

LEI COMPLEMENTAR Nº 85

Altera a redação do Capítulo III do Título III da II Parte da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo, e de seus anexos 12 e 17, 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 - 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.

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 6766, 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, mediante prévia anuência da autoridade metropolitana.

Art. 175 - O parcelamento de imóvel rural, para fins urbanos, localizado fora da Zona Urbana, tal como definida em lei, dependerá de prévia alteração do uso do solo rural, para fins urbanos, na forma do artigo 53 da Lei Federal 6766, de 19 de dezembro de 1979.

.....



Parágrafo Único - O exame de alteração do uso do solo rural pelo Município, na forma deste artigo, abrangerá, também, o parcelamento através do qual se pretenda a mesma alteração.

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

§ 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos se rá realizado na forma de loteamento, desmembramento, fracionamen to e reparcelamento.

§ 2º - Constitui forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta Lei, a instituição de condomínio por unidades autônomas, nos termos do artigo 8º da Lei Federal 4591, de 16 de dezembro de 1964.

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

Parágrafo Único - Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, poderá embargar, às expensas dos proprietários, parcelamentos do solo realizados em desacordo com o traçado, o regime urbanístico e dos equipamentos urbanos instituído pelo 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 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 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.

§ 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 6,00m (seis metros) positivos, em relação ao sistema oficial de referência de nível do Município, exceto aqueles situados em cota de nível superior a 3,00m (três metros) 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 3,00m (três metros) positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível, mesmo quando protegidos de diques de defesa contra inundações, cujo cornoamento se situe na cota mínima de 6,00m (seis metros) 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, exceção a contida em seu inciso VIII, a qual lhe é também aplicável.

Art. 179 - Os parcelamentos vinculados a programas de regularização de núcleos habitacionais, realizados pelo Departamento Municipal de Habitação-DEMHAB, terão como padrões urbanísticos aqueles que vierem a ser estabelecidos pelo Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, a partir do cadastro dos respectivos projetos, com vistas à máxima aproximação ao traçado existente.

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 - A regularização dos parcelamentos clandestinos ou irregulares, na forma de loteamento ou condomínio por unidades autônomas, existentes até a data de 30 de julho de 1979,

.....



obedecerá aos padrões urbanísticos especialmente estabelecidos pelo Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, quando da proposição dos respectivos projetos pelos interessados, mediante aprovação da Câmara Municipal.

§ 1º - É dispensada a audiência da Câmara Municipal no processo de regularização dos parcelamentos a que se refere o caput deste artigo, desde que sejam estritamente observados os padrões urbanísticos do Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, no caso de parcelamento clandestino, ou os padrões estabelecidos pela legislação, sob a égide da qual obtiveram aprovação, no caso de parcelamento irregular.

§ 2º - Ficam automaticamente aprovados, dependendo apenas de registro no órgão técnico municipal competente, os desmembramentos e fracionamentos que tenham obtido registro no competente Cartório de Registro de Imóveis em data anterior 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, desde que observado, pelos lotes resultantes, em qualquer hipótese, a frente para a via pública.

Art. 181 - No parcelamento do solo nas Áreas Funcionais, aplicar-se-á:

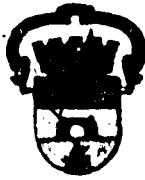
I - os padrões constantes do Anexo 12, que acompanha esta Lei, nas Áreas Funcionais de Preservação Permanente;

II - o regime urbanístico vigorante na Unidade Territorial de Planejamento de situação da gleba ou nas Unidades Territoriais de Planejamento circunvizinhas, quando se tratar de Unidade Territorial Funcional, nas demais Áreas Funcionais, à exceção daquela referida no inciso I deste artigo.

Parágrafo Único - Quando as características que conferirem peculiaridade às Áreas Funcionais não puderem ser preservadas pela aplicação das regras constantes dos incisos I e II deste artigo, a juízo do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, o parcelamento do solo obedecerá ao regime urbanístico que para aquelas áreas for especialmente estabelecido, em lei específica.

Art. 182 - Os projetos de parcelamento do solo a serem aprovados pelo Município deverão abranger a gleba titulada em sua totalidade.

Parágrafo Único - Na hipótese em que se pretenda parcelar uma só gleba, mediante mais de uma das formas de parcelamento previstas nesta Lei, aplicar-se-á a cada parte da gleba o regi



.

5.

me urbanístico correspondente à modalidade nela pretendida e vigente na Unidade Territorial de Planejamento de situação do imóvel à época do requerimento de aprovação da forma de parcelamento de que se tratar.

SEÇÃO II DO LOTEAMENTO

Art. 183 - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 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 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, efetivada pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

Art. 184 - Em função do uso predominante estabelecido pelo zoneamento do Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e das características especiais de seu sítio de implantação, são os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

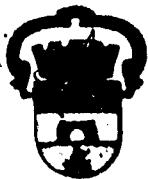
I - loteamentos residenciais - são aqueles adotados para as Unidades Territoriais de Planejamento, onde a atividade residencial é permitida, destinados à implantação de atividades residenciais, comerciais e de serviços;

II - loteamentos de interesse social são aqueles realizados com a interveniência do Poder Público, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos com o objetivo de estimular a construção de habitação de caráter social, para as classes de população de menor renda;

III - loteamentos industriais - são os loteamentos para as Unidades Territoriais Industriais, destinados a atividades industriais.

§ 1º - Os padrões urbanísticos estabelecidos para os loteamentos industriais, nos Anexos 12 e 17, aplicam-se aos loteamentos destinados a atividades comerciais atacadistas, de armazenagem e de depósitos, situados nas Unidades Territoriais de Planejamento, onde tais atividades sejam admitidas e cuja densidade de população seja nula.

.



§ 2º - Os loteamentos de interesse social também poderão ser realizados por iniciativa privada, na forma que vier à ser estabelecida em regulamentação à presente Lei, a qual contará, pelo menos, as seguintes condições:

a) simultaneidade da execução do loteamento e das edificações que devam aceder nos lotes dele resultantes;

b) identificação dos prédios como habitações de caráter social, em conformidade com o disposto no artigo 167 da Lei 3615, de 10 de janeiro de 1972;

c) por lei específica com prévio exame por parte do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano.

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

§ 1º - Consideram-se urbanos, para os efeitos desta Lei, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos e coleta de águas pluviais.

§ 2º - Consideram-se comunitários, para os efeitos desta Lei, os equipamentos públicos de lazer e cultura, relativos a praças, parques e escolas.

§ 3º - Para efeito de cálculo da população, relativa à densidade prevista, a área considerada é a área da gleba da qual são descontadas:

I - a área destinada ao sistema de circulação que exceder a 30% (trinta por cento) da área da gleba;

II - as áreas que por destinação específica do traçado do Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano não gerarem assentamento da população, excluídas essas a que se refere o caput deste artigo;

III - as áreas correspondentes a alargamentos viários previstos pelo traçado do Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Art. 186 - A porcentagem de áreas públicas, referidas no artigo 185 desta Lei, excetuadas aquelas referentes aos equipamentos urbanos, as quais serão dimensionadas de acordo com as



...
7.
necessidades do loteamento, 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, aceita pelos órgãos técnicos municipais competentes.

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

§ 2º - Excetua-se do disposto no parágrafo primeiro deste artigo o loteamento em parcela resultante de desmembramento, cuja aprovação decorra do disposto no artigo 180, § 2º desta Lei, onde a destinação de área pública deverá ser integral, na forma deste artigo.

§ 3º - 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 do esquema viário do Município, na mesma Unidade Territorial de Planejamento de situação da gleba, na forma do artigo 188 e seu § 1º desta Lei.

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.

Art. 188 - As áreas destinadas a praças, parques e escolas, dimensionadas com base nos padrões urbanísticos, sempre que forem insuficientes ou inadequadas às finalidades públicas previstas, sendo conveniente a sua relocalização, serão descritas e caracterizadas no projeto e memorial descritivo do loteamento, como gleba ou lotes de terreno, para efeito de, por proposta do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, após desafetação, serem objeto de:

...



.....

I - permuta por outra gleba ou lote de terreno 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, cujas áreas sejam consideradas suficientes ou adequadas às finalidades públicas previstas;

II - venda a terceiros, destinado o valor assim obtido exclusivamente ao pagamento do proprietário de outra gleba ou lote de terreno, 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, as quais áreas sejam consideradas suficientes ou adequadas às finalidades públicas previstas, garantida preferência à aquisição, em igualdade de condições, ao antigo proprietário.

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

§ 2º - A relocalização das áreas destinadas a praças, parques e escolas, na forma estabelecida neste artigo, obedecerá ao traçado do Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º - O disposto neste artigo e seus parágrafos primeiro e segundo 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 insuficientes ou inadequadas a essas finalidades públicas.

Art. 189 - A relocalização das áreas referidas no artigo 188 desta Lei 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 relocalização proposta na forma deste artigo aplicar-se-á o disposto nos incisos I e II do artigo 188 desta Lei, no que tange à delimitação de localização das áreas em questão, bem como o disposto em seus parágrafos primeiro e segundo.

Art. 190 - É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias públicas, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários, estes segundo legislação específica, implantação de arborização e obras de demarcação de lotes, quadras e logradouros e de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, constantes dos projetos aprovados e que serão fiscalizados pelos órgãos técnicos municipais competentes.

.....



§ 19 - Quando as obras relativas ao sistema de circulação, constantes do projeto de loteamento, incluirem via pertencente ao sistema viário principal do Município, poderá ser de limitada a parte da obra que ao loteador for destinada executar, reservando-se o Município, na parte que lhe couber, o ajuizamento da época oportuna à conclusão da mesma, de acordo com as prioridades do planejamento municipal.

§ 29 - 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.

§ 39 - Os projetos e a execução de obras referentes à pavimentação, posteamento, passeios 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 da gleba;

II - classificação do loteamento, conforme disposto no artigo 184 desta Lei;

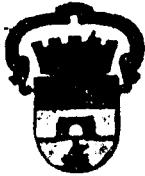
III - destinação social do loteamento;

IV - condições bio-físicas do sítio de implantação do loteamento;

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

Art. 191 - O Município poderá receber, mediante autorização legislativa, como execução de parte das obras, a que se refere o artigo 190 desta Lei, 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. 192 - As obras, a que se refere o artigo 190 desta Lei, 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 parágrafo primeiro deste artigo.

§ 1º - Para a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais o prazo previsto não poderá exceder de 2 (dois) anos.

§ 2º - Os prazos referidos neste artigo e seu parágrafo primeiro 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.

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

Art. 193 - A execução das obras, a que se refere o artigo 190 desta Lei, deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das modalidades:

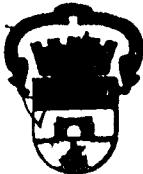
I - garantia hipotecária;

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.



.

11.

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

I - o valor do bem oferecido para sub-hipoteca 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, autárquica ou de economia mista, federal ou estadual, que aplique diretamente seus investimentos próprios ou atue como agente financeiro do Banco Nacional de 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 executadas as obras, segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 4º - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de vias, praças e parques, bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas "non aedificandi", constantes do projeto de loteamento.

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

Art. 194 - O Executivo Municipal aprovará, atendidas todas as normas pertinentes em vigor, o loteamento pretendido no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data da apresentação do projeto urbanístico e complementares, desde que, dentro desse 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 ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

Art. 195 - Desde a data de registro do loteamento, 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 comum, 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 6766, de 19 de dezembro de 1979:

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

Art. 196 - A Prefeitura Municipal promoverá a notificação do loteador quando se verifique que o loteamento não se acha registrado ou regularmente executado.

Parágrafo Único - 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.

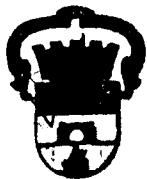
SEÇÃO III DO DESMEMBRAMENTO

Art. 197 - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 198 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições relativas ao loteamento, em especial, o disposto nos artigos 185 e seus parágrafos, 186, 187 e seus parágrafos, 188 e seus parágrafos primeiro e segundo, 189 e seu parágrafo único, 194, no que respeita ao prazo nele previsto, 195 e seu parágrafo único e 196 e seu parágrafo único.

Parágrafo Único - Na hipótese de desmembramento de gleba sobre a qual não haja qualquer previsão pelo traçado do Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, as áreas, a que se refere o artigo 185 desta Lei, serão calculadas apenas em função de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação da gleba, caso em que, a porcentagem dessas mesmas áreas poderá ser inferior ao limite previsto no caput do artigo 186 desta Lei.

Art. 199 - Nos desmembramentos de lotes decorrentes de loteamentos aprovados a partir da vigência da Lei 1233, de 06 de janeiro de 1954, cuja destinação de área pública tenha sido inferior à mínima prevista no caput do artigo 186 desta Lei, a reserva de área, na forma do artigo 185, combinado com o parágrafo



único do artigo 198 desta Lei, far-se-á proporcionalmente à área da gleba a desmembrar, considerando-se, para tal efeito, a reserva de área já ocorrida quando do loteamento.

Parágrafo Único - Aplica-se o disposto neste artigo aos desmembramentos de lotes resultantes de loteamentos nos quais tenha ocorrido destinação de área pública, ainda que anteriormente à vigência da Lei 1233, de 06 de janeiro de 1954.

Art. 200 - É vedado o parcelamento do solo, sob a forma de desmembramento, na Área Urbana de Ocupação Intensiva, de glebas ou lotes de terreno, os quais, descontada a área de destinação pública, remanescerem, com testada e área superiores, respectivamente, a 150m (cento e cinqüenta metros) e 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).

Parágrafo Único - Não estão sujeitos aos limites máximos de testada e área, na forma deste artigo, as glebas ou lotes de terreno localizados em áreas do Município, onde o sistema viário existente ou projetado 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. 201 - Considera-se fracionamento a subdivisão de gleba ou lote em lotes destinados à edificação, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - aproveitamento do sistema viário existente, sem que se abram novas vias e logradouros públicos e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem os já existentes;

II - a gleba ou lote a ser fracionado, quando situado na Área Urbana de Ocupação Intensiva, tenha área igual ou inferior ao módulo de fracionamento vigorante na respectiva Unidade Territorial de Planejamento, conforme disposto no Anexo 12.2 que acompanha esta Lei;

III - a gleba ou lote a ser fracionado, quando situado na Área Urbana de Ocupação Extensiva, tenha área igual ou inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 202 - Considera-se também fracionamento, desde que não implique em agravamento do traçado, do regime urbanístico e dos equipamentos urbanos vigorantes na Unidade Territorial de Planejamento de situação da gleba ou lote, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, e sem prejuízo do disposto no inciso I do artigo 201 desta Lei:



I - o parcelamento de gleba ou lote de qualquer dimensão, resultante de remembramento, 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 - o parcelamento de gleba ou lote, do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via ou logradouro público, observado, ainda, o disposto no artigo 129 desta Lei;

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 gleba ou lote com o objetivo de destacar parte da mesma, a qual esteja sujeita à restrição do artigo 178 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;

V - a divisão de gleba ou lote, objetivando o posterior parcelamento, por qualquer das formas nesta Lei admitidas, de parcela ou parcelas resultantes, observado o disposto no artigo 182 e seu parágrafo único desta Lei, 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 10 (dez) hectares;
- b) dispensa de área mínima prevista na letra "a" deste inciso V a qualquer das parcelas resultantes, quando se pretender o aproveitamento imediato de todas, por qualquer forma de parcelamento nesta Lei admitida;
- c) exame e aprovação, em nível de viabilidade, da forma ou formas de parcelamento pretendidas em uma ou mais parcelas resultantes do fracionamento a que se refere este inciso V.



Art. 203 - Os lotes resultantes de fracionamento de verão possuir frente para via pública e observar testada e áreas mínimas constantes dos padrões relativos ao loteamento, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo Único - Do fracionamento previsto no inciso III do artigo 202 desta Lei, não poderá resultar maior número de lotes do que o de condôminos, observada, em qualquer hipótese, frente para via pública e testada e áreas mínimas, respectivamente, de 10m (dez metros) e 300m² (trezentos metros quadrados).

SEÇÃO V DO REPARCELAMENTO

Art. 204 - 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 em lotes ou glebas maiores, destinadas à edificação ou posterior parcelamento.

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

Art. 205 - 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. 206 - Para os efeitos do artigo 205 desta Lei, 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. 207 - Deduzidas da área total todas 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. 208 - As áreas de terreno, remanescentes de reparcelamento ou desapropriações, que por suas dimensões não possuam condições de se constituirem em lote autônomo, poderão ser revendidas pelo Município, garantida preferência, em igualdade de condições, aos proprietários lideiros, na razão inversa de suas áreas e na extensão em que são lideiros.



Parágrafo Único - Na hipótese em que a área remanescente não atenda às dimensões mínimas definidas pelo regime urbanístico vigorante na Unidade Territorial de Planejamento de situação do 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. 209 - A instituição de condomínio por unidades autônomas, na forma do artigo 8º da Lei Federal 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.

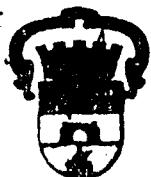
Parágrafo Único - Excluem-se do disposto nesta Seção os condomínios por unidades autônomas, constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, quando situados na Área Urbana de Ocupação Intensiva, em cuja instituição deverão ser apenas atendidos os requisitos referentes aos dispositivos de controle das edificações.

Art. 210 - Quando as glebas ou lotes de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínios por unidades autônomas, não forem servidos pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condomínios, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos elaborados pelo interessado e submetidos à aprovação da Municipalidade.

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.

§ 1º - As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas, prévia ou simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 2º - O Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano poderá autorizar a instituição de condomínios por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, desde que satisfaçam as seguintes condições:



I - previsão das quotas de área máxima de construção e taxa de ocupação atribuídas a área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;

II - cronograma de execução das obras relativas aos prédios que acederem à área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, cujo prazo máximo não poderá exceder de 5 (cinco) anos, a partir do licenciamento, prorrogável a critério dos órgãos técnicos municipais competentes.

Art. 212 - 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 da gleba ou lote de terreno objeto de instituição de condomínio por unidades autônomas;

II - destinação de áreas livres de uso comum para jardins, acessos e equipamentos urbanos ou de lazer e recreação;

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

IV - locais de estacionamento;

V - afastamentos mínimos entre as edificações ou áreas privativas e as vias de acesso.

§ 1º - Não estão sujeitos às dimensões máximas de testada e área as glebas ou lotes de terreno, objeto de instituição de condomínio por unidades autônomas, localizados em áreas do Município, onde o sistema viário 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 à área da gleba ou lote de terreno não destinada a uso comum.

§ 3º - Observadas as disposições deste artigo, na Área Urbana de Ocupação Intensiva, poderão ser instituídos condomínios por unidades autônomas, na forma do artigo 8º, letra "a", da Lei Federal 4591, de 16 de dezembro de 1964, constituídos por casas geminadas, térreas ou assobradadas, ainda que o terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, possua acesso direto e testada inferior a 10m (dez metros) para logradouro público e área inferior a 300m² (trezentos metros quadrados).

Art. 213 - 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:

.....



18.

I - lote ou gleba de terreno resultante de loteamento efetuado na forma de legislação específica, após a vigência da Lei Municipal 1233, de 06 de janeiro de 1954;

II - lote ou gleba de terreno resultante de desmembramento efetuado na forma prevista na Seção III deste Capítulo;

III - lote ou gleba de terreno com área igual ou inferior ao módulo de fracionamento vigorante na respectiva Unidade Territorial de Planejamento;

IV - lote ou gleba de terreno resultante do remembramento de lotes ou glebas com áreas iguais ou inferiores ao módulo de fracionamento da respectiva Unidade Territorial de Planejamento e cuja soma não totalize área superior à soma de dois módulos da mesma Unidade Territorial de Planejamento.

§ 1º - Na hipótese deste artigo, as áreas de uso comum coincidirão com as áreas livres decorrentes da taxa de ocupação, em proporção nunca inferior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba ou lote de terreno, exceto quando da destinação de áreas para vagas de estacionamento, caso em que aquela porcentagem poderá ser reduzida até 15% (quinze por cento).

§ 2º - 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 1233, de 06 de janeiro de 1954, ainda que anteriormente à data de sua entrada em vigor.

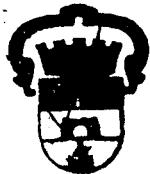
§ 3º - A aprovação municipal para o remembramento, onde se pretenda a aplicação do disposto no inciso IV deste artigo, será precedida do exame de viabilidade urbanística do empreendimento, mediante apresentação dos projetos do remembramento e do condomínio por unidades autônomas que no mesmo se pretenda implantar.

Art. 214 - 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 da gleba ou lote de terreno e coisas comuns, correspondente a cada unidade autônoma, a que se refere o artigo 1º, § 2º da Lei Federal 4591, de 16 de dezembro de 1964, não poderá ser inferior a 0,02;

.



III - dimensões mínimas de frente para via de acesso e área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, de acordo com o Anexo 12.3;

IV - área mínima de uso comum correspondente a cada unidade autônoma 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, os quais incidirão sobre o terreno a que se refere o inciso III deste artigo.

Parágrafo Único - Na hipótese de instituição de condomínio por unidades autônomas em glebas ou lotes de terreno resultantes de loteamento ou desmembramento efetuado na forma prevista neste Capítulo, as áreas destinadas às coisas comuns do condomínio observarão porcentagens mínimas com relação à área total da gleba ou lote de terreno, de acordo com o Anexo 12.3.

Art. 215 - 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 construídas em cada unidade autônoma, com vistas à predominância dos elementos naturais significativos.

Art. 216 - A instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, será adotada, preferencialmente, nos parcelamentos do solo executados pelo Departamento Municipal de Habitação - DEMHAB, objetivando a construção de habitações de caráter social.

Parágrafo Único - A instituição de condomínios por unidades autônomas, objetivando a construção de habitações de caráter social, também poderá se dar por iniciativa privada, na forma que vier a ser estabelecida em regulamentação à presente Lei, a qual conterá pelo menos, as seguintes condições:

a) identificação dos prédios como habitações de caráter social, em conformidade com o disposto no artigo 167 da Lei nº 3615, de 10 de janeiro de 1972;

b) implantação restrita às zonas para tal fim delimitadas;



c) exame prévio pelo Sistema Municipal de Coordenação e Planejamento do Desenvolvimento Urbano e aprovação pela Câmara Municipal do projeto pretendido.

Art. 217 - O Município, através de seus órgãos técnicos competentes, poderá, mediante convênio, com autorização legislativa, participar da manutenção das coisas e serviços comuns nos condomínios a que se refere o artigo 216 desta Lei, enquanto permanecer o particular na condição de promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas.

SEÇÃO VII DO PARCELAMENTO E DA EDIFICAÇÃO

Art. 218 - Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo, o qual tenha sido objeto de prévia aprovação municipal.

§ 1º - As glebas ou lotes de terreno, que não atendam aos padrões urbanísticos estabelecidos pelo Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, serão consideradas edificáveis desde que tenham frente para via pública e observem as dimensões de testada e área mínimas exigidas pela lei municipal vigente à época do parcelamento do qual resultaram.

§ 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 do traçado viário estabelecido pelo Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, efetivamente implantadas e oficializadas pelo Poder Público Municipal, e os cursos d'água navegáveis, quando públicos.

§ 3º - Por solicitação do interessado, poderão ser aprovados, simultaneamente, os projetos de parcelamento do solo e das edificações que devam aceder nos lotes resultantes, ficando, em tal hipótese, a concessão do licenciamento para o início da construção na dependência da aprovação final e do registro do projeto de parcelamento no registro imobiliário.

Art. 219 - Fica permitida, nas glebas ou lotes de terreno 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 da instituição de condomínio por unidades autônomas, constituído por casas térreas ou assobradadas de habitação unifamiliar, na forma do artigo 8º, letra "a", da Lei Federal 4591, de 16 de dezembro de 1964:



I - a construção de um só prédio, quando se tratar de habitação, seja unifamiliar ou coletiva, na Área Urbana de Ocupação Intensiva;

II - a construção de um só prédio de habitação unifamiliar, quando se tratar de habitação, na Área Urbana de Ocupação Extensiva.

Parágrafo Único - Na implantação de condomínio por unidades autônomas, previsto no caput deste artigo, aplicam-se os dispositivos de controle das edificações à área da gleba ou lote de terreno não destinada a uso comum.

Art. 220 - Nas glebas ou lotes de terreno 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 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 glebas originárias de superfície igual ou inferior ao módulo de fracionamento vigorante na respectiva Unidade Territorial de Planejamento, fica permitida:

I - a construção de um só prédio quando se tratar de habitação unifamiliar ou coletiva;

II - a instituição de condomínio por unidades autônomas, na forma do artigo 8º da Lei Federal 4591, de 16 de dezembro de 1964, para residências unifamiliares ou coletivas.

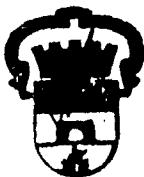
§ 1º - Na implantação de condomínio por unidades autônomas, a que se refere o inciso II deste artigo, aplica-se o disposto no artigo 213 desta Lei.

§ 2º - 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 1233, de 06 de janeiro de 1954, ainda que anteriormente à data de sua entrada em vigor.

Art. 221 - Nas glebas ou lotes de terreno, 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 um só prédio, 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 4591, de 16 de dezembro de 1964, de residências unifamiliares, térreas ou as sobradadas.



Art. 222 - Poderão ser considerados prédios distintos, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, as edificações destinadas à habitação coletiva, cujo arranjo espacial, tal como lançado no projeto arquitetônico, caracterizar a existência de blocos distintos em função de seu excessivo dimensionamento ou pela precariedade dos elementos construtivos de união.

§ 1º - O disposto neste artigo não se aplica:

I - às edificações que acederem em glebas com superfície igual ou inferior ao módulo de fracionamento vigorante na Unidade Territorial de Planejamento de situação do imóvel, na Área Urbana de Ocupação Intensiva;

II - às edificações que, embora destinadas a glebas com área superior ao módulo de fracionamento, na Área Urbana de Ocupação Intensiva, adotem os dispositivos de controle das edificações aplicáveis às construções em glebas com área igual ao módulo de fracionamento vigorante na respectiva Unidade Territorial de Planejamento;

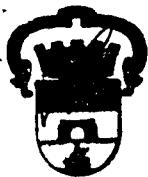
III - às edificações em imóveis localizados em quarteirões já estruturados urbanisticamente, nomeadamente no que concerne ao sistema de circulação e aos equipamentos públicos, os quais sejam compatíveis com a população a ser abrigada.

§ 2º - O Executivo Municipal, em regulamentação à presente Lei, estabelecerá as características do prédio único, nomeadamente as que concernem ao seu dimensionamento e aos seus elementos construtivos da união.

Art. 223 - A vedação de edificar mais de um prédio de habitação em uma mesma gleba ou lote de terreno 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 das edificações vigorantes na Unidade Territorial de Planejamento de situação da gleba ou lote de terreno.

Art. 224 - Nos desmembramentos efetuados na forma prevista na Seção III deste Capítulo, de gleba ou lote de terreno com área superior ao módulo de fracionamento vigorante na Unidade Territorial de Planejamento de situação do imóvel na Área Urbana de Ocupação Intensiva, pelo qual se pretenda a implantação de condomínio por unidades autônomas não será exigida a proporção entre testada e profundidade nos lotes dele decorrentes.

§ 1º - A aprovação municipal para desmembramentos, onde se pretenda a aplicação do disposto neste artigo, será precedida do exame de viabilidade urbanística do empreendimento, mediante apresentação dos projetos do desmembramento e do condomínio por unidades autônomas que no mesmo se pretenda implantar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

110

23.

§ 2º - Na implantação de condomínio por unidades autônomas, na forma deste artigo, aplica-se o disposto no artigo 213 desta Lei Complementar."

Art. 2º - 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. 3º - Os critérios previstos na presente Lei deverão ser regulamentados através de Decreto, no prazo de 150 (cento e cinqüenta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 4º - Observado o disposto no artigo 26 da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 27 de janeiro de 1983.

Guilherme Socias Villela,
Prefeito.

Lotário Lourenço Skolaude,
Secretário do Planejamento Municipal.

Registre-se e publique-se.

João Antônio Dib,
Secretário do Governo Municipal.

/ESB

**PADRÕES PARA
LOTEAMENTOS**

POPULAÇÃO		ÁREA URBANA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA						ÁREA URBANA DE OCUPAÇÃO EXTENSIVA																
ÁREA URBANA		Características			Loteamentos Residenciais			Loteamentos de interesse social		Loteamentos em áreas funcionais de preservação permanente		Instrumentos Industriais		Loteamentos Residenciais		Loteamentos em áreas funcionais de preservação permanente.								
TIPO		UTR/UTM/UTCS		UTR/UTM/UTCS		UTP		UTI UTSI (*)		UTP		UTP		UTP		UTP								
ÁREAS DE DESTINAÇÃO PÚBLICA	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	PRAÇA			10m ² /habitante - no mínimo 15% da área			10% da área total			10% da área total			10% da área total			Soma nunca inferior a 354 nem superior a 501, salvo em lotes industriais com área inferior a 15.000 m ² .							
		ESCOLA			2,5m ² /habitante - no mínimo 3% da área			0,62% da área total			2% da área total			-										
		PARQUE			1,0m ² /habitante - no mínimo 2% da área			-			8% da área total			-										
ÁREAS DE CIRCULAÇÃO	Sistema de Circulação			Conforme projeto da rede viária			Idem			Idem			Idem			-								
	Equipamentos Urbanos de abastecimento de águas, serviços de esgoto e coleta de águas pluviais.			Conforme projeto vinculado às necessidades geradas pelo parcelamento. Para densidades inferiores a 150 hab/ha esta área quando necessária será computada nas destinadas a equipamentos comunitários sem prejuízo das cotas mínimas por habitante.			-			-			-											
ÁREAS DE ESTACIONAMENTO	Área Mínima			300 m ²		125,00 m ²		1000m ² a 2000m ² (**)		2000 m ² 600 m ² (*)		1300 m ²		2500m ² a 5000m ² (**)		-								
	Testada Mínima			10 m		5 m		20m a 40m (**)		20 m		25m		30m a 50m (**)										
Quartelões Mínimos			Máximo 150m (**)			Máximo 500m			Máximo 360m			-			-									
Vias Públicas			Conforme padrões para rede viária municipal			-			-			-												
INFRA-ESTRUTURA	Esgoto pluvial			Conforme regulamentação do DIP			-			-			-											
	Esgoto sanitário			Conforme regulamentação do DNRE			-			-			-			-								
	En.EI.Illum. Pública			Conforme regulamentação municipal e da CEE			-			-			-											
	Abastecimento			Conforme regulamentação do DNRE			-			-			-											
Tratamento dos efluentes líquidos e gaseosos e disposição das resíduos sólidos													Conforme regulamentação da SAMA			-								

(*) UTSI 11 - UTIs 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13 e 21
UTSI 07 - UTI 45
UTCs com densidades nulas

(**) Por projeto da Intendência, o Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano (S.M.P.C.D.U.), previsto:

I - Liberar projetos de quartelões com medidas superiores a 150,00m, nomeadamente em função da localização dos Equipamentos Comunitários que polarizam o tráfego de pedestres ou veículos, relativamente as diretrizes municipais decorrentes dos planos das Unidades Territoriais de Planejamento.

II - Adotar a placa de pedestres como via de circulação e de limite de quartelões, nos lotamentos em áreas urbanas com densidades acima de 150 hab/ha, em locais com qualquer densidade onde exigiriam-se no projeto a utilização de condensadores por unidades autônomas, ou ainda onde as condições físicas do terreno dificultam a implantação de ruas.

(***) O S.M.P.C.D.U. determinará o valor das testadas e áreas mínimas dentro do intervalo constante deste artigo ressalvado o dia 10/10/1988

**PADRÕES PARA
DESMEMBRAMENTOS**

ÁREA URBANA CARACTERIZADA		ÁREA URBANA DE CATEGORIA RESTRIÇÕES				ÁREA URBANA DE CATEGORIA EXIGÊNCIA		
CLASSE OU LOTE DE DESMEMBRAMENTO	LOCALIZAÇÃO	UTP				ÁREA FUNCIONAL DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	UTP	ÁREA FUNCIONAL DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
		UTRATIVAS	UTI	UTRATIVAS	UTI			
	ORIGEM	De loteamento posterior à lei 1233/54, ou desmembramento na forma prevista pela regras III do capítulo do parcelamento do solo desta lei.		De loteamento anterior à lei 1233/54 ou desmembramento anterior à vigência desta lei, e fractionamento posterior a esta lei.			De desmembramento anterior à vigência desta lei.	De desmembramento na forma prevista pela regras III do capítulo do parcelamento do solo desta lei.
	Soma das áreas destinadas a privativação			22.500 m ²		22.500 m ²		
	Testada máxima das áreas privativações			150 m	500 m	150 m		300 m
ÁREA DE DIFUSÃO OU PÚBLICA	Equipamento urbano e comunitário	$PL \leq ADP \leq 350$				Mínimo 30		
	Sistema de Circulação							
ÁREA DE DESMEMBRAMENTO	Área mínima	300 m ²	2.000m ² 600m ² (*)	300 m ²	2.000m ² 600m ² (*)	1.000m ² a 2.000m ² 600m ² (**)	1.300 m ²	2.500m ² a 5.000m ² 1000m ² (**)
	Testada mínima	1/3 da altura inferior a 10m, ressalvada a distância no artigo 224. (***)	20 m	1/3 da altura inferior a 10m, ressalvada a distância no artigo 224. (***)	20 m	20 a 40m (**)	1/3 da altura inferior a 25m	30m a 50m (**)
	Pré Profundidade Mínima	Distância entre a linha arquitetônica entre as distâncias da testada mínima e a altura da fundação do lote desmembrado, medida perpendicularmente ao alinhamento.						

(*) - UTP 13 - UTR 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13 e 21

UTP 07 - UTI 45

UTP e UTI dimensões nulas

(**) - O S.M.P.C.D.U. determinará o valor das testadas e áreas mínimas dentro do intervalo existente dentro desse anexo ressalvado os dispostos no artigo 181.

(***) - Ressalvada a medida mínima de 10m da testada e 20m da área na A.U.O.I. a regras da testada mínima de 1/3 da altura no artigo 224. Projeto de desmembramento e critério do S.M.P.C.D.U. não desmembramentos que devem ser feitos no mínimo 2 lotes.

S.M.P.C.D.U. - Sistema Municipal de Planejamento e Ordenação do Desenvolvimento Urbano

PL - Plano de loteamento para Imóveis em Quantificação

ADP - Área de Destinação Pública

OBS: - Os lotes resultantes de fractionamento de lote provenientes de desmembramento na forma prevista pela regras III do capítulo do parcelamento do solo desta lei com área inferior ao R.P. - na A.U.O.I. e 5.000 m² na A.U.O.P. devem ser aprovados na justiça do desmembramento.

NOTÍCIA DE DESMEMBRAMENTO

UTP COM DENSIDADE (HAB/ha)	ÁREA DE TERRENO IGUAL OU INFERIOR A (m ²)
275	2.000
250	2.000
225	2.000
200	3.000
175	3.000
150	4.000
125	5.000
100	5.000
85	5.000
000	5.000

113

PADRÕES
PARA CONDOMÍNIOS
POR UNIDADES AUTÔNOMAS

anexo

12

3

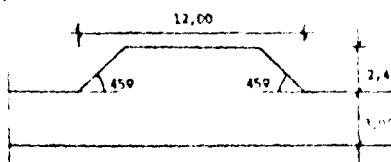
Características		ÁREA URBANA		ÁREA URBANA DE OCUPAÇÃO INTERNA		ÁREA URBANA DE OCUPAÇÃO EXTERNA	
		LOCALIZAÇÃO	UTRIBUÍTOS	Área funcional de preservação permanente	UTP	Área funcional de preservação permanente	
A B C G	ORIGEM	De loteamento anterior a Lei 1233/1954 ou de demarcação anterior à vigência desta lei.	De loteamento posterior a Lei 1233/1954 ou de demarcação na forma prevista pela alínea III do capitulo do parâmetro do solo desta lei.			De demarcação na forma prevista pela alínea III do capitulo do parâmetro do solo desta lei.	
	ÁREA MÍNIMA		22.500 m ² Ressalvado os dispostos no artigo 212 § 1º.				
	TESTADA MÍNIMA		150 m Ressalvado os dispostos no artigo 212 § 1º.				
UNIDADE AUTÔNOMA	Frente mínima a via de acesso ou logradouro público.					20 m	
	ÁREA MÍNIMA					1.000 m ²	
Áreas livres de uso comum	AG S. M.F. (***)	30% (*)	30% (*)	60%	1000 m ² para cada unidade autônoma	37,5%	20%
	M.F. < AG AG § 22500 m ² (***)	50%	30% (*)				
Aplicação das disposições de controle das edificações	AG S. M.F. (***)	Sobre 100% da Área	Sobre 100% da Área	Sobre 40% da Área	Sobre 100% da Área privativa.	Sobre 100% da Área privativa.	Sobre 100% da Área privativa.
	M.F. < AG AG § 22500 m ² (***)	Sobre 50% da Área	Sobre 100% da Área				
Vias de acesso ao solo de veículos	Déclividade máxima		15%				15%
	Largura mínima	3,00 m e 6,00 m (****)				6,00 m	
Afastamento mínimo da edificação ou da Área privativa à via de acesso de veículos.			1,50 m da borda da via			6,0 m da borda da via	
Acesso de pedestres		Largura mínima da faixa pavimentada igual a 1,50 m, quando aderente ao acesso de veículos. Inclividade máxima 12%.					
Vagas para estacionamento		1 vaga para cada 100 m ² de Área (disponível). (***)				1 vaga para cada unidade autônoma	
INFRAESTRUTURA	Esgoto pluvial	Conforme regulamentação do UEP					
	Esgoto sanitário	Conforme regulamentação do UMAP					
	Energia elétrica	Conforme regulamentação municipal e da CEE					
	Abastecimento d'água	Conforme regulamentação da EMB					
	Pavimentação	Na tracção em que a declividade varia de 6% a 15%.					

(*) 15% desta Área poderá ser privatizada quando utilizada para Área de estacionamento das condominiums.

(**) M.F. = Módulo de funcionamento AG= Área da Gleba.

(***) Quando se tratar de condominiums de habitação de caráter social, poderão ser reduzidos os estacionamentos obrigatórios na função das necessidades do projeto.

(****) Para o comprimento mínimo de 50m ou número de estacionamentos de até 50 veículos, a via de acesso poderá ter largura de 3,00m, e acima destes valores será exigida a largura de 6,00 m, ou, o critério de S.M.P.C.D.U., conforme disposição no projeto bolões de ultrapassagem condições mínimas do desenho anexo.



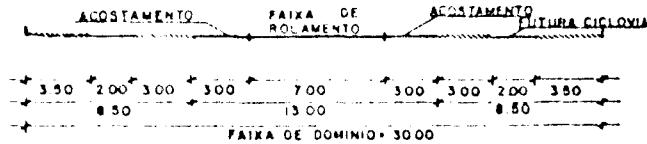
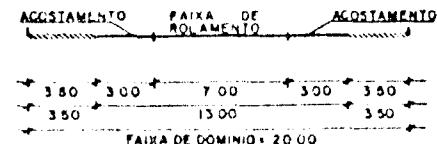
CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
CLASSIFICAÇÃO - TIPOS	RV I e RVII Entradas municipais	RV III Vias indus- trialas de distribui- ção e merce- cado leci- das pelo PDU.	RV III Vias indus- trialas lo- cais: lote- amento indus- trial, pa- drão.	RVIII e RVIII Ciclovia: lo- tamento in- dustrial pa- drão.	RV I Praça viá- ria principal no contor- to no PDU.	RV II Vias de tra- nsito e contor- to no PDU.	RV II Vias de pa- rqueamento e estaciona- mento re- gional pa- drão.	RV III Vias locais de serviço do Município: lote- amento resi- dencial, de mercado, de trânsito e de pedestres.	RV III Vias locais de serviço do Município: lote- amento resi- dencial, de mercado, de trânsito e de pedestres.	RV III Vias de aces- so direto à lotação municipal de caráter social, cujos de- senvolvimen- to e ligação se realizam em tre vias.	RV III Vias pa- radas.
CHARACTERÍST.											
LOCALIZAÇÃO	Zona Rural	Zona urbana de ocupação intensiva	Zona urbana de ocupação intensiva	Zona urbana de ocupação intensiva	Zona urbana de ocupação intensiva e extensiva	Zona urbana de ocupação intensiva e extensiva	Zona urbana de ocupação intensiva e extensiva	Zona urbana de ocupação intensiva e extensiva	Zona urbana de ocupação intensiva e extensiva	Zona urbana de ocupação intensiva	Zona urbana de ocupação intensiva
FUNÇÃO	Ligação no interior do Município	Via principal de distribui- ção e setores de área indus- trial	Via interna de acesso aos lotes	Via interna às unidades industriais p/dist. de carr. bicicle- tas.	Ligação re- gional, inter- no, entre unidades, entre unidades e rede de u- nitários de serviço.	Ligação en- tre vias RV I	Via oriündial interna das u- nitárias e cor- redores de serviço.	Ligação no interior das unidades	Via de aces- so aos pré- dios	Vias de aces- so aos pré- dios	—
PRIORIDADE DE UTILIZAÇÃO	Transporte Coletivo e veículos particulares	Transporte co- letivo e car- gas e veículos particulares	Carregas e veículos particulares	Bicicletas	Transporte co- letivo, carros e veículos parte da função específica da via	Transporte co- letivo, carros e veículos parte da função específica da via	Transporte co- letivo, carros e veículos parte da função específica da via	Transporte co- letivo, carros e veículos parte da função específica da via	Veículos particulares	Veículos particulares	Veículos particulares
INCLINAÇÃO MÁXIMA DO GRÉIDES	6%	6%	6%	6%	6%	Exetuando-se em vias já ex- istentes.	6%	Exetuando-se em vias já ex- istentes.	10%	12%	12% (*)
PAVE- MEN- TO	PISTA	Asfalto	Paralelepípedos ou bloco de concreto	Paralelepípedos ou bloco de concreto	Asfalto	Asfalto ou concreto	Asfalto	Paralelepípedos ou bloco de concreto	Asfalto	Asfalto	Asfalto
	PASSEIO	—	Laje de gres	Laje de gres	—	Asfalto ou ladrilho	Asfalto ou ladrilho	ladrilho hidráulico	ladrilho hidráulico	ladrilho hidráulico	ladrilho hidráulico
	MEIO FIO	—	Concreto	Concreto	—	Concreto ou marmo em.	Concreto ou granito em.	Concreto	Concreto	Concreto	Concreto
	Série acima outras materialias, por pronta das lotes, com imprecação de material.										
VELOCIDADE LIMITE DE CIRCULAÇÃO	A definir caso a caso (limite 50)	30	30	—	50	30	30	30	30	30	—
RÁTIO MÍNIMO	Conforme velocidades diretrizes adotadas								Cul de saco rato interno 7,5 m	—	
RAIO DE CURVADA	Variação de 5 a 10m, conforme as hierarquias das vias envolvidas no cruzamento										
COMPRIMENTO MÍNIMO	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Cul de saco = 150 m entre e saí = 360 m läng. enc. = 220 m	150 m
INTERSECÇÃO OU CRUZAMENTO	Preferencialmente será permitida a intersecção ou cruzamento com vias de menor classe ou com vias de classe contígua.										
ACESOS ELETRU- CA E ESTABELECI- DA	RV I e RV II preferencialmente subterrâneas, conforme regulamentação a ser estabelecida										
EQUIPAMENTO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	Conforme regulamentação do Município										
SINALIZAÇÃO	Vertical conforme regulamentação do Código Nacional de Trânsito Horizontal - pintura termocromática sinalizante sobre superfície metálica.										
APROVAÇÃO	Condições a serem estabelecidas pelo Município										
PENTIS	Conforme padrões comumentes										
INCLINAÇÃO DO PASSEIO E AN- GURA DO MEIO- FIO	2% e no máximo 3% e inclinação transversal do passeio. Meio fio com altura de 0,15 m										

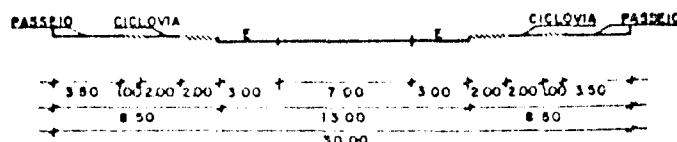
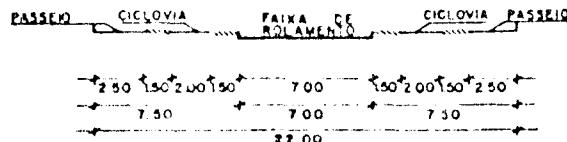
(*) A inclinação poderá atingir até 15% quando se tratar de regularização de loteamentos de caráter social.

PADRÕES PARA
 PERFIS TRANSVERSAIS

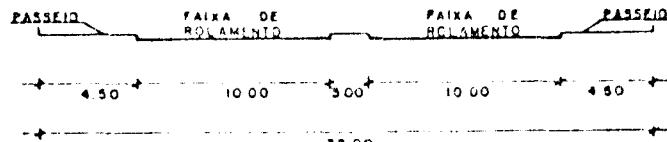
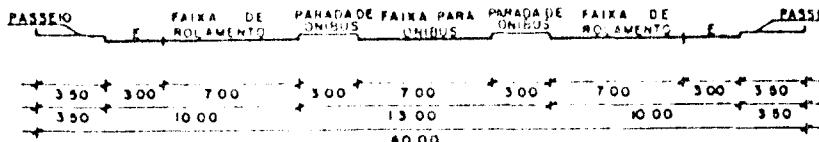
I - ESTRADAS MUNICIPAIS

 I.1 - ESTRADA MUNICIPAL
 PERFIL BÁSICO

 I.2 - ESTRADA MUNICIPAL INTERIOR
 PERFIL BÁSICO


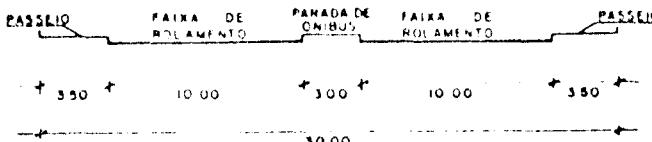
VIAS INDUSTRIALIAS

 2-4 - VIAS INDUSTRIALIAS DE DISTRIBUIÇÃO
 PERFIL BÁSICO

 3-4 - VIAS INDUSTRIALIAS LOCAIS
 PERFIL BÁSICO


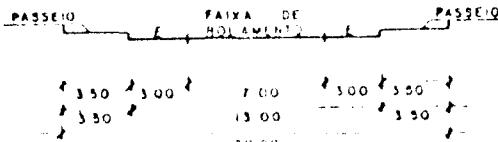
5 - ESQUEMA VIÁRIO PRINCIPAL

 5.1 - VIAS RADIAIS, PERIMETRAIS
 PERFIL BÁSICO

 5.2 - CORREDOR DE TRANSPORTE
 PERFIL BÁSICO


5.3 - CORREDOR DE TRANSPORTE

 LARGURA E PERFIL MÍNIMO QUANDO DA
 IMPOSSIBILIDADE DE ADOTAR O BÁSICO


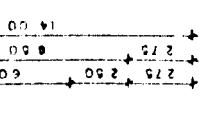
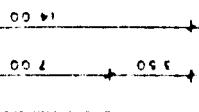
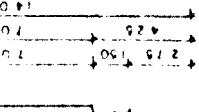
6 - VIAS DE CONTOURNO ÀS UNIDADES

 7 - VIAS DE DISTRIBUIÇÃO EDORES DE SERVIÇOS
 PERFIL BÁSICO


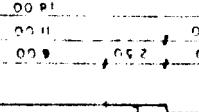
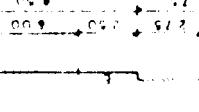
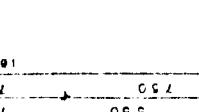
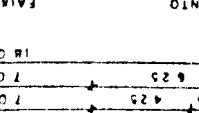
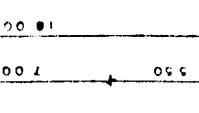
10-VIAS DE ACESO DOMICILIAR - LOTEAMENTO DE CARATER
SOCIAL: GUL DE SAC, ENTRADA AAI E LIGACAO SECUNDARIA ENTRE
VIAS

PILO.

9.3 - PERFIL BASICO PARA DENSIDADES: DS 88 HDB/Ha.
E ALTERNATIVA PARA RECUPERACAO DE LOTEAMENTO
TOS EXISTENTES SOB RESPONSABILIDADE DO MUNICIPI-



9.2 - PERFIL BASICO PARA DENSIDADES:



8.3 - PERFIL BASICO PARA DENSIDADES:

DS 88 HDB/Ha.

8.4 - PERFIL BASICO PARA DENSIDADES: DS 88 HDB/Ha

8.5 - ALTERNATIVA PARA RECUPERACAO DE LOTEAMENTOS
EXISTENTES SOB RESPONSABILIDADE DO MUNICIPIO

8.6 - ALTERNATIVA PARA ZONA URBANA DE OCUPACAO EX-

TENSIVA.

9-VIAS DE ACESO DOMICILIAR: GUL DE SAC, ENTRADA

E SAI DE LIGACAO SECUNDARIA ENTRE VIAS.

GUL - SO PODERAO SER PLANTADAS AVULSAS NO PASSO ALINHAMENTO

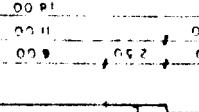
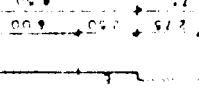
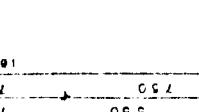
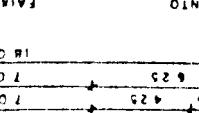
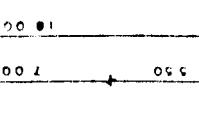
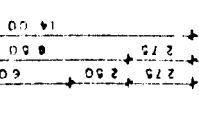
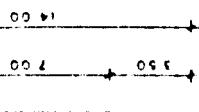
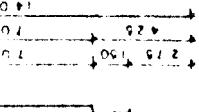
GUL DE 200 A 300 M. A PARTIR DO ALINHAMENTO

9.1 - PERFIL BASICO

9.2 - PERFIL BASICO PARA DENSIDADES:

DS 88 HDB/Ha.

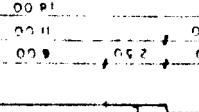
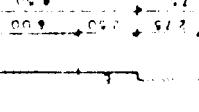
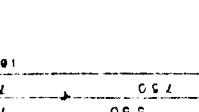
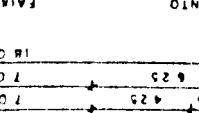
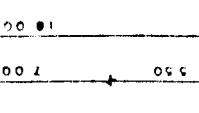
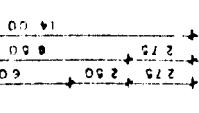
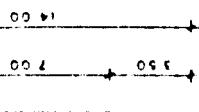
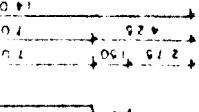
9.3 - PERFIL BASICO PARA DENSIDADES: DS 88 HDB/Ha.



8.2 - PERFIS BASICOS PARA DENSIDADES:

DS 88 HDB/Ha.

8.3 - PERFIL BASICO PARA DENSIDADES:



8.1 - PERFIL BASICO

8-VIAS LOCais: A LIGACAO DE 200 A 300 M. A PARTIR DO ALINHAMENTO

GUL - SO PODERAO SER PLANTADAS AVULSAS NO PASSO ALINHAMENTO

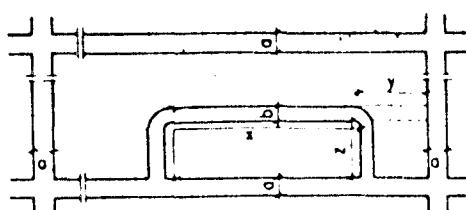
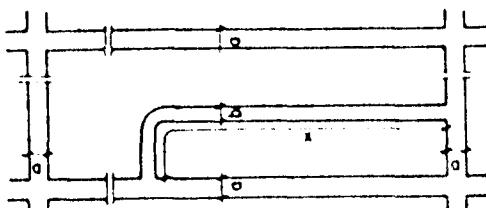


II - PASSAGEM PARA PEDESTRE
PERFIL BÁSICO

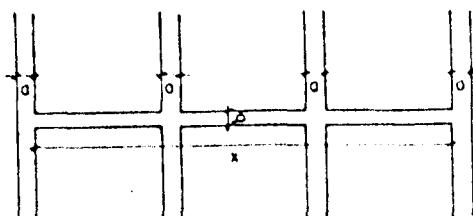
9-10 - VIAS DE ACESSO DOMICILIAR.

OBS - O VALOR DE "b" EM LOTEAMENTOS DE CARATER SOCIAL $\geq 12,00\text{m}$

ENTRA E SAI - LIGAÇÃO SECUNDÁRIA
ENTRE VIAS.



$a \geq 18.00\text{m}$ $x+y \leq 380.00\text{m}$
 $b \geq 14.00\text{m}$ $x+z \leq 270.00\text{m}$
 $x+z \leq 210.00\text{m}$



$a \geq 18.00\text{m}$
 $b \geq 14.00\text{m}$
 $x \leq 220.00\text{m}$

VIAS ESPECIAIS E ALTERNATIVAS

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

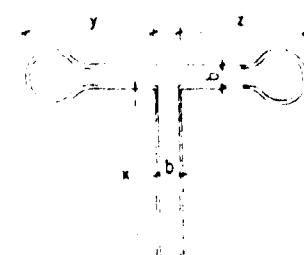
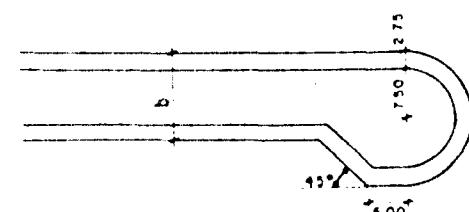
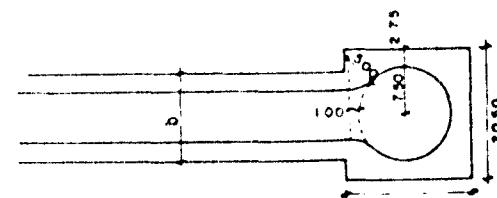
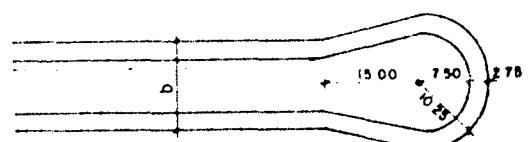
- manutenção da continuidade de vias existentes.
- mudanças da hierarquia de vias existentes em áreas já estruturadas.
- adaptação às condições topográficas e geológicas do terreno.
- preservação da paisagem quando da ocorrência de elementos naturais ou culturais significativos.
- recuperação de loteamentos existentes sob responsabilidade do município, perfis 8.4, 8.5 e 9.3.
- recuperação de núcleos deteriorados ou de sub-habitação.
- viabilização de funções específicas (transporte de massas, de carga, ligações municipais e intermunicipais).
- adoção na área urbana de ocupação extensiva dos perfis 1.1, 1.2 e 8.6 em substituição aos perfis 5.6, 8.3 e 8.4, quando:
 - o entorno apresente características rurais ou urbanas extremamente rurais.
 - não haja continuidade imediata de vias da zona urbana para a via.
 - haja estruturação de vias com função de ligação principal.
 - haja grande densidade de lotes e intensidade de circulação proposta para a via.



$L+8.00m \leq p \leq 12.00m$
 L = LARGURA DA PASSAGEM
 p = PROFUNDIDADE DO QUARTERÃO NO LOCAL DA PASSAGEM

CUL DE SAC

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



$b \geq 14.00\text{m}$
 $x+y \leq 150.00\text{m}$
 $x+z \leq 150.00\text{m}$