



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

LEI MUNICIPAL Nº 987, DE 27 DE JUNHO DE 1980

REGULA O PARCELAMENTO DO SOLO, PARA FINS URBANOS,
NO MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES E DÁ OUTRAS PROVI
DÊNCIAS.

FORTUNATO JANIR RIZZARDO, Prefeito Municipal de Bento Gonçalves,

FAÇO SABER que o Poder Legislativo Municipal aprovou e eu, no uso das minhas atribuições legais, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo, para fins urbanos, mediante loteamento e desmembramento, no município de Bento Gonçalves, será regido pela presente lei, aplicando-se-lhe, subsidiariamente, a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e demais disposições aplicáveis à espécie.

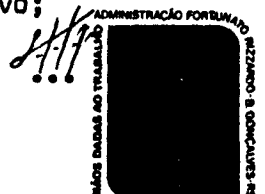
Art. 2º - O parcelamento do solo, para fins urbanos, será admitido no perímetro da Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município de Bento Gonçalves, existente ou que vier a existir, assim definida pela legislação municipal vigente.

Art. 3º - Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 4º - Considera-se desmembramento a subdivisão da gleba em lotes, destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Art. 5º - Não serão permitidos loteamentos e desmembramentos:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências necessárias para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenham sido saneados;
- III - em terrenos que não permitam arruamento com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas, serão resolvidos pelo Poder Executivo;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificações, serão resolvidos pelo Poder Executivo;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até sua correção, decretadas para preservação pelo Poder Executivo;
- VI - em áreas não integrantes do perímetro da Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município, salvo para loteamentos rurais e chácaras para recreação, obedecida a legislação própria.

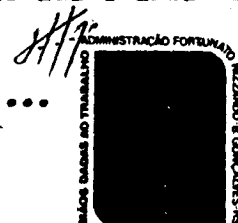
DOS LOTEAMENTOS

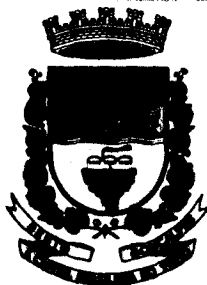
Art. 6º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I - destinar, para sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e espaços livres de uso público, uma área total livre de 35 % (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida pelo Poder Executivo
- II - da gleba loteada, nos termos do inciso I, uma área mínima de 12% (doze por cento) destinar-se-á: 6% (seis por cento) será escolhida pelo Poder Executivo, dos quais 3% (três por cento) serão para equipamento comunitário e outros 3% (três por cento) serão utilizados pelo Poder Executivo, para fins de interesse da Municipalidade. Os restantes 6% (seis por cento) poderão ser determinados pelo loteador.
- III - no cômputo geral não será considerada para equipamento comunitário a área inferior a 1/4 de hectare (2.500 m²).
- IV - dotar cada lote com as seguintes superfícies e testadas mínimas, considerado o zoneamento urbano, estabelecido pela legislação municipal vigente.

A zona urbana será dividida em 7 (sete) zonas:

a - lotes de esquina: quinze metros (15m) de testada e área mínima

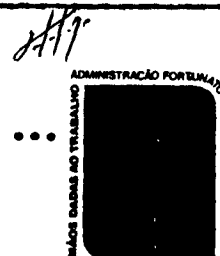


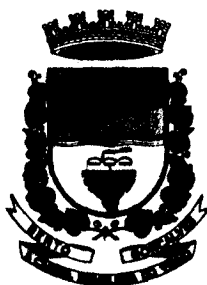


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

- ma de quatrocentos e cinquenta metros quadrados (450 m²);
- b - ZC 1: dez metros (10m) de testada e área mínima de duzentos metros quadrados (200 m²);
- c - ZR 1, ZC 2 e ZR 3: doze metros (12m) de testada e área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados (360 m²);
- d - ZR 2: catorze metros (14m) de testada e área mínima de quatrocentos e vinte metros quadrados (420 m²);
- e - ZI 1, ZI 2 e ZI 3: doze metros (12m) de testada e área mínima de trezentos metros quadrados (300 m²);
- f - ZE: vinte e cinco metros (25m) de testada e área mínima de um mil, setecentos e cinquenta metros quadrados (1.750 m²)
- V - todos os lotes deverão preencher os requisitos referentes às leis municipais vigentes;
- VI - ao longo dos arroios, águas dormentes e estradas interdistritais será obrigatório a reserva de uma faixa non aedificandi de quinze metros (15m) de largura em cada lado;
- VII - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, observadas as disposições municipais de urbanização vigentes;
- VIII - a declividade das vias públicas não poderá exceder de:

CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS	LARGURA	DECLIVIDADE MÁXIMA	RAIO DE CURVATURA MÍNIMO
UNIDADES	METROS	%	METROS
AVENIDAS	32,00	15	100
RUAS PRINCIPAIS: Bidirecionais	27,00	17	80
Unidirecionais	18,50	17	80
RUAS SECUNDÁRIAS: Bidirecionais	20,50	17	30
Unidirecionais	15,50	17	30
PASSAGENS DE PEDESTRES	10,00		





lei nº 984

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

- IX - os quarteirões deverão ser, preferencialmente, retangulares, com largura de cinquenta metros (50m), sendo que poderá ser feito meio quarteirão de vinte e cinco metros (25m), quando a gleba as - sim o permitir, e o máximo de noventa metros (90m);
- X - os passeios públicos das vias de circulação serão de, no mínimo, dois metros e cinquenta centímetros (2,50m) de largura, não es - tando incluída nesta largura a faixa de ajardinamento e declivi - dade máxima de 3 % (três por cento), deade a testada até a linha do cordão;
- XI - o comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a trezen - tos e sessenta metros (360m);
- XII - os quarteirões de mais de cento e oitenta metros (180m) de com - primento deverão ter passagem para pedestres no seu terço médio, no máximo nestas, os recuos laterais das construções terão, no mínimo, dois metros (2m) e não poderá haver frentes de lotes vol - tados para as mesmas;
- XIII - a extensão das vias "cul de sac", somada à praça de retorno, não poderá exceder a cem metros (100m) e a praça de retorno deverá ter, no mínimo, diâmetro de vinte metros (20m);
- XIV - o loteador providenciará, obrigatoriamente, na rede de água potá - vel, de energia elétrica, de esgoto pluvial, meio fio e pavimen - tação, observando o seguinte:
- a - a rede de água, se não for pública, deverá ser previamente a - provada pelo órgão oficial de saúde pública;
 - b - a rede de energia elétrica deverá ser aprovada pela conces - ionária dos serviços públicos de eletricidade;
 - c - a rede de esgoto pluvial deverá ser compatível com a necessi - dade de escoamento das águas, para o local e adjacências;
 - d - a pavimentação deverá ser de pedra regular ou outra cobertu - ra de padrão superior nas Zonas Residenciais e Comerciais do Município, e de brita, saibro ou outra cobertura de padrão ' superior nas Zonas Industriais do Município e loteamentos de interesse social;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

...

e - o loteador que não executar a pavimentação referida no inciso XIV, letra "d", obrigará-se a colocar o meio fio e deverá constar obrigatoriamente no Contrato de Compra e Venda ou na outorga definitiva da escritura, que o comprador arcará com todas as despesas de pavimentação, quando for efetivada;

Parágrafo Único - Para a aprovação do projeto de loteamento a Municipalidade poderá aceitar o cartão de protocolo ou declaração de entrada dos projetos, de conformidade com o Art. 6º, inciso XIV, letras "a" e "b" da presente lei.

XV - nos terrenos alagadiços e sujeitos à inundações deverá ser observada uma cota mínima de cinco metros (5m) acima do nível da maior enchente.

DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 7º - Considera-se loteamento de interesse social aquele promovido pelo Município ou por entidade credenciada pelos órgãos competentes para promover a construção de núcleos habitacionais.

Art. 8º - Aplicam-se ao loteamento de interesse social todas as disposições que regulam o loteamento antes enunciadas, à exceção do seguinte:

I - os lotes serão providos com as seguintes testadas e superfícies mínimas:

As zonas serão discriminadas pela Municipalidade, de acordo com o Plano Diretor.

a - 10 metros de testada e 200 metros quadrados de área;

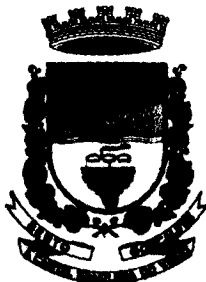
II - salvo aquelas vias integrantes do Sistema Viário Principal, as demais vias de circulação poderão ter doze metros (12 m) de largura, no mínimo, incluídos os passeios públicos, que deverão ter dois metros (2 m) de cada lado;

III - aplica-se ao loteamento o Art. 6º, incisos I, II e III da presente lei.

[Handwritten signature]

...





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
 GABINETE DO PREFEITO

DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 9º - Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos, em especial aquelas enunciadas nos incisos I, II, III e IV do artigo 6º, desde que não ultrapasse oito (8) lotes numa área de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 10 - Os lotes com quaisquer dimensões, que seja anexada, no mesmo ato, por fusão, a imóvel contíguo e desde que o remanescente continue com dimensões iguais ou superiores às mínimas fixadas para os lotes, de acordo com o zoneamento urbano.

I - para o desdobro será considerada uma área mínima de cento e sessenta metros quadrados (160 m²), desde que o imóvel possua registro antes da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e que não prejudique a terceiros.

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 11 - Antes da elaboração do anteprojeto de loteamento, o interessado deverá solicitar licença à Prefeitura Municipal, definindo as diretrizes para o uso do solo, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel, contendo pelo menos:

- I - as divisões da gleba a ser loteada;
- II - a localização dos cursos de água, bosques e construções existentes;
- III - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- IV - o tipo predominante a que o loteamento se destina;
- V - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguo.

Handwritten signature





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
 GABINETE DO PREFEITO

...

Art. 12 - A Prefeitura Municipal indicará, nas plantas apresentada junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - o traçado básico do sistema viário principal;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público comum de acordo com o Art. 6º, inciso II e III da presente lei
- IV - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicações dos usos compatíveis não edificáveis e suas restrições.

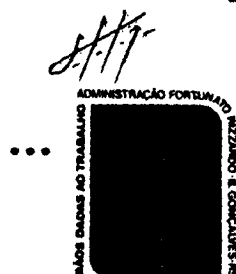
Art. 13 - As diretrizes serão expedidas pela Prefeitura Municipal, no prazo de até quarenta e cinco dias e valerão pelo prazo máximo de dois (2) anos, findo os quais o procedimento deverá ser renovado.

Art. 14 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenho e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal acompanhado de:

- a) título de propriedade
- b) certidão de ônus reais
- c) certidão negativa de tributos municipais
- d) cronograma de obras e instrumento de garantia de sua execução
- e) anotação de responsabilidade técnica referentes a todos os projetos - (ART)

§ 1º - Os desenhos conterão, pelo menos:

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e nomenclaturas (projeto urbanístico)
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

...

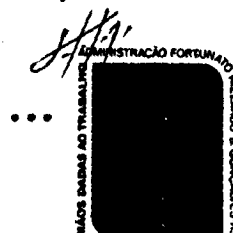
- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - a indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VII - projeto completo da rede de distribuição d'água potável, de acordo com as normas adotadas pela CORSAN. No caso da rede não ser interligável com a CORSAN o projeto deverá conter:
 - a - indicação da fonte de abastecimento
 - b - comprovação de suficiência de abastecimento
 - c - exame bio-físico-químico
 - d - sistema de tratamento
 - e - projeto de captação e recalque
 - f - projeto do reservatório de distribuição
- VIII - as curvas de nível à distância de metro em metro;

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes nas diretrizes fixadas;
- III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- IV - a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências;
- V - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

§ 3º - O cronograma de execução das obras de infra-estrutura terá o prazo máximo de dois anos e sua observância será garantida com fiança ou hipoteca, pelo valor estipulado por ocasião do exame a que se refere o Art.11.

§ 4º - Após a aprovação do loteamento pela Municipalidade, na execução



...



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

das obras de infra-estrutura, em especial a canalização do esgoto, as valas não poderão ser fechadas sem autorização do órgão competente da Municipalidade. O loteador comunicará, por escrito, com antecedência de vinte e quatro (24) horas, quando um fiscal do Município será designado para verificar a regularidade das obras.

§ 5º - Após a execução das obras no loteamento, o loteador solicitará, por escrito, a vistoria das mesmas à Municipalidade, que terá dez (10) dias úteis para fornecer o alvará definitivo.

§ 6º - Os loteamentos e desmembramentos irregulares, que estão em tramitação na Municipalidade, anteriormente à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, terão o prazo até 31 de dezembro do corrente ano, para sua regularização. Caso não seja concretizada a regularização, o Poder Executivo usará das prerrogativas previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 7º - Os anteprojetos de loteamentos e desmembramentos, encaminhados à Municipalidade anteriormente à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, obedecerão aos trâmites da Lei Municipal nº 545, de 19 de junho de 1974.

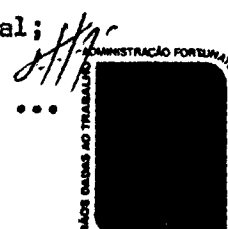
§ 8º - Quando o loteador encaminhar o anteprojeto do loteamento à Municipalidade, esta efetuará, de imediato, o cadastramento da gleba ou lotes, para efeito de tributação.

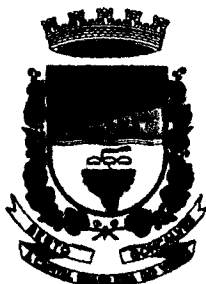
§ 9º - Após o registro do loteamento o loteador, a medida em que for vendendo os lotes, comunicará ao órgão competente da Municipalidade os novos proprietários.

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 15 - Para a aprovação de projeto de desmembramento o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e a respectiva matrícula, e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
 GABINETE DO PREFEITO

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área, com as respectivas dimensões, numeração, confrontações e áreas atuais.

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 16 - O projeto de loteamento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, no prazo de até sessenta (60) dias úteis, a contar do protocolo do procedimento definitivo, salvo a execução prevista no artigo seguinte.

Parágrafo Único - O projeto de desmembramento deverá ser aprovado no prazo de dez (10) dias úteis, quando a documentação for de acordo com o exigido por lei.

Art. 17 - Caberá à autoridade metropolitana o exame e anuência prévia para a aprovação, pelo Município, do loteamento e desmembramento, nas seguintes condições:

- I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se na área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;
- III - quando o loteamento abranger área superior a um milhão de metros quadrados (1.000.000 m²).

Art. 18 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, observadas as cautelas fixadas no artigo 23 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

J.H.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
 GABINETE DO PREFEITO

Art. 19 - Depende de aprovação a alienação de lotes, oriundos de loteamentos ou desmembramentos, se negociados até 20 de dezembro de 1979 desde que comprovada a data de sua negociação, ou se individualmente lotados no registro imobiliário do município.

§ 1º A Prefeitura certificará, a requerimento, a situação irregular dos lotes, para fins de matrícula no Registro de Imóveis.

§ 2º A regularidade de um ou mais lotes do loteamento ou desmembramento irregular, não implica na aprovação e regularização de todo o loteamento ou desmembramento respectivo.

§ 3º A zona de expansão urbana do Município será definida por Lei municipal.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20 - Após a aprovação de todos os projetos de loteamento pela Municipalidade, o loteador deverá solicitar o alvará de licença, para dar início à execução das obras do loteamento.

Art. 21 - Todos os casos omissos nesta lei serão resolvidos pelo Poder Executivo.

Art. 22 - Esta lei entrará em vigor na data de sua promulgação, revogadas as disposições em contrário e de modo especial a Lei Municipal nº 545, de 19 de junho de 1974.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES, aos vinte e sete dias do mês de junho de mil novecentos e oitenta.

ESTRELA PÚBLICA-SE

Secretário do Governo
 Marino Poletto

Fortunato Janir Rizzardo
 FORTUNATO JANIR RIZZARDO
 Prefeito Municipal

Reg. no Livro de Leis
 nº 987 à fls. 044
27 / 06 / 19 80

P. Secretário do Governo
 Marino Poletto

