de LC 43/79 e fracionamento aprovado com base no art. 202.

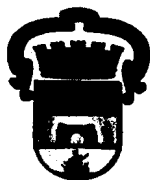
(2) PL - Padrão do lote de acordo com o loteamento.

(3) ressalvado o disposto no art. 224; ressalvadas as medidas de PL da área na AUII a relação da testada mínima de 1/51m poderá ser dispensada, a critério do SIETIA/ nos desmembramentos que derem origem a no máximo dois lotes.

Obs.: Os lotes resultantes de fracionamento de lotes provenientes de desmembramentos na forma prevista pela seção III do capítulo 3º do parcelamento do solo desta lei deverão atender os padrões do desmembramento.

MÓDULO DE FRACIONAMENTO

		UTIs com DENSIDADE (hab/ha) de:	Área do Imóvel (m ²) igual ou inferior a:
UTSI	UTR UTH UTCS AIs	275	2000
		250	2000
		225	2000
		200	3000
		175	3000
		150	4000
		125	5000
		100	5000
		85	5000
	UTI	000	10000
UTSE	UTI	---	5000

PADRÕES
PARA CONDOMÍNIOS
POR UNIDADES AUTÔNOMAS

ANEXO
12
3

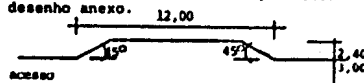
	CARACTERÍSTICAS	ÁREA URBANA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA						ÁREA URBANA DE OCUPAÇÃO EXTENSIVA		
INÓVEL	LOCALIZAÇÃO	LTRA/UTM/UTCS		UTI		Faixa de proteção às Afs de Preservação Permanente		UTZ		Faixa de proteção às Afs de Preservação Permanente
	ORIGEM (1)	Sem doação ADP	Com doação ADP	Sem doação ADP	Com doação ADP	Sem doação ADP	Com doação ADP	Sem doação de ADP	Com doação de ADP	Sem doação de ADP
	Área mínima (ressalvado o disposto no § 19 art. 213)	22500 m ²		8 ha		22500 m ²		-		
	Testada mínima (ressalvado o disposto no § 19 art. 213)	200 m		400 m		200 m		-		
UNIDADE AUTÔNOMA	Fronte mínima à via de acesso ou ao logradouro público	-						20,00m		30,00 m e 50,00 m (2)
	Área mínima	-						1000,00 m ²		2500,00 m ² a 5000,00 m ² (2)
ÁREAS DE USO COMUM	AI < MF (3)	-	-	-	-	50%	-	15%	-	15 a 50% (2)
	MF < AI < AM (3)	50%	-	25%	-	50%	-	15%	-	15 a 50% (2)
Aplicação dos dispositivos de controle da edificação	AI < MF (3)	sobre 100% da área do imóvel (AI)				sobre 40%	sobre 100%	Sobre 100% da área do imóvel		
	MF < AI < AM (3)	sobre 50% AI	sobre 100% AI	sobre 65% AI	sobre 100% AI	de AI	de AI	Sobre 100% da área do imóvel		
VIAS DE ACESSO DE VEÍCULOS	Declividade máxima	20%		10%		20%		20%		
	Largura mínima	3,00 a 6,00 m (4)		12,00 m		3,00 a 6,00 m (4)		6,00 e 12,50 m (5)		
Afastamento mínimo da edificação à via ou esta (6)		1,50 m (8)		3,00 m		1,50 m (8)		8,50 m		
Acesso de pedestres		Largura mínima da faixa pavimentada = 1,00 m podendo sobrepor-se ao acesso de veículos. declividade máxima = 12%								
Vagas para estacionamento		(7)	Conforme anexo 18.2			(7)	Uma vaga para cada unidade autônoma			
Esgoto pluvial		Conforme normas do DEP						Conforme normas do DEP		
Esgoto cloacal		Conforme normas do DPHE						Conforme normas do DPHE		
Energia elétrica		Conforme normas da CEEL						Conforme normas da CEEL		
Abastecimento de água		Conforme normas do DPHE						Conforme normas do DPHE		
Pavimentação		Nos trechos de declividade > 6%						-		

(1).... sem doação de Área de Destinação Pública (ADP) - Imóveis com origem em loteamento anterior à Lei 1233/54 ou de desmembramento anterior a vigência da LC 43/79.
.... com doação de Área de Destinação Pública (ADP) - Imóveis com origem em loteamento a partir da vigência da Lei 1233/54 ou de desmembramento na forma prevista pela Seção III do capítulo do parcelamento do solo da LC 43/79.

(2).... o SNUCDU determinará o valor das áreas mínimas e frentes mínimas dentro do intervalo deste anexo.

(3).... AI = Área do Imóvel; MF = Módulo de Fracionamento; AM = Área Máxima do Imóvel

(4).... Para o comprimento máximo de 50,00m ou número de estacionamentos de até 50 veículos, a via de acesso poderá ter 3,00 m de largura e acima destes valores será exigida a largura de 6,00m ou a critério do SNUCDU, conforme disposição em projeto bolões de ultrapassagem nas condições mínimas do desenho anexo.



(5).... Largura mínima do acesso de veículos de 400 a 400 metros será de 12,50 m

(6).... Liberado do afastamento os estacionamentos em prédios sob pilotis

(7).... Uma vaga para cada unidade autônoma ou uma vaga para cada 100 m² de área computável no índice de aproveitamento; quando tratar-se de condomínios de caráter social, poderão ser reduzidos os estacionamentos obrigatórios em função da necessidade do projeto, a critério do SNUCDU.

(8).... Observado o disposto no § 4º do Artigo 213.

• o benefício das gratias poderá ser instituído, a critério do MJT, a quem caberá definir as situações em que a concessão das gratias for permitida ou não, bem como estabelecer os critérios de seleção, quando a concessão depender de escolha.

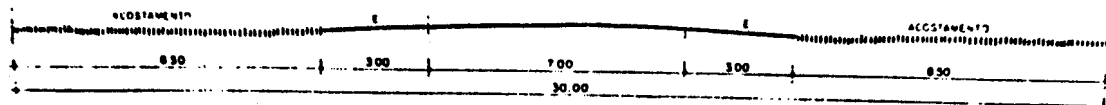


RV. IV - ESTRADAS MUNICIPAIS

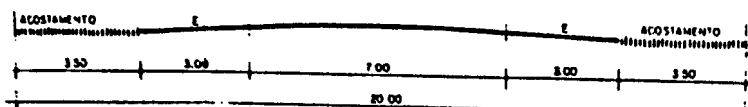
PADRÕES PARA
PERFIS TRANSVERSAIS

FIGURA 17
2 FOLHA 1

RV. IV.1 - PERFIL BÁSICO

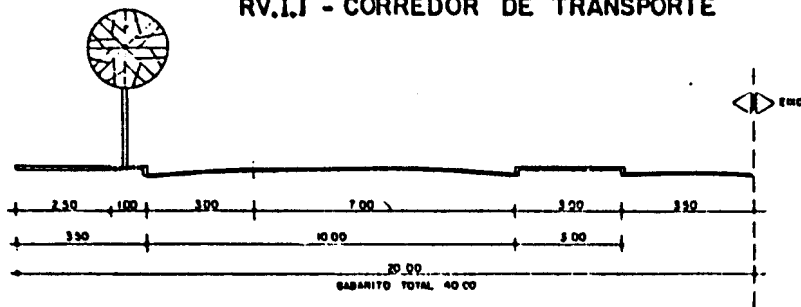


RV. IV.2 - ESTRADA MUNICIPAL INTERIOR

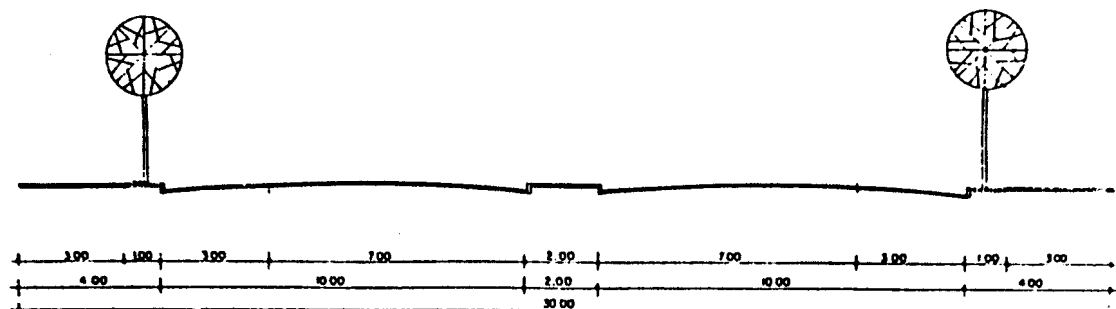


RV. I - ESQUEMA VIÁRIO PRINCIPAL DO PDU

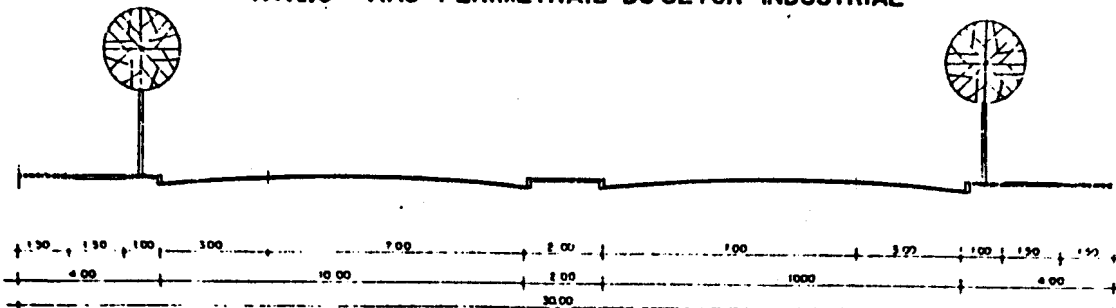
RV. I.1 - CORREDOR DE TRANSPORTE



RV. I.2 - VIAS RADIAIS E PERIMETRAIS



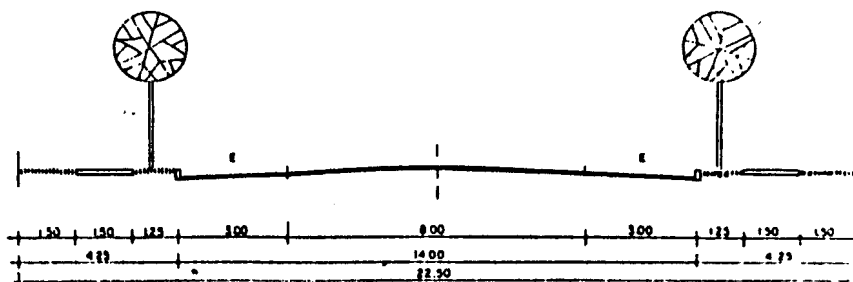
RV. I.3 - VIAS PERIMETRAIS DO SETOR INDUSTRIAL



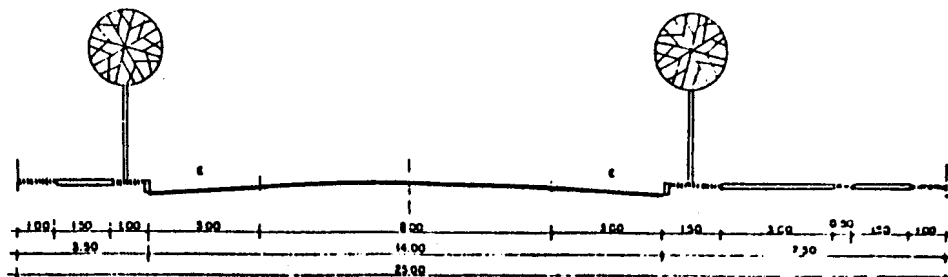


RV.II-REDE VIÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO

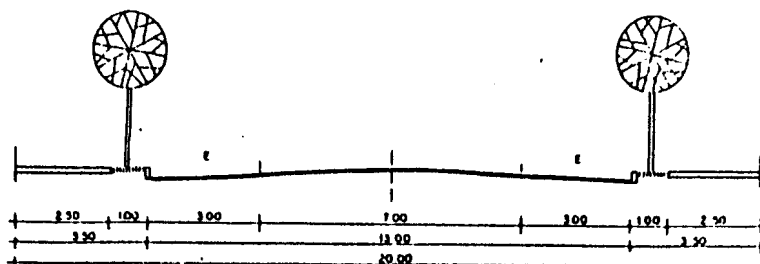
RV.II.1.1 VIA INDUSTRIAL DE DISTRIBUIÇÃO - PERFIL BÁSICO



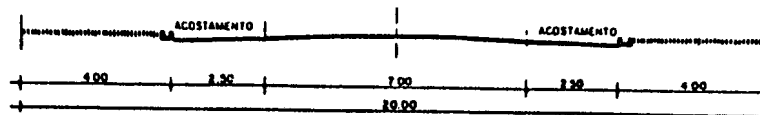
RV.II.1.2 VIA INDUSTRIAL DE DISTRIBUIÇÃO - PERFIL COM CIELOVIA



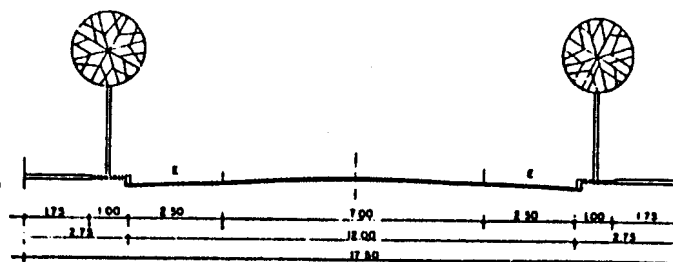
RV.II.2.1 VIA DE LIGAÇÃO E CONTORNO DE UTP



RV.II.2.2 VIA DE LIGAÇÃO E CONTORNO DE UTP ALTERNATIVA PARA UTE



RV.II.3 VIA DE DISTRIBUIÇÃO DOMICILIAR, INTERIOR DE UTP



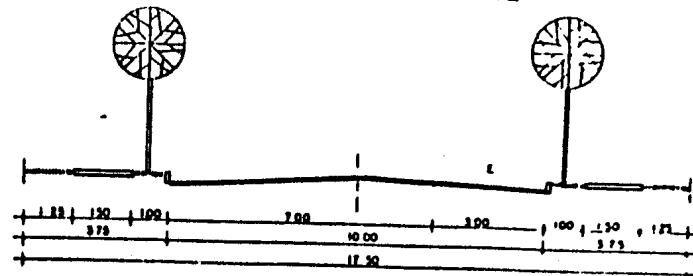


PADRÕES PARA
PERFIS TRANSVERSAIS

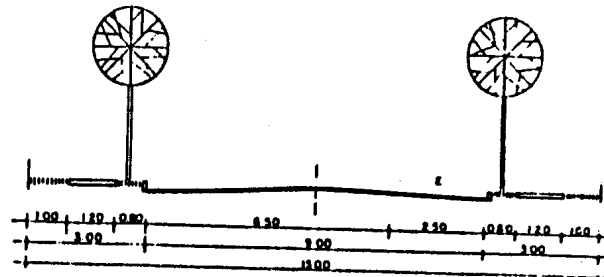
GRUPO
17
2
23-24-25

RV.III - REDE VIÁRIA LOCAL

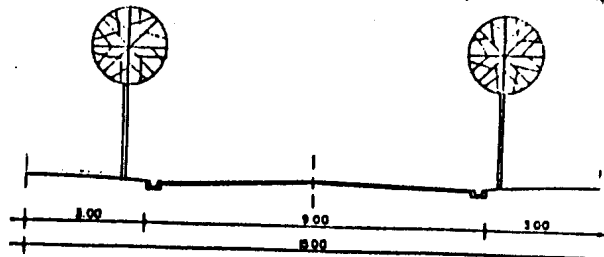
RV.III.1 VIA INDUSTRIAL LOCAL



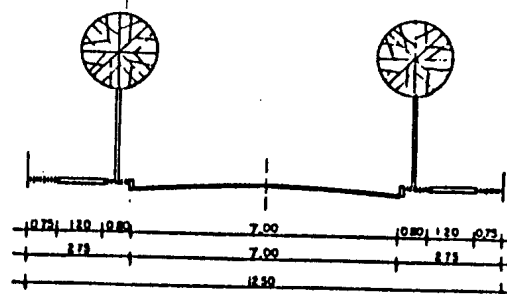
RV.III.2 VIA LOCAL DE ACESSO DOMICILIAR



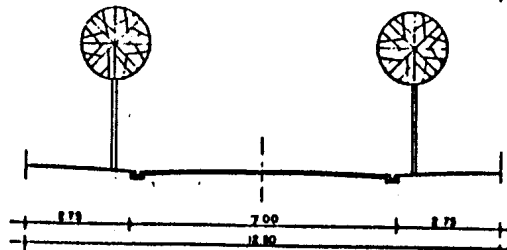
RV.III.3 VIA LOCAL DE ACESSO DOMICILIAR - EVOLUTIVA PARA AV. B



RV.III.4.1 VIA LOCAL DE ACESSO DOMICILIAR (PREFERENCIAL PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR)

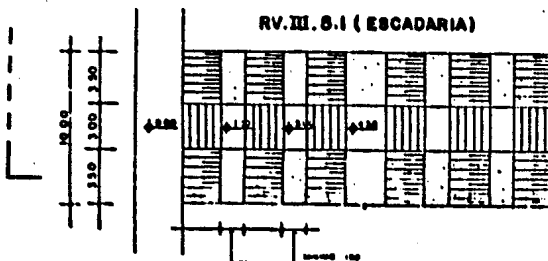


RV.III.4.2 VIA LOCAL DE ACESSO DOMICILIAR ALTERNATIVA PARA UTSC

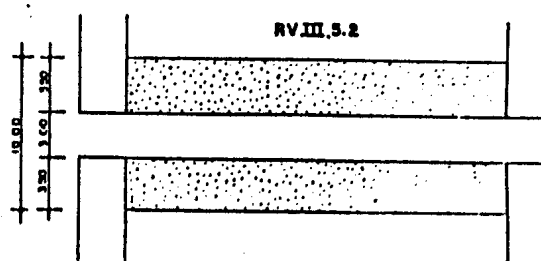


RV.III.5 - VIA SECUNDÁRIA (PERFIL BÁSICO)

RV.III.5.1 (ESCADARIA)



RV.III.5.2

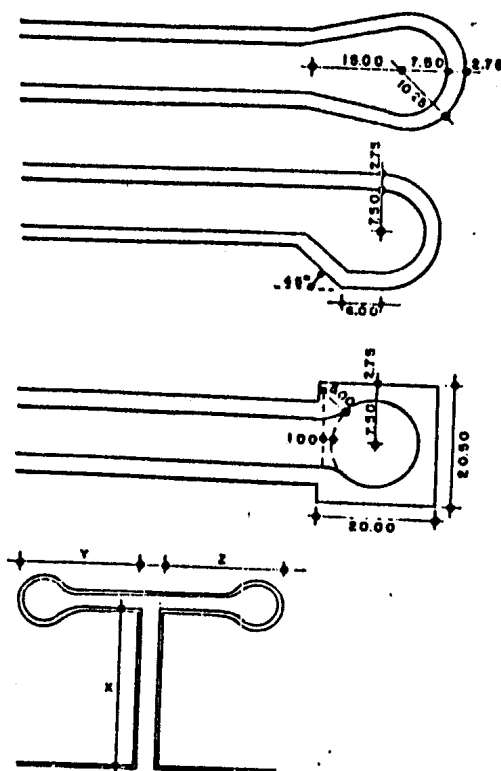




CUL - DE - SAC

OBS: PODERÃO SER ACEITOS NOVOS TERMINAIS DESDE QUE ATENDIDA SUA FUNCIONALIDADE, APROVADOS PELO S.M.P.C.D.U.

ANEXO
17
2
FOLHA 4



$$\begin{aligned} X+Y &= 200.00m \\ X+Z &= 200.00m \end{aligned}$$

VIAS ESPECIAIS E ALTERNATIVAS

SÃO AQUELAS QUE A CRITÉRIO DO S.M.P.C.D.U., PODERÃO TER GABARITOS E PERFIS TRANSVERSAIS E LONGITUDINAIS DISTINTOS DOS BÁSICOS. COM VISTAS NOMEADAMENTE A:

- manutenção da continuidade de vias existentes.
- mudança da hierarquia de vias existentes em áreas já estruturadas.
- adaptação às condições topográficas e geológicas do terreno.
- preservação da paisagem quando da ocorrência de elementos naturais ou culturais significativos.
- recuperação de loteamentos existentes sob responsabilidade do município.
- recuperação de núcleos deteriorados ou de subabitação.
- viabilização de funções específicas (transporte de massas, de carga, ligações municipais e intermunicipais).

OBS: Em qualquer caso deve ser assegurada a funcionalidade da hierarquia proposta para a via.