



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 056/2019, DE 03 DE OUTUBRO DE 2019.

Disciplina o parcelamento do solo para fins urbanos, a regularização fundiária sustentável e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE POÇO DAS ANTAS, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com a Lei Orgânica Municipal, encaminha e propõe ao órgão Legislativo o seguinte:

PROJETO DE LEI

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária sustentável da área urbana regem-se por esta Lei, denominada Lei do Parcelamento do Solo, respeitando, no que couberem, a legislações federais e estaduais pertinentes.

Parágrafo único. O parcelamento na zona lindeira a zona urbana, será possível em glebas contíguas ao perímetro urbano, em que parte da mesma já estejam inseridas na área urbana, providas com infraestrutura urbana básica; quando não existente ou não suficiente, esta deverá ser implantada por conta do parcelador.

Art. 2º Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e na regularização fundiária sustentável, serão observadas especialmente as diretrizes gerais da política urbana dispostas nas Leis Federais nº 13.465 de 11 de julho de 2017, nº 10.257 de 10 de julho de 2001, nº 12.587 de 13 de janeiro de 2012, e nos fundamentos da Lei Municipal nº 1.568/2012 - Plano Diretor Municipal e suas atualizações.

Art. 3º Esta Lei tem por objetivo ordenar o espaço físico do Município equilibrando o parcelamento do solo com o ambiente sobre o qual se estabelece, o zoneamento de uso do solo, a infraestrutura e os serviços públicos orientando, assim, agentes públicos e privados.

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, consideram-se os seguintes conceitos:

I - zona urbana: parte do território municipal definido pelo perímetro urbano estabelecido pelo PDM - Plano Diretor Municipal;

II - zona rural: parcela do território que não integra o limite da zona urbana, conforme o PDM;

III – regularização fundiária de interesse específico: medidas específicas que o Poder Público poderá estabelecer para a regularização de parcelamentos não autorizados ou executados sem observância das normas vigentes, evitando padrões inadequados à sustentabilidade ambiental,



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

ao desenvolvimento urbano, bem como ao patrimônio dos adquirentes, aplicando-se penalidades administrativas, civis e criminais ao empreendedor irregular ou a quem dela haja se beneficiado nos termos da legislação federal;

IV - gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

V - lote: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de loteamento ou desmembramento;

VI - unidade autônoma: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio urbanístico;

VII - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino no que for comum ao condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária, ou percentual;

VIII - áreas destinadas a uso público/áreas públicas: aquelas referente ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários/sociais e aos espaços livres de uso público;

IX - áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referente ao sistema viário interno e às demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;

X - espaços livres de uso público: áreas destinadas ao lazer - praças, parques, outros, com tratamento paisagístico adequado;

XI - equipamentos comunitários: equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XII - infraestrutura básica: equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, iluminação pública, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais e pavimentação viária;

XIII - infraestrutura complementar: rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XIV - logradouro público: espaço livre destinado pela municipalidade ao uso público;

XV - licença urbanística e ambiental integrada: ato administrativo em que são estabelecidas as condições pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser seguidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XVI - licença final integrada: ato administrativo vinculado que declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento das exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas pela legislação em vigor ou fixadas na licença urbanística e ambiental integrada;



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

XVII - termo de recebimento de obra: ato administrativo vinculado que declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular;

XVIII - empreendedor: proprietário do imóvel a ser parcelado e que responde pela implantação do parcelamento;

a) além do proprietário do imóvel, admite-se como empreendedor:

1. o compromissário comprador, o cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e se sub-rogue as obrigações do compromissário comprador, do cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

2. o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia da posse com o objetivo de implantação de parcelamento ou de regularização fundiária de interesse social;

3. a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado, ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;

4. a cooperativa habitacional, a associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, as associações de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

XIX - Área de Preservação Permanente (APP) - área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

CAPITULO II

DAS FORMAS DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Art. 5º Parcelamento do solo é a divisão de gleba de terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, ainda que titulada por mais de um proprietário.

Art. 6º Todo o parcelamento obedecerá às normas urbanísticas e ambientais aqui dispostas e às exigências específicas a serem estabelecidas por meio da licença urbanística ambiental integrada, sem prejuízo às legislações de outras esferas.

Art. 7º O parcelamento do solo urbano para fins urbanos, observado o zoneamento de uso do solo, será realizado nas formas de loteamento, parcelamento integrado, desmembramento, remembramento, fracionamento, condomínio urbanístico e loteamento de acesso controlado.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

Parágrafo único. Será permitido o parcelamento integrado à edificação, sendo este o parcelamento em que a construção das edificações nos lotes ou unidades autônomas é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de urbanização.

Art.8º Para efeito do art. 7º, aplicam-se os seguintes conceitos:

I - loteamento é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias, prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento é a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - fracionamento ou desdobro: é a subdivisão de lotes destinados a edificação, com a subdivisão de lote já configurado como tal em outro lote;

IV - condomínio urbanístico e/ou condomínio de lotes é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos dentro do perímetro do condomínio;

V - parcelamento integrado à edificação é a variante de parcelamento urbanístico em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

VI - loteamento de acesso controlado é o loteamento tradicional existente que, autorizado pelo município, através do Poder Executivo, possam controlar seu acesso, vedado o bloqueio dos mesmos.

Parágrafo único. Também constitui loteamento a divisão de gleba com abertura de via prevista ou projetada pelo Município, sempre que originar lotes com testada para tal via.

Art. 9º Poderão ser implantadas chácaras ou sítios de lazer de baixa densidade, sendo esses núcleos residenciais voltados a esse fim, respeitando a legislação estadual e federal no que tange a metragem quadrada mínima.

CAPÍTULO III

DAS NORMAS AMBIENTAIS E URBANÍSTICAS GERAIS

Art. 10. Na implantação de parcelamento do solo para fins urbanos serão observadas as normas gerais para cada modalidade, de acordo com a categoria aqui estabelecida, conforme exigências estabelecidas pelo órgão ambiental.

Art. 11. Poderá ser admitida mais de uma modalidade de parcelamento em um mesmo empreendimento, considerando-se as demais restrições pertinentes.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas
CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Seção I - Das Normas Gerais Ambientais

Art. 12. Não será permitido o parcelamento do solo em:

I - áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - áreas que tenham sido aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenham sido antecipadamente saneados e aprovados para uso urbano pelas autoridades Municipais, Estaduais e Federais competentes;

III - áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se observadas as exigências ditadas pelo Município e órgão ambiental competente;

IV - áreas onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em Áreas de Preservação Permanente (APP) delimitadas no art. 4º da Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012 e no art. 155 da Lei Estadual nº 11.520 de 03 de agosto de 2000;

VI - Florestas e demais formas de vegetação natural previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 e Lei nº 7.803, de 18 de julho de 1989;

VII - áreas de excepcional beleza ou de valor cultural ou recreativo, definidos como tal por decreto municipal;

VIII - áreas essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do Município e, quando couber, pelo órgão competente;

IX - áreas situadas fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente do abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

X - áreas onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;

XI - As partes da gleba destinadas a uso institucional não poderão exceder o limite de 20% (vinte por cento) de declividade;

XII – em faixa não edificável ao longo de rodovias, linhas de transmissão de energia, lagos artificiais e outras faixas prevista em legislação específica;

XIII - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos no Plano Diretor.

Parágrafo único. As faixas de APPs e não edificáveis devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento e averbadas na matrícula do respectivo imóvel.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

Art. 13. O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão feitas, obrigatoriamente, nas vias ou em faixas, reservadas para este fim.

Art. 14. Os cursos d'águas naturais não poderão ser aterrados, retificados, ou canalizados sem a prévia autorização do Poder Executivo e, no que couber, aos demais órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 15. O Município deverá especificar os estudos técnicos a serem apresentados pelo empreendedor quando das necessidades aqui estabelecidas.

Seção II - Das Normas Urbanísticas Gerais

Subseção I - Dos Quarteirões, Lotes e Unidades Autônomas

Art. 16. Os lotes e quarteirões e unidades autônomas, deverão atender aos requisitos do Anexo I, anexo à presente Lei.

§ 1º Não será permitido desmembramento ou fracionamento quando deles resultar faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 200 m (duzentos metros), conforme Anexo I, caracterizando-se nesses casos a figura do loteamento.

§ 2º As extensões de quadras poderão ser alteradas, mediante parecer dos órgãos técnicos do Município, quando as condições de ordem topográfica, paisagística ou ambiental assim o exigirem.

§ 3º As edificações existentes sobre a gleba a parcelar devem observar os parâmetros urbanísticos correspondentes.

Art. 17. O Poder Executivo poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto às divisas dos lotes, para a instalação de redes de infraestrutura urbana.

Art. 18. Todas as passagens de águas pluviais permitirão ao Município, se for o caso, a delimitação de uma zona "non aedificandi" na área afetada, que passará ao domínio do Município na forma desta Lei.

Subseção II - Das Vias de Comunicação

Art. 19. Somente poderão ser parceladas glebas com acesso direto à via pública oficial em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município.

Parágrafo único. A necessidade de criação de via pública articulando e ligando o parcelamento ao sistema viário municipal será atendida desde que o parcelador, a suas expensas, se responsabilize pelos ônus decorrentes.

Art. 20. Os projetos de parcelamento atenderão à hierarquização das vias pela sua função e as diretrizes conforme o Plano Diretor Municipal.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

Art. 21. Sem prejuízo das disposições do Plano Diretor Municipal, a largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões mínimos:

I - via mínima: admitida excepcionalmente nos casos de prolongamento de vias existentes ou de vias sem condições de continuidade, desde que a extensão não ultrapasse 80 m (oitenta metros), incluída a praça de retorno no mínimo de 16 m (dezesesseis metros) de diâmetro;

II - para as vias principais, considerada como perimetrais, a inclinação máxima permitida de uma via no eixo longitudinal da mesma é de 14% (catorze por cento), bem como seu raio de curvatura mínimo será de 50 m (cinquenta metros);

III - para as vias secundárias, consideradas como municipais e as locais, a inclinação máxima permitida de uma via no eixo longitudinal da mesma é de 18% (dezoito por cento), bem como seu raio de curvatura mínimo será de 50 m (cinquenta metros);

IV - os passeios para pedestres e canteiros centrais das vias de comunicação projetadas terão suas larguras estipuladas para cada caso, respeitada a faixa de rodagem estabelecida, sendo que a declividade máxima dos passeios será de 3% (três por cento) desde a testada à linha do cordão e demais orientações de acordo com as normas de NBR's específicas;

V - no traçado das vias públicas se deverá observar ângulo de interseção não inferior a 60 (sessenta) graus.

Art. 22. É obrigatória a reserva de área não edificável, com largura mínima de 15 m (quinze metros), ao longo de dutos, adutoras e linhas de transmissão de alta tensão.

Art. 23. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias federais, estaduais, deverão conter ruas paralelas e contíguas às faixas de domínio, com largura mínima de 15 m (quinze metros).

Parágrafo único. Na impossibilidade técnica de atender o caput, será obrigatória a reserva de faixa não edificada com largura mínima de 15 m (quinze metros), contíguas às faixas de domínio, para a qual não será admitida testada de lotes.

Subseção III - Das Áreas não viárias de Uso Público

Art. 24. Ao Poder Público caberá a indicação das áreas para equipamentos comunitários, espaços de uso público e de preservação ambiental ou paisagística, consubstanciada em planos específicos que indiquem diretrizes para tal.

Art. 25. As áreas não viárias de uso público terão garantido acesso direto à via pública, independente da modalidade de parcelamento a que pertencer.

Art. 26. Do parcelamento nas formas de Loteamento, Loteamento Integrado, Desmembramento e Condomínio Urbanístico, deverá ser reservada área não viária, correspondente ao mínimo 15% (quinze por cento) da área total da gleba para uso público, a qual deverá ser doada ao Município, sem qualquer ônus para este, sendo 7% (sete por cento) destinados à área de recreação e 8% (oito por cento) para instalação de equipamentos públicos comunitários.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

§ 1º Excetua-se, para efeito de cálculo do percentual referido no caput, as áreas correspondentes à faixa de domínio da rede de transmissão de alta tensão, as áreas de faixa de domínio de rodovias estaduais e federais e as áreas de preservação permanente.

§ 2º A área referida no caput, poderá ser traduzida em outros bens imóveis e edificações situadas fora do empreendimento, desde que de equivalente valor, expresso o interesse público.

§ 3º Quando de condomínio urbanístico, a área referida no caput deverá ser externa ao mesmo.

Art. 27. As áreas públicas devidamente repassadas ao Município deverão ser demarcadas e deverão receber placas indicando a finalidade.

Art. 28. Ficam dispensados da reserva de 15% (quinze por cento), referida no art. 24, os seguintes casos:

Parágrafo único. O parcelamento de glebas com área de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados) inclusive, se situadas em local com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) até o limite parcelável, em especial na Zona de Ocupação Controlada e na Zona Verde Urbana.

Art. 29. Além da percentagem de área pública prevista, poderá ser solicitada área de reserva para passagem de redes de infraestrutura previstas em planos ou projetos por iniciativa da prefeitura municipal.

CAPÍTULO V

DAS NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

Seção I - Do Condomínio Urbanístico

Art. 30. Não será permitido a elaboração de qualquer parcelamento do solo na modalidade de condomínio urbanístico aqui regrado, inclusive quando integrado à edificação, acima da área de 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Seção II - Do Parcelamento de Interesse Social

Art. 31. O parcelamento de interesse social poderá ser implantado na Zona Residencial, exceto quando de iniciativa do Poder Público, que poderão ser executadas em qualquer zona.

Art. 32. Os empreendimentos a que se refere esta Lei poderão ser implantados por meio do Poder Público isoladamente, em convênio com órgãos de outras esferas públicas e pela iniciativa privada, podendo também estar vinculados à edificação.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

Art. 33. A reserva de área para uso público poderá ser menor do que a prevista nesta Lei, desde que já existam equipamentos que atendam a nova demanda, conforme parecer do órgão de planejamento e gestão territorial.

Art. 34. Os parâmetros para parcelamentos de interesse social serão os constantes do Anexo I, anexo à presente Lei.

Art. 35. Deverá ser implantada no mínimo a infraestrutura básica prevista na presente Lei.

CAPÍTULO VI

DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR, PODER PÚBLICO E CONDÔMINOS NA IMPLANTAÇÃO DE PARCELAMENTOS

Seção I - Do empreendedor

Art. 36. Nos parcelamentos cabe ao empreendedor executar:

I - a demarcação:

- a) dos lotes;
- b) das áreas não-viárias destinadas ao uso público;
- c) dos limites das APPs;

II - a implantação:

- a) do sistema viário, com abertura da largura total das vias;
- b) da rede de abastecimento de água potável;
- c) da rede de distribuição de energia elétrica;
- d) do sistema de iluminação pública;
- e) do sistema de drenagem e do esgotamento pluvial;
- f) da pavimentação da pista de rolamento das vias;
- g) do cercamento da área referida no art. 25;
- h) do paisagismo e arborização nas áreas públicas e condominiais, conforme previsto nesta Lei;
- i) do plantio de árvores no alinhamento entre os lotes, conforme regulamento próprio do órgão responsável do Município;
- j) da instalação de hidrantes, caso necessário;
- k) do sistema de esgotamento sanitário;
- l) dos elementos da infraestrutura complementar, no que couber;



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

m) das edificações quando parcelamento integrado à edificação; e

n) das medidas necessárias à recuperação/preservação de APP, quando definido na licença urbanística e ambiental emitida pelo órgão licenciador.

§ 1º A critério do Município, o empreendedor deverá reservar áreas para implantação de sistema de retenção de águas pluviais.

§ 2º É obrigatória a execução de sistema coletivo de esgoto por meio de rede do tipo separador absoluto e o Sistema Local de Tratamento de Esgoto - SLTE.

§ 3º A critério da Prefeitura Municipal, poderá ser dispensado e/ou substituído o SLTE por outro investimento com destino específico ao atendimento deste critério.

Art. 37. É de responsabilidade do empreendedor a manutenção da infraestrutura básica complementar e das áreas públicas não-viárias até a expedição do termo de recebimento por parte do Poder Público.

Seção II - Do Poder Público

Art. 38. Ao Poder Público, seus concessionários e permissionários, uma vez expedida a Licença Final Integrada e Termo de Recebimento quando for o caso, cabe a operação e manutenção:

I - da infraestrutura básica;

II - das áreas destinadas ao uso público;

III - da infraestrutura complementar.

Art. 39. Serão disponibilizadas pelo Poder Público ou seus concessionários, permissionários, as informações sobre as redes externas e respectivos pontos de conexão necessários à implantação da infraestrutura pertinente.

Art. 40. Será disponibilizada pelo Poder Público a diretriz de infraestrutura que o projeto de parcelamento do solo necessitará respeitar.

CAPÍTULO VII

DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS

Art. 41. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deverá solicitar a definição das diretrizes urbanísticas e ambientais apresentando os documentos relativos à gleba, de acordo com a etapa pertinente.

I - entende-se por diretrizes urbanísticas, no mínimo:

a) zoneamento de uso do solo incidente na gleba;



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

- b) traçado viário considerando a hierarquia prevista;
- c) restrições ambientais;
- d) condicionantes para o abastecimento de água, para o esgotamento pluvial e sanitário;
- e) localização aproximada das áreas para equipamentos públicos, urbanos e comunitários, e áreas livres para uso público e APPs;
- f) condições de acessibilidade; e
- g) condições complementares relacionadas à infraestrutura básica indicadas pelo órgão licenciador.

II - para a emissão das diretrizes urbanísticas serão apresentados os seguintes documentos relativos à gleba:

- a) cópia do título de propriedade e correspondente registro atualizado;
- b) planta de situação referida à cartografia municipal;
- c) levantamento planialtimétrico indicando, além dos limites e confrontações:
 1. curvas de nível com equidistância de 2 m (dois metros);
 2. área e medidas das divisas, tituladas e efetivas;
 3. edificações e benfeitorias existentes;
 4. hidrologia;
 5. sistema viário existente e contíguo; e
 6. incidência de dutos ou outros equipamentos urbanos.
- d) descrição sucinta do parcelamento pretendido;
- e) Estudo de Impacto de Vizinhança, quando exigível, na forma da lei.

III - de posse das diretrizes urbanísticas, no prazo de 1 (um) mês, sob pena de arquivamento do pedido, o empreendedor manifestará por escrito o interesse no prosseguimento da análise anexando:

- a) solicitação de licenciamento prévio ambiental;
- b) laudo geológico;
- c) laudo de cobertura vegetal.

§ 1º Ante o licenciamento prévio ambiental, as diretrizes urbanísticas poderão ser alteradas ou substituídas.

§ 2º A definição das diretrizes urbanísticas e ambientais referida no caput será expressa em planta acompanhada de comunicação de despacho com validade de 2 (dois) meses.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

CAPITULO VIII

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I - Da Documentação Exigida para Parcelar

Art. 42. No parcelamento, atendida a exigência firmada pelo art. 38 desta Lei, o empreendedor do imóvel deverá requerer aprovação do respectivo projeto, indicando nome por extenso, CPF, nacionalidade e domicílio do requerente e, quando for o caso, o contrato social e CNPJ, completando com os documentos a seguir relacionados:

I - documentos de ordem legal:

a) descrição do loteamento indicando:

1. denominação;
2. localização, bem como dados auxiliares sobre sua posição em relação às vias de acesso;
3. área total do imóvel, com descrição das linhas de divisa e nomes dos confrontantes da gleba;
4. quadro percentual, número de lotes e unidades autônomas.

b) Termo de Compromisso firmando todas as obrigações assumidas, os prazos de execução das obras e a indicação dos lotes ofertados na garantia das obrigações;

c) certidão vintenária, com indicação de natureza e data de cada título, número e data das transcrições, ou certidões de títulos e provas de que se acham devidamente transcritos;

d) certidão negativa de registro de imóveis referente aos direitos reais enumerados no art. 1.225 do Código Civil;

e) se o imóvel estiver sujeito à cláusula ou condição, ou gravado com direito real, declaração formal de seu titular passada em cartório e devidamente registrada, autorizando o parcelamento da gleba e a contratação e venda dos lotes ou das unidades autônomas;

f) declaração formal do interessado, com outorga uxória passada em cartório, de que todas as despesas decorrentes da urbanização da gleba e previstas no memorial e de projetos apresentados correrão por própria conta, já estando as mesmas incluídas no preço dos lotes ou das unidades autônomas, não cabendo aos compromissários compradores e/ou Município qualquer ônus;

g) certidão negativa do imóvel pela Fazenda Federal, Estadual e Municipal, do Foro e do Ofício de Protestos de Títulos e Documentos;

h) modelo de contrato-tipo impresso contendo as condições de pagamento e as obrigações das partes contratantes com relação a serviços públicos e melhoramentos que serão executados, constantes do Termo de Compromisso, e mais cláusulas de seguinte teor:



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

1. "o adquirente declara, desde logo, estar ciente da planta do parcelamento, aprovada pelo Município";

2. transcorridos os prazos fixados pelo município para a realização das condições impostas pela presente Lei, e não concluídas conforme o prometido pelo proprietário-parcelador, o promitente-comprador deverá suspender o pagamento das prestações, conforme a lei.

II - documentos de ordem técnica:

a) memorial descritivo contendo:

1. descrição da gleba, área total, limites e confrontações atualizadas;
2. cálculo ou quadro percentual da área parcelada;
3. descrição das áreas para uso público e para uso privado;
4. características fundamentais das redes de água e esgoto pluvial, do sistema de esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação e cercamento das áreas públicas não viárias.

b) planta de situação da gleba com a indicação de área e medidas em conformidade com título de propriedade registrado;

c) planta planialtimétrica do levantamento topográfico da gleba, com curvas de nível de metro em metro, ultrapassando o perímetro da gleba a parcelar em todos os sentidos em 50 m (cinquenta metros), referida a RN (Referência de Nível) do serviço geográfico do Exército ou da rede municipal, indicando com exatidão os detalhes da gleba a parcelar, tais como: vias de comunicação existentes, obras de arte, cursos d'água, mananciais, sangas e outros acidentes naturais, bem como a localização de uma ou mais RN na gleba, referida a RN inicial da gleba, na escala 1:1000 (um para mil) ou 1:2000 (um para dois mil) e conterà o sistema viário proposto;

d) planta planimétrica do projeto, contendo os arruamentos, áreas institucionais, espaços reservados, lotes ou as unidades autônomas, obras de artes, construções existentes, demais elementos projetados, todos devidamente cotados e que permitam o completo conhecimento do plano de parcelamento em escala legível;

e) perfis longitudinais de cada uma das vias com greides existentes e do projeto, indicados os cortes e aterros previstos e obras de contenção, nas escalas horizontal 1:1000 (um para mil) ou 1:2000 (um para dois mil) e vertical 1:2000 (um para dois mil);

f) perfis transversais das vias projetadas, com a largura dos passeios, faixas de rodagem, bem como declividades em função da pavimentação proposta para cada logradouro em número suficiente, de acordo com acidentes do terreno, na escala 1:100 (um para cem);

g) projeto completo da rede de distribuição d'água e de esgotamento sanitário atendendo as diretrizes do Município;

h) projeto completo da rede de drenagem e esgotamento pluvial de acordo com normas técnicas da Prefeitura Municipal;



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

- i) projeto completo da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública de acordo com as normas adotadas pelo órgão;
- j) projeto de obras de arte, se houver;
- k) projeto de pavimentação, com especificação dos materiais a serem empregados, inclusive dos cordões;
- l) projeto de cercamento da área pública não-viária;
- m) orçamento detalhado, com relação de materiais e serviços dos projetos apresentados;
- n) cronograma de obras.

§ 1º O Município poderá exigir, além dos elementos acima, a apresentação de outras plantas, documentos e detalhes que julgar necessários para a perfeita elucidação do projeto ou da situação legal do imóvel ou de seus proprietários.

§ 2º As plantas, desenhos, cálculos memoriais, serviços e obras de que trata o presente artigo e seus itens deverão ser assinados pelo empreendedor e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Art. 43. No parcelamento na forma de desmembramento, o empreendedor do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto, indicando nome por extenso, nacionalidade, CPF e domicílio e, quando for o caso, o contrato social e CNPJ, complementando com os seguintes documentos:

- I - título de propriedade e respectiva matrícula;
- II - planta de situação da gleba com a indicação de área e medidas em conformidade com o título de propriedade;
- III - levantamento planialtimétrico da gleba indicando o sistema viário existente e contíguo e localização de edificações;
- IV - projeto urbanístico com quadro de áreas;
- V - memorial descritivo, descrição dos lotes em um quadro de áreas;
- VI - projeto completo da infraestrutura urbana, quando exigível.

Art. 44. No parcelamento na forma de fracionamento, o proprietário deverá proceder conforme artigo anterior, anexando os documentos constantes dos incisos I a V.

Art. 45. Avalizados os aspectos de ordem técnica, o pedido será encaminhado para análise dos aspectos de ordem jurídica.

Parágrafo único. O Município encaminhará o processo a exame dos órgãos federais, estaduais e autarquias sempre que julgar conveniente ou oportuno, aguardando o respectivo pronunciamento.

Art. 46. O prazo para emissão do termo de recebimento ou licença final integrada será de 30 (trinta) dias a partir da data do respectivo protocolo.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

Art. 47. A comunicação dada pela autoridade licenciadora indicando a existência de vícios ou irregularidades a serem sanados interrompe a contagem do prazo estabelecido no artigo anterior.

Seção II - Da Tramitação dos Projetos

Art. 48. No caso de loteamento, aprovado administrativamente o projeto, o chefe do Poder Executivo publicará decreto correspondente, que conterà as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, os prazos a serem cumpridos, os lotes hipotecados como garantia das obrigações a que se vincularam as áreas cedidas ao domínio público, bem como dados identificadores do imóvel junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único. Após a aprovação do projeto e edição do decreto, serão devolvidas ao requerente em vias físicas ou eletrônicas do projeto para inscrição no ofício de registro de imóveis competente.

Art. 49. A garantia hipotecária será celebrada por escritura pública.

Art. 50. No caso de desmembramento e/ou fracionamento, aprovado administrativamente o projeto, serão devolvidas em vias físicas ou eletrônicas do mesmo para inscrição no Ofício de Registro de Imóveis competente, acompanhado de certidão que contenha descrição dos lotes e as condições em que estão liberados.

CAPÍTULO IX

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 51. A execução das obras e serviços assumidos em decorrência de aprovação do parcelamento não poderá ultrapassar 2 (dois) anos.

§ 1º O prazo estipulado neste artigo poderá excepcionalmente ser prorrogado por até 2 (dois) anos a critério do Município, com pagamento de novos emolumentos.

§ 2º Durante a execução das obras de infraestrutura, especialmente as de drenagem pluvial, abastecimento de água e esgotamento sanitário, deverá o interessado comunicar previamente ao Município o início dos trabalhos para o devido acompanhamento e a futura conclusão para vistoria final de todos os órgãos envolvidos.

§ 3º Findos os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, o Município poderá executá-los na forma da legislação pertinente, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes previamente hipotecados, que se constituirão em bens dominiais do Município.

Art. 52. Poderá o Município aceitar o recebimento das obras de forma parcelada, uma vez atendidas todas as obrigações a que se vinculou o proprietário na forma desta Lei.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

Parágrafo único. A liberação dos lotes hipotecados será total ou por etapas, na medida em que forem executadas as obras, de acordo com o Termo de Compromisso, mediante requerimento do interessado e a critério do Município.

Art. 53. Finalizadas as obras e serviços do empreendimento, e uma vez constatado por vistoria o preenchimento de todos os requisitos exigidos nesta lei e nos projetos aprovados, o Município expedirá, a pedido do interessado, o competente Termo de Recebimento e a Licença Final Integrada.

§ 1º A solicitação de vistoria deverá ser instruída com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário e responsável técnico;

II - cópia do registro de loteamento junto ao ofício de registro de imóveis;

III - comprovante do recebimento das obras de eletrificação e de abastecimento de água e esgotamento sanitário, por parte dos órgãos competentes.

§ 2º A vistoria referida neste artigo será realizada por Comissão de Vistoria do Município, especificamente designada para este fim.

§ 3º Constatadas irregularidades na execução das obras e serviços, ficará o proprietário obrigado a repará-las, a suas expensas, sob pena de o município realizar a tarefa e exigir o devido ressarcimento.

§ 4º O prazo para emissão do Termo de Recebimento ou Licença Final Integrada será de 30 (trinta) dias a partir da data do respectivo protocolo.

§ 5º A comunicação dada pela autoridade licenciadora indicando a existência de vícios ou irregularidades a serem sanados interrompe a contagem do prazo estabelecido no artigo anterior.

Art. 54. Desde o registro do seu contrato, o adquirente de lote pode apresentar projeto de construção à autoridade municipal competente, ficando condicionada a expedição de "habite-se" ou de ato administrativo equivalente, à emissão da Licença Final Integrada do parcelamento.

CAPÍTULO X

DA FISCALIZAÇÃO E DAS MULTAS

Art. 55. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, será notificado o proprietário e o responsável técnico, para que corrijam a falha dentro do prazo que for concedido, que não poderá exceder a 30 (trinta) dias, contados da ciência pelo notificado.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º No caso do descumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado competente auto de infração e/ou embargo das obras, aplicando-se multa em ambos os casos.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo o agente do Poder Público, para seu cumprimento, solicitar o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 56. Quando do embargo ou multa, poderá o empreendedor, sem efeito suspensivo, interpor:

I - impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, ao chefe da fiscalização;

II - recurso, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da ciência da decisão de primeira instância administrativa.

Parágrafo único. Em qualquer instância recursal, o procedimento subordina-se ao pagamento da multa ou depósito do valor da mesma.

Art. 57. Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo da reparação, a suas expensas, serão aplicadas ao empreendedor as seguintes multas:

I - por iniciar as obras sem plano aprovado, ou depois de esgotados os prazos de execução, 50 (cinquenta) VRMs - Valores de Referência Municipal;

II - pelo prosseguimento das obras embargadas, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, 50 (cinquenta) VRMs - Valores de Referência Municipal;

III - por aterrar, estreitar, represar ou desviar cursos d'água sem licença do Poder Público, ou em desacordo com a aprovação, ou se as executar sem adoção das precauções técnicas de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais aos escoamentos, 50 (cinquenta) VRMs - Valores de Referência Municipal;

IV - por não adotar providências para sanar as falhas de que trata o item anterior, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, 50 (cinquenta) VRMs - Valores de Referência Municipal.

Art. 58. Por infrações a qualquer dispositivo desta Lei não discriminadas no artigo anterior será aplicada a multa de 50 (cinquenta) VRMs - Valores de Referência Municipal.

Art. 59. Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo.

Art. 60. O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, nem da obrigação de reparar a falha e, quando for o caso, de ressarcir o valor dos danos eventualmente causados ao Município ou a terceiros.

CAPÍTULO XI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 61. O Município não se responsabilizará por qualquer diferença que porventura se verifique em relação ao projeto aprovado, tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e dos quarteirões, respondendo o empreendedor pelas mesmas.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

Art. 62. Havendo restrições quanto ao uso e ocupação do solo e de natureza ambiental ou urbanística, elas deverão constar nos contratos de compromisso de compra e venda dos lotes e nas escrituras definitivas decorrentes dos preceitos legais firmados pela legislação federal, estadual e municipal.

Art. 63. O empreendedor do parcelamento, enquanto não aprovado definitivamente o projeto, fica proibido direta e indiretamente de realizar qualquer tipo de propaganda, obra ou compromisso de alienação de lotes.

Art. 64. O Poder Executivo, por meio do órgão competente, manterá arquivada uma cópia, a contar do pedido inicial do parcelamento, objetivando documentar toda a evolução do processo de aprovação do empreendimento.

Art. 65. Fica autorizado o Poder Executivo, mediante decreto, resolver os casos omissos decorrentes da aplicação da presente Lei.

Art. 66. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Lei nº 820 de 24 de junho de 2002.

Art. 67. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito – Poço das Antas, 03 de outubro de 2019.

RICARDO LUIZ FLACH
Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

ANEXO 1 – QUADRO 1 DE PARCELAMENTO DO SOLO

Zonas	Descrição	Área mínima/ lote	Testada mínima	Comprimento máximo do quarteirão	Observação
Zona Residencial 1 - ZR1	Caracterizada pela maior concentração de atividades e funções urbanas de caráter residencial. Tem capacidade de absorver comércio e prestação de serviços com maior densidade demográfica.	360m ²	12m	200m	Terrenos de esquina devem ter no mínimo 450m ² .
Zona Residencial 2 - ZR2	Caracterizada pela maior concentração de atividades e funções urbanas de caráter residencial. Tem capacidade de absorver comércio e prestação de serviços com menor densidade demográfica.	360m ²	12m	200m	Terrenos de esquina devem ter no mínimo 450m ² .
Zona Industrial - ZI	Destinada preferencialmente à implantação de empreendimentos de grande porte e dar suporte às atividades industriais de transportes, comerciais e de serviços.	500m ²	25m	200m	
Zona de Uso Misto - ZUM	Compreende áreas de ocupação mista, de média e alta densidade industrial e de prestação de serviços, com incentivo às atividades de comércio e serviços e transportes, de apoio à zona industrial limdeira.	450m ²	15m	200m	
Zona Comercial 1 - ZC1	Compreende áreas de ocupação mista, de média e alta densidade industrial e de prestação de serviços, com incentivo às atividades de comércio e serviços e transportes, de apoio à zona industrial limdeira. Possibilidade de maior densidade.	360m ²	12m	200m	Terrenos de esquina devem ter no mínimo 450m ² .
Zona Comercial 2 - ZC2	Compreende áreas de ocupação mista, de média e alta densidade industrial e de prestação de serviços, com incentivo às atividades de comércio e serviços e transportes, de apoio à zona industrial limdeira.	360m ²	12m	200m	Terrenos de esquina devem ter no mínimo 450m ² .
Zona Verde Urbana	Zona específica para atender restrições ambientais de acordo com a norma estadual e nacional específica.				Atender a legislação estadual e federal de ocupação.
Zona de Ocupação Controlada - ZOC	Zona que abrange as Áreas de Preservação Permanentes – APP's, sua ocupação poderá ser permitida, desde que, sejam respeitadas as condições e restrições ambientais estabelecidas na legislação Estadual e Federal específicas.				Atender as normas gerais sobre a proteção da vegetação e APP's estabelecidas na legislação Estadual e Federal.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

Zona de Produção Rural - ZPR	Majoritariamente no território municipal destinadas a promover atividades produtivas primárias, agroindustriais, residenciais, comerciais e institucionais de atendimento às comunidades rurais.	30.000m ²	25m	200m	Atender a legislação estadual e federal de ocupação.
-------------------------------------	--	----------------------	-----	------	--



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Poço das Antas

CNPJ: 91.693.333/0001-07 Fone: (51)3773-1122 Av. São Pedro, 1213
Site: www.pocodasantas.rs.gov.br E-mail: prefeitura@pocodasantas.rs.gov.br

MENSAGEM JUSTIFICATIVA

Exma. Senhora Presidente,

Nobres Edis:

O Projeto de Lei nº 056/2019, tem o objetivo de atualizar a legislação municipal que trata sobre o parcelamento do solo, além de deixá-la em consonância com demais legislações municipais, como o Plano Diretor e Código de Obras, visto que a lei atual foi editada em 2002, e já não atende mais as necessidades e situações atuais do Município.

E, contando com a compreensão desta colenda Câmara, aguardamos a votação da matéria, através da apreciação do presente.

Poço das Antas, 03 de outubro de 2019.

RICARDO LUIZ FLACH
Prefeito Municipal

Exma. Sra.:

Veleda Renita Wilke Gaelzer

Presidente da Câmara de Vereadores

POÇO DAS ANTAS – RS