

?

Seção de Legislação do Município de Portão / RS
LEI MUNICIPAL Nº 1.508, DE 30/12/2004
DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

DARY HOFF, Prefeito Municipal de Portão, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal.

Faço Saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido pela presente Lei.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento, desmembramento ou glebas, observadas as disposições desta Lei e das Legislações Estadual e Federal pertinentes. **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 1.611, de 15.08.2005)*

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

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, bem como de lotes para a formação de novos lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento ou modificação dos já existentes.

§ 3º Considera-se desmembramento em gleba, a subdivisão da área em glebas menores, para formação ou não, de novos lotes, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento ou modificação dos já existentes. **(AC)** *(parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 1.611, de 15.08.2005)*

~~**Art. 2º** O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação estadual e federal pertinentes. *(redação original)*~~

Art. 3º Todo o parcelamento do solo urbano dentro do território municipal deve ser submetido à aprovação do órgão responsável pelo Planejamento Urbano, obedecidas as diretrizes desta Lei e do Plano Diretor.

Parágrafo único. Sob as mesmas disposições, deverá ser constituído o Condomínio por unidades autônomas e o loteamento para formação de Sítios de Recreio, vedada sua localização na zona rural quando inferior à fração mínima de parcelamento rural.

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

I - Área Urbana - O espaço territorial destinado à implantação de atividades, usos e funções urbanas assim declarado em Lei Municipal e subdividido em zonas definidas no Plano Diretor;

II - Área Rural - Espaço territorial do município destinado a utilização agropecuária, excluída a área urbana;

III - Área Especial de Preservação do Meio Ambiente - O espaço territorial assim declarado por Lei Municipal, de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, com o objetivo de manter o equilíbrio ecológico através da preservação do solo, dos recursos hídricos e recuperação da fauna, da flora e dos monumentos naturais, paisagísticos e do patrimônio histórico cultural;

IV - Área Verde de Lazer e Recreação - O espaço destinado às atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins;

V - Áreas Institucional - Aquela área de uso público especial e destinada à instalação de equipamentos comunitários;

VI - Equipamentos Comunitários - Os destinados às atividades de educação e cultura, lazer, administração e similares;

VII - Equipamentos Urbanos - Os componentes de infraestrutura tais como: equipamentos público de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação.

Art. 5º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas, assim definidas por lei, e delimitada na planta da Lei Municipal do Plano Diretor.

Parágrafo único. Na Zona Rural, só será admitido o desmembramento, para a implantação de algum equipamento compatível com o uso previsto para a zona com a prévia aprovação do órgão responsável pelo Planejamento Urbano e a anuência do INCRA.

Art. 6º Não será permitido o parcelamento do solo:

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

II - em terrenos sujeitos a inundações;

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

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

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, comprovado através de sondagem e laudo técnico;

VI - em terrenos situados em áreas de preservação ecológica;

VII - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Art. 7º Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa não edificável de 15,00m (quinze metros) de cada lado.

Parágrafo único. Ao longo das águas correntes e ao redor de águas dormentes, tais como lagoas, reservatórios de águas naturais ou artificiais, deverá ser observado o estabelecido no Código Florestal e demais legislações Municipais, Estaduais e Federais vigentes.

Art. 8º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, quando a área situar-se em Zona Urbana e no máximo a 1.000m (mil metros) dos seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

a) via pavimentada;

b) sistema de abastecimento d'água;

c) rede de energia elétrica;

d) atendimento por escola de 1º grau;

e) ponto de atendimento por transporte coletivo.

Art. 9º Quando a gleba a ser parcelada exigir a execução de extensão das obras e de infraestrutura urbana, a aprovação do parcelamento será condicionada à execução das mesmas pelo loteador com a aprovação dos órgãos competentes.

CAPÍTULO II - PROCEDIMENTO PARA A REALIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I - DOS LOTEAMENTOS

Art. 10. Os loteamentos deverão atender aos requisitos estabelecidos no Capítulo III - Das Especificações Técnicas, aos estabelecidos no Plano Diretor e nos demais regulamentos aplicáveis à espécie.

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

Art. 11. Para a realização de loteamento deverão ser requeridas, previamente, ao setor competente municipal as diretrizes municipais (viabilidade), e as diretrizes metropolitanas para a urbanização da gleba.

Parágrafo único. Deverão ser apresentados os seguintes documentos:

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

II - cópia da matrícula atualizada, do imóvel;

III - duas vias de cópia de mapas, constando pelo menos:

- a)* planta de situação e localização da gleba a ser loteada indicando suas divisas;
- b)* localização dos cursos d'água, bosques, matas, culturas, rochas e construções existentes;
- c)* a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- d)* o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- e)* referência cartográfica.

Art. 12. O órgão responsável pelo Planejamento Urbano indicará nas plantas apresentadas as diretrizes a serem consideradas de acordo com o planejamento estadual, metropolitano e municipal, o que segue:

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

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

III - as faixas não edificáveis, áreas de preservação e demais limitações incidentes na gleba;

IV - a zona ou zonas de uso de área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 13. As informações constantes da consulta preliminar terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após a emissão da mesma. Findo o prazo sem que o interessado apresente o anteprojeto relativo a consulta, esta caducará ficando a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano a exigência de nova consulta para o enquadramento na legislação em vigor.

Art. 14. Ao devolver a planta com indicações do art. 12, o órgão competente do Município fornecerá também a relação dos equipamentos de infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo loteador, bem como o tipo de pavimentação e informações sobre os gabaritos e sobre arborização das vias de circulação.

Art. 15. É de responsabilidade exclusiva do loteador, sob a orientação do órgão municipal competente, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável com ramal até cada lote; redes de energia elétrica e iluminação; de sistemas de drenagem pluvial e esgotamento sanitário primário, enquanto não houver rede pública; a execução das obras de abertura e pavimentação das vias de circulação; a arborização das ruas e a urbanização das áreas verdes e de lazer e recreação, bem como a execução das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Parágrafo único. A urbanização inclui obrigatoriamente:

I - a pavimentação com, pedras irregulares e basalto, paralelepípedo ou pavimentação asfáltica:
a) as vias deverão receber pavimentação adequada ao tipo de uso, declividade e conforme as condições de solo;

b) os meios fios deverão ser de granito ou concreto de acordo com as normas técnicas da ABNT.

II - as áreas verdes, bem como as vias públicas serão arborizadas e equipadas, conforme normas do setor de meio ambiente do município;

III - o município, conforme necessidade local, poderá exigir a construção de escola, fornecendo ao proprietário do loteamento o programa de necessidades;

IV - a rede elétrica e de iluminação pública nos termos das especificações fornecidas pelo município;

V - a rede pública ou coletiva de distribuição de água potável;

VI - a rede de drenagem pluvial.

Art. 16. O anteprojeto do loteamento deverá atender as diretrizes fornecidas e ser encaminhado ao órgão competente do município, acompanhando os seguintes documentos:

I - viabilidade para implantação conforme art. 44. § 1º do PDDU com validade de 6(seis) meses;

II - memorial justificativo, elaborado por responsável técnico contendo:

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

b) descrição sucinta do loteamento com suas características, denominação, destinação, situação da área e a fixação de zona ou zonas de uso predominante.

II - planta de situação e localização.

III - levantamento planialtimétrico na escala 1:1.000, acompanhado da respectiva ART, planilha de cálculo analítico da área e curva de nível de metro em metro vinculada ao Sistema Cartográfico Metropolitano ou IBGE/Exército e amarrada a rede de referência cadastral existente, contendo:

a) limites e confrontações;

b) localização das vias públicas limítrofes com sua denominação oficial;

c) indicação dos pontos geodésicos da poligonal, auxiliares e de referências de nivelamento;

d) identificação dos dados relativos à demarcação de áreas destinadas a preservação permanente conforme indicação do órgão responsável pela preservação florestal do meio ambiente;

e) construções existentes.

IV - anteprojeto urbanístico na escala 1:1.000 contendo:

a) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;

b) o sistema interno das vias com sua hierarquia e gabaritos;

c) identificação e dados relativos à demarcação de áreas destinadas como áreas verdes e institucionais que passarão ao domínio do Município;

d) quadro de áreas contendo as áreas e respectivos percentuais destinados como lotes, sistema viário, áreas verdes e institucionais.

V - perfis longitudinais das vias de comunicação, projetadas na escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100, registrando as declividades previstas em trechos não superiores a 20 metros.

VI - gabarito das seções transversais das vias de comunicação;

VII - laudo geológico do terreno, com a avaliação de sua capacidade de suporte, e testes de permeabilidade, a critério do órgão municipal competente;

VIII - declaração da concessionária de energia de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local, para empreendimentos com mais de 30 lotes.

IX - declaração da CORSAN de que é viável o abastecimento de água potável no local, para empreendimentos com mais de 30 lotes.

Parágrafo único. Toda a documentação técnica deverá ser entregue em três vias.

Art. 17. Ao requerente será informado, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, as modificações e projetos complementares que se fizerem necessários a fim de que seja feito o projeto definitivo.

Parágrafo único. O requerente deverá apresentar as complementações e modificações exigidas pelo setor competente dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, findo os quais, sem o atendimento das exigências será o processo indeferido e arquivado.

Art. 18. Para a aprovação do projeto definitivo, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

I - quitação de tributos municipais;

II - em 01 (uma) via original:

a) aprovação, audiência ou anuência da Secretaria da Saúde e Meio Ambiente, do Instituto Nacional da Colonização e Reforma Agrária - INCRA e do órgão metropolitano, conforme legislação específica;

III - em 4 (quatro) vias:

a) projeto urbanístico acompanhado da respectiva ART, contendo planta cotada na escala de 1:1.000 ou 1:500;

IV - memorial descritivo em 4 (quatro) vias contendo no mínimo:

a) denominação do loteamento;

b) a descrição sucinta do loteamento, incluindo as modificações da topografia existente;

c) as determinações do Plano de Zoneamento para uso dos lotes, e as exigências constantes na legislação específica;

d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

e) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade, já existentes no loteamento;

f) quadro de áreas com a discriminação do percentual e da área destinada a cada uso da gleba.

V - em 1 (uma) via:

a) projeto completo da rede domiciliar de iluminação pública, de energia elétrica, com os respectivos memoriais e orçamentos, aprovados pela concessionária de energia;

b) projeto completo da rede de distribuição de água potável sob os passeios dos dois lados da Rua, com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, aprovados pela CORSAN ou órgão público competente, localizando os hidrantes com a aprovação do Corpo de Bombeiros. No caso de a rede não ser interligável com o órgão público competente ou a qualquer outra rede de funcionamento, o projeto deverá ser acompanhado de: **(NR)** (*redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 1.729, de 07.07.2006*)

1 - Indicação da fonte de abastecimento;

2 - Comprovação de suficiência do abastecimento;

3 - Resultado da análise bio-físico-química da água;

4 - Sistema de tratamento

5 - Projeto de captação e recalque;

6 - Projeto de reservatório e distribuição.

VI - em 02 (duas) vias:

a) projeto completo das instalações, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, contendo a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

b) projeto completo das instalações e equipamentos destinados ao sistema de esgotos sanitários, com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, aprovados pela CORSAN, quando necessário;

c) projeto das obras de arte;

d) projeto da pavimentação das vias de circulação;

e) projeto de arborização das vias de circulação e de urbanização das praças com especificações

técnicas, quando solicitado;

f) cronograma de execução das obras.

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

Art. 18. (...)

b) projeto completo da rede de distribuição de água potável com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, aprovados pela CORSAN ou órgão público competente, localizando os hidrantes com a aprovação do corpo de bombeiros. No caso da rede não ser interligável com o órgão público competente, ou a outra qualquer rede em funcionamento, o projeto deverá ser acompanhado de: **Art. 19.** A aprovação dada pelo órgão competente do Município aos projetos de loteamento ficará condicionada á assinatura do Termo do Compromisso de execução das obras de urbanização.

Art. 20. Mediante Termo de Compromisso o proprietário se obrigará:

I - a executar, ás suas expensas, e de acordo com o cronograma de execução de obras, no prazo fixado pelo Município, todas as obras constantes dos projetos aprovados;

II - a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de pedra ou concreto, segundo padrão estabelecido pelo Município.

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

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

1 - O Termo de Compromisso fixar, prazo total para execução completa das obras de loteamento.

2 - Sejam executadas nas áreas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 21. A execução das obras de urbanização será fiscalizada pelos órgãos técnicos do Município.

Art. 22. A execução das obras a que se refere o artigo anterior deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária;

II - caução em dinheiro, títulos da dívida pública ou carta de fiança bancária.

§ 1º No caso de hipoteca a mesma será equivalente ao valor do orçamento das obras de infraestrutura, nunca inferior a 30% (trinta por cento) do número total de lotes, em localização à escola do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia o valor será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo orçamentado das obras a serem executadas e aceito pelo órgão técnico competente do Município.

§ 2º O valor das obras a serem realizadas para fim da assinatura do Termo de Compromisso será determinado, segundo os índices de custo estabelecidos no mercado da construção civil, à data da assinatura do mesmo.

§ 3º No ato da garantia, deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.

Art. 23. No pacto da prestação de garantia, que será celebrado por escritura pública quando se tratar de hipoteca, deverão constar especificamente:

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

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

III - a identificação das áreas dadas em garantia, no caso da hipoteca, pela individualização

correspondente a lotes do projeto aprovado.

Art. 24. Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, o interessado receberá uma cópia do projeto devidamente autenticada com respectivo despacho de aprovação.

Art. 25. Depois da aprovação do projeto, bem como das assinaturas do Termo de Compromisso e prestação de garantia, deverá o interessado requerer licença para execução das obras exigidas, anexando o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

§ 1º a licença será concedida mediante Alvará de Licença para construção entregue ao interessado acompanhada de uma cópia do projeto devidamente autenticada.

§ 2º O Alvará de Licença para construção referente a todas as obras de infraestrutura do loteamento terá validade de seis (6) meses. Vencido esse prazo sem que tenham sido iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução.

Art. 26. O registro do loteamento no Registro de Imóveis, se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade de aprovação, na forma da Legislação Federal pertinente.

Art. 27. Decorrido o prazo estabelecido através do Termo de Compromisso, para execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o loteador será notificado para regularizar as obras e tendo ocorrido caducidade da aprovação e da licença, deverá o projeto ser submetido a nova aprovação e licenciamento, sob pena de multa prevista no artigo 66, inciso I desta Lei.

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

Art. 28. Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente exonerará a garantia prestada, no ato de expedição do Auto de Vistoria.

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

Art. 29. Desde a data do registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação e de uso institucional constante do projeto e memorial descritivo.

Art. 30. A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

SEÇÃO II - Dos Desmembramentos

Art. 31. Para a realização de desmembramento deverá ser requerido previamente ao órgão competente do Município, as diretrizes para a urbanização da gleba, na forma do artigo 11.

Art. 32. A municipalidade indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto, na forma dos artigos 12 e 14.

Art. 33. O projeto de desmembramento deverá ser submetido ao órgão competente do Município, acompanhado de título de propriedade do imóvel e da respectiva planta contendo as seguintes indicações:

- I** - vias existentes e dos loteamentos do entorno;
- II** - tipo de uso proposto para a área;
- III** - divisão dos lotes pretendidos na gleba, com as respectivas dimensões.

Art. 34. O requerente deverá apresentar, em via original, a aprovação, audiência ou anuência pertinente da Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e do órgão metropolitano, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 35. A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior só poderá ser concedida se forem satisfeitos os requisitos previstos nesta Lei, Capítulo III - Das Especificações Técnicas, e as disposições do Plano diretor, especialmente no que se refere ao tamanho mínimo dos lotes, comprimento e largura máxima de quarteirões.

SEÇÃO III - Do Loteamento para a Formação de Sítios de Recreio

Art. 36. Considera-se loteamento para a formação de sítios de recreio a subdivisão de imóvel, situado em perímetro urbano e que esteja incluindo em áreas de ocupação extensiva, de proteção ambiental, de interesse paisagístico e de lazer, assim declaradas pelo poder público, e que se destinem a lazer e recreação.

Parágrafo único. Não será permitido desmembramento do solo em loteamentos aprovados com características de Sítios de Recreio ou Rurais.

Art. 37. Os loteamentos para a formação de sítios de recreio estão sujeitos além das exigências urbanísticas descritas no Capítulo III - Das Especificações Técnicas, feitas aos loteamentos urbanos, aos seguintes requisitos:

- I** - os lotes terão área mínima estabelecida na zona de uso do Plano Diretor (ou 3.000 m² e largura mínima de 30,00 m);
- II** - os quarteirões terão dimensão máxima de 420,00m.

SEÇÃO IV - Dos Loteamentos com Construção de Unidades Habitacionais

Art. 38. O loteamento executado pela iniciativa privada, que incluir a construção de unidades habitacionais deverá atender aos seguintes requisitos:

I - os lotes terão área mínima e frente mínima de acordo com o que estabelece o PDDU, para o zoneamento em este se enquadrar;

II - os lotes de esquina terão a largura mínima de 15,00m (quinze metros) e área mínima de 350,00m² (trezentos e cinquenta metros quadrados), para área residencial 1 (ZR-1); os lotes de esquina terão a largura mínima de 14,00m (quatorze metros) e área mínima de 420,00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), para área residencial 2 (ZR-2); os lotes de esquina terão a largura mínima de 12,00m (doze metros) e área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), para área residencial 3 (ZR-3);

III - os projetos das áreas verdes e das edificações e demais equipamentos deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento;

IV - as áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas a critério do Município:

a) considera-se urbanizada a área dotada de arborização, jardins arbustivos, relvados, lagos, passeios, com preparo do solo tais como: nivelamento, escavação, pavimentação, plantio e modulagem com taludes e platôs, bem como o projeto e execução de drenagem e iluminação;

b) considera-se área verde equipada, aquela dotada de equipamentos destinados à recreação e lazer.

IV - fica a critério do órgão competente do Município a determinação do equipamento a ser construído na área de uso institucional, tais como: escola, creche, posto de saúde ou posto policial.

SEÇÃO V - Dos Loteamentos Populares

Art. 39. Considera-se loteamento popular aquele destinado especificamente à população de baixo poder aquisitivo, promovido pelo poder público.

Art. 40. O Município implantará loteamento popular ou celebrará convênio para esse fim.

Art. 41. O loteamento popular terá destinação residencial, podendo o Município autorizar o Exercício de pequeno comércio varejista e de produção artesanal.

Art. 42. Nos loteamentos populares os lotes terão área mínima de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) e largura de 8,00m (oito metros).

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

§ 2º O poder Executivo Municipal poderá optar por sistemas menos onerosos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, ouvido o Conselho do Plano Diretor, no caso de loteamento de interesse social promovido e executado pela municipalidade ou ainda no caso de programas para recuperação e ou regularização de vilas irregulares.

Art. 43. O loteamento popular que incluir a construção de unidades habitacionais unifamiliares deverá também incluir a edificação de equipamentos, a critério do setor competente, tais como: Escola, Creche, Posto de Saúde, Centro Comunitário ou Posto Policial.

SEÇÃO VI - Dos Condomínios por Unidades Autônomas que se Constituírem em Casas Térreas ou Assobradadas

Art. 44. A instituição de condomínio na forma do artigo 8º, letra "a" da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, obedecerá ao disposto nesta Seção.

Art. 45. Não será admitida a constituição de condomínio de que trata esta Seção, abrangendo mais do que a área correspondente a dois quarteirões definidos nesta Lei.

Art. 46. Os condomínios por unidades autônomas de que trata esta Seção, estão sujeitos às exigências do Capítulo III - Das Especificações Técnicas, observados os índices urbanísticos previstos pela Lei do Plano Diretor.

Art. 47. É obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 48. Deverá ser obedecida a mesma tramitação cabível à loteamentos urbanos, conforme o disposto na presente Lei.

Art. 49. As obras relativas a edificações, instalações comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma e deverão ser

objeto de prestação de garantia na forma do artigo 22 da presente Lei.

Art. 50. Excluem-se do dispositivo nesta Seção os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar.

SEÇÃO VII - Dos Loteamentos Industriais

Art. 51. Aplica-se ao loteamento industrial o disposto na Legislação Federal, especialmente o disposto na Lei nº 6.803, de 02 de julho de 1980, na Legislação Estadual pertinente e disposições do Plano Diretor.

Art. 52. O Município, conforme localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o número de empregados previstos, poderá exigir a construção de creche e escola, bem como o tratamento das áreas verdes, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades.

Art. 53. Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

- I** - lotes com área e largura mínima conforme estabelece o PDDU;
- II** - o quarteirão industrial poderá apresentar comprimento máximo de 400,00m (quatrocentos metros).

CAPÍTULO III - DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

SEÇÃO I - Do Arruamento

Art. 54. O sistema viário é o conjunto das vias hierarquizadas, que constituem o suporte físico da circulação no território municipal.

Art. 55. As vias classificam-se em:

- I** - rodovias com gabarito variável, implantadas sob o controle direto de outros órgãos governamentais;
 - II** - vias principais conforme estabelece a seção IV do PDDU e declividade máxima de 8% (oito por cento);
 - III** - vias coletoras conforme estabelece PDDU e declividade máxima de 10% (dez por cento) destinadas aos fluxos de circulação de transporte coletivo;
 - IV** - vias locais com gabarito mínimo de 15,00m (quinze metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), destinadas a circulação local e canalizar o tráfego para as vias coletoras;
 - V** - vias locais em loteamentos populares com gabarito mínimo de 12,00m (doze metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento);
 - VI** - vias em loteamentos industriais com gabarito mínimo de 22,00m (vinte e dois metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento);
 - VII** - as vias que terminarem em cul-de-sac, deverão obedecer o gabarito previsto das vias locais e raio mínimo da praça de retorno de 12,00m (doze metros).
- § 1º A extensão da via cul-de-sac somada à praça de retorno não poderá exceder a 100,00m (cem metros).
- § 2º Quando da implantação sucessiva de vias com praças de retorno, a continuidade viária com o entorno deverá ser prevista numa distância máxima de dois quarteirões de acordo com a legislação municipal.
- § 3º Para Condomínios por Unidades Autônomas que se constituírem em casas Térreas ou Assobradadas as vias deverão obedecer o gabarito mínimo de 15,00m (quinze metros) com pista de rolamento não inferior a 7,00m (sete metros).
- VIII** - excepcionalmente poderão ser adotadas passagens para pedestres, com gabarito nunca

inferior a 6,00m (seis metros), sendo que as construções nos lotes lindeiros a estas deverão observar um recuo de 2,00 (dois metros) no mínimo.

Art. 56. As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à topografia, à natureza dos usos e à densidade populacional prevista para as áreas servidas, e às diretrizes do Plano Diretor do Município.

Parágrafo único. O ângulo horizontal de intersecção das vias não será inferior a 60° (sessenta graus).

Art. 57. A pavimentação, arborização e iluminação serão feitas de acordo com as exigências do parágrafo único do artigo 15.

Parágrafo único. A pavimentação das vias de circulação será indicada pelo órgão competente do Município e de acordo com o estudo geológico e capacidade de suporte das vias.

SEÇÃO II - Dos Quarteirões

Art. 58. Os quarteirões situados em zonas residenciais ou comerciais obedecerão ao comprimento máximo de 200m (duzentos metros).

Parágrafo único. Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores somente em áreas especiais previstas pelo Plano Diretor, em loteamentos industriais, para a formação de sítios de recreio e em condomínios por unidade autônomas.

SEÇÃO III - Dos Lotes

Art. 59. Considera-se lote cada uma das porções fundiárias resultantes de loteamento, de desmembramento com pelo menos uma divisa lindeira com via pública.

Art. 60. Os lotes terão largura e a área mínima conforme estabelece PDDU para o zoneamento em que este estiver enquadrado, salvo maiores exigências estabelecidas por esta Lei ou pelo Plano Diretor.

§ 1º Os lotes de esquina terão a largura mínima de 15,00m (quinze metros) e área mínima de 350,00m² (trezentos e cinquenta metros quadrados), para área residencial 1 (ZR-1).

§ 2º Os lotes de esquina terão a largura mínima de 14,00m (quatorze metros) e área mínima de 420,00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), para área residencial 2 (ZR-2).

§ 3º Os lotes de esquina terão a largura mínima de 12,00m (doze metros) e área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), para área residencial 3 (ZR-3).

§ 4º Nos lotes em que incidirem restrições à ocupação, as mesmas não poderão exceder a 35% da área total do lote.

Art. 61. Os cursos d'água (sangas, arroios, etc) não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

Parágrafo único. Em casos especiais e somente com a aprovação dos órgãos competentes, será admitida a canalização dos cursos d'água.

Art. 62. Os lotes deverão ser demarcados com marcos de pedra ou concreto, segundo o padrão recomendado pelo Município.

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

SEÇÃO IV - Das Áreas Verdes, de Recreação e de Uso Institucional

Art. 63. Nos loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio e condomínios deverão ser previstos áreas para uso institucional que corresponda a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total; área verde e de recreação correspondendo a no mínimo 10% (dez por cento) da gleba total e Área de Utilidade Pública (vias e passeios) que corresponda a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total, em área nunca inferior a 300m² (trezentos metros quadrados). **(NR)** *(redação estabelecida de acordo com o art. 1º da Lei Municipal nº 1.611, de 15.08.2005)*

§ 1º Nos desmembramentos de glebas, com área igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), em lotes, deverão ser previstas áreas de uso institucional e/ou verde, lazer ou recreação de, no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba total desmembrada e, nunca inferior a 300,00m² (trezentos metros quadrados).

§ 2º Nos desmembramentos de glebas, com área superior a 5.000,00m² e inferior a 10.000,00m², em lotes, deverão ser previstas áreas de uso institucional e/ou verde, de lazer ou recreação de, no mínimo 5% (cinco por cento) da área gleba total desmembrada e, nunca inferior a 300,00m² (trezentos metros quadrados).

§ 3º Nos desmembramentos em gleba, deverão ser previstas áreas de uso institucional e/ou verde, de lazer e recreação, a serem calculadas sobre áreas das glebas que ficarem com áreas totais, iguais ou inferiores a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados); aplicando-se o percentual dos parágrafos anteriores.

§ 4º Quando se tratar de extinção de condomínio não será necessário reserva de área ao Município.

§ 5º A área comunitária doada à Prefeitura Municipal de Portão nos casos previstos nos §1º, §2º e §3º deste artigo, poderá ainda ser através de: **(AC)** *(parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 2.645, de 14.11.2017)*

I - depósito pecuniário a Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbanístico Imobiliário, previsto no inciso I do art. 3º da Lei Municipal nº 2.643/2017, do valor correspondente aos critérios dos §1º, §2º e §3º;

II - indicação de área em outro local do Município, desde que haja o interesse do Poder Público e que seja correspondente ou superior aos critérios dos §1º, §2º e §3º;

III - indicação pelo Município, de local a ser adquirido pelo investidor, que deverá ser de valor correspondente ou superior aos critérios dos §1º, §2º e §3º;

§ 6º Em qualquer das hipóteses previstas no parágrafo anterior, deverá ser utilizado como parâmetro o valor de mercado, tanto para a área a ser doada em outro local, quanto para a área correspondente ao advindo dos critérios dos §1º, §2º e §3º. **(AC)** *(parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 2.645, de 14.11.2017)*

§ 7º As avaliações deverão ser feitas pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, a ser constituída por servidores municipais que serão nomeados por Portaria pelo Executivo Municipal em conjunto com pelo menos duas avaliações de corretores que atuem no Município. **(AC)** *(parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 2.645, de 14.11.2017)*

§ 8º Nos casos previstos nos incisos I, II e III do art.5º, deverá haver aprovação do Departamento de Planejamento e Departamento de Meio Ambiente, considerando não haver prejuízo urbanístico e ambiental no local do empreendimento. **(AC)** *(parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 2.645, de 14.11.2017)*

§ 9º Fica vedado o recebimento como área pública municipal em área de preservação permanente. **(AC)** *(parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 2.645, de 14.11.2017)*

~~**Art. 63.** Nos loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio e condomínios deverão ser previstos áreas para uso institucional que corresponda a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total; área verde e de recreação correspondendo a no mínimo 10% (dez por cento) da gleba total e Área de Utilidade Pública (vias e passeios) que corresponda a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total, em área nunca inferior a 300m² (trezentos metros quadrados).~~

~~—§ 1º Nos desmembramentos de gleba com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), deverão ser previstos área de uso público especial de no mínimo 10% de gleba total.~~

~~—§ 2º Nos desmembramentos de glebas com áreas superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) deverá ser prevista área para uso público especial, que corresponda a no mínimo 5% (cinco por cento) da área total desmembrada, e nunca inferior a 300m² (trezentos metros quadrados). (redação original)~~

Art. 63-A. O Município poderá receber área de terra de forma antecipada, de pessoas físicas ou jurídicas, correspondente aos 5% para uso institucional de loteamento futuro, desde que exista comprovadamente o interesse público para esta antecipação. **(AC)** (artigo acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 2.410, de 03.06.2014)

Parágrafo único. O recebimento antecipado de área, nos termos do caput deste artigo, deverá ser aprovado pelo legislativo.

Art. 64. Nos loteamentos a porcentagem da área pública não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada.

§ 1º Desde a data de registro do loteamento ou de desmembramento, passam a integrar o domínio do Município, as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos, áreas verdes e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo. **(AC)** (parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 1.611, de 15.08.2005)

§ 2º O Município não poderá alienar as áreas de que trata esse artigo, nem destina-las a outros fins que não os previstos em Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de área equivalente a fim de melhor relocalizar a atividade pública prevista. **(NR)** (redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 1.611, de 15.08.2005)

Art. 64. (...)

~~—Parágrafo único. O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outros fins que não os previstos em lei, salvo venda ou permuta para aquisição de área equivalente a fim de melhor relocalizar a atividade pública prevista. (redação original)~~

CAPÍTULO IV - Das Infrações e Penalidades

Art. 65. Constituem-se infrações:

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

Multa - Valor correspondente a 500 (quinhentos) vezes a Unidade de Referência Municipal - URM.

II - dar prosseguimento as obras embargadas administrativamente;

Multa - Por dia, excluídos anteriores à aplicação da 1ª multa, o valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes o a Unidade de Referência Municipal - URM.

III - aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, alterar ou modificar o relevo, promover modificações nos escoamentos, sem licença do poder público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros.

Multa - Valor correspondente a 100 (cem) vezes o a Unidade de Referência Municipal - URM

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

Multa - O valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes o a Unidade de Referência Municipal - URM, por dia, excluída as anteriores à aplicação da 1ª multa.

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

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

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

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

Art. 66. A imposição de multas será comunicada ao infrator mediante notificação.

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

Art. 67. Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Municipalidade, por seu órgão competente, lavrará Auto de Infração e notificará o responsável para a correção sem prejuízo das penas previstas no artigo 65 e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

Parágrafo único. Desatendida a notificação de embargo a Municipalidade requererá força policial para fazer cumprir a determinação.

Art. 68. Durante a execução, ocorrendo descumprimento incorrigível do projeto o Prefeito Municipal poderá cassar o Alvará de Licença, para o loteamento, desmembramento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas.

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 69. A inobservância dos dispositivos desta Lei ou do Plano Diretor do Município, acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades desmembramento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

Art. 70. Os projetos de loteamento em qualquer de suas modalidades, de desmembramento e de condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, deverão ser aprovados no prazo de 120 (cento e vinte) dias, uma vez apresentados com todos os seus elementos, suspendendo-se a contagem deste prazo quando necessária a apresentação de complementação de documentos.

Art. 71. A aprovação do projeto não eximirá ou suprirá:

I - o cumprimento das determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de águas pluviais e domiciliares, esgotos sanitários e proteção paisagística e monumental;

II - a licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição de prédios, muros e obras de arte.

Art. 72. Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável conservar, pelo período de 2 (dois) anos, (prazo máximo para execução das obras de loteamento) as vias públicas que abrirem de modo a mantê-las em boas condições de pavimentação e identificadas.

Art. 73. Todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei deverá ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data de início e data prevista para o seu término, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

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

Art. 74. Fica concedido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de embargo e da multa prevista no artigo 67, inciso I para a regularização de todos os loteamentos, qualquer que seja a modalidade, reloteamento, desmembramento ou condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, que estejam sendo executados ilegalmente.

Parágrafo único. Desaprovado o pedido de regularização a execução do empreendimento será imediatamente embargada administrativamente.

Art. 75. Não caberá ao Poder Público Municipal, qualquer responsabilidade por diferença de área dos lotes ou quadras verificadas em loteamento aprovados.

Art. 76. A documentação solicitando consulta, encaminhado anteprojeto ou projeto à aprovação da Municipalidade, deverá ser assinada pelo proprietário ou procurador, juntado o instrumento de mandato, e os anteprojetos previstos, e memorial descritivo deverão ser elaborados e assinados por técnicos legalmente habilitados, juntada a correspondente ART.

Art. 77. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação suscitadas na aplicação esta Lei, serão resolvidos pelo departamento competente.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 78. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 79. Ficam revogadas as disposições em contrário.
Portão (RS), Gabinete do Prefeito Municipal, em 30 de dezembro de 2004.

DARY HOFF
Prefeito Municipal

NELSON RODRIGUES DA ROSA
Secretário Municipal de
Administração e Planejamento

Registre-se e Publique-se

Registrada no Livro nº 22 Publicada no dia 30/12/2004 no painel de avisos desta Prefeitura.