

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Câmara Municipal de Bento Gonçalves  
DIRETORIA GERAL

PROTOCOLO

Processo n.º 189/93 de 19 de novembro de 1993

Interessado: Executivo Municipal

Localidade: Bento Gonçalves

Assunto: "DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS POR UNIDA-  
DES AUTÔNOMAS PARA FINS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Projeto-de-Lei n.º 77/93 - Executivo de 17 de novembro de 1993

Comissões de: Constituição e Justiça; Obras, Serviços Públicos e Atividades  
Privadas.

Arquivado em: \_\_\_\_\_

*Souza*

Secretário Geral



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

Ofício nº 424-93/GAB

Bento Gonçalves, 17 de novembro de 1993.

CÂMARA MUNICIPAL  
DE BENTO GONÇALVES  
189/93  
PROTOCOLO

*Excelentíssimo Senhor Presidente:*

Ao cumprimentá-lo, passamos às mãos de Vossa Excelência o Projeto-de-Lei de nº 77, que "Dispõe sobre o parcelamento do solo e condomínios por unidades autônomas para fins urbanos e dá outras providências."

Há muito é sentida a necessidade de reavaliar-se a Lei Municipal nº 987, de 27 de junho de 1980, que "Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano".

A cidade é uma realidade dinâmica e como tal vive em processo de constante modificação, razão do porquê as leis também precisam ser periodicamente reavaliadas.

Dentre as deficiências apresentadas pela Lei atualmente em vigor, podemos mencionar:

- ausência de disposições quanto aos parcelamentos oriundos de partilhas e doações "inter vivos";
- a falta de adequação da Lei Municipal às exigências da legislação estadual (FEPAM);

... *Dirig*

Exmo. Sr.

Ver. Ivar Leopoldo Castagnetti

M.D. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

Nesta



11.02  
D

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

.....

- a necessidade de rever-se as exigências no que concerne à implantação de infra-estrutura, visando melhorar as condições de habitabilidade para os adquirentes de lotes, diminuindo o ônus do Município no que se refere à manutenção das vias;
- necessidade de reformular-se as características dos loteamentos de interesse social, adequando a Lei de parcelamento do solo ao Plano Diretor;
- ausência de definição do destino final das águas pluviais, provenientes da rede do loteamento, bem como do tratamento a ser dado às sangas que atravessam a área loteada;
- a necessidade de disposições legais para a implantação de condomínios fechados e loteamentos em forma de sítios de recreio;
- a necessidade de definir-se medidas visando a ocupação mais racional das áreas de topografia mais acidentada, criando-se, assim, melhores condições de habitação para os futuros moradores e menores agressões à paisagem;
- a dificuldade de aplicar-se o disposto no Artigo 9º, no que se refere a doação de área ao Município, principalmente no caso de imóveis localizados em zona central ou de propriedade de empresas.

Pelo exposto verifica-se, portanto, que a Lei Municipal nº 987/80 já não atende às finalidades, carecendo de reformulações.

Considerando a relevância da matéria, reiteramos aos nobres edis a respectiva apreciação, na certeza do seu acolhimento favorável.

Respeitosamente,

Aido José Bertuol  
Prefeito Municipal de Bento Gonçalves



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

PROJETO-DE-LEI Nº 77, DE 17 DE NOVEMBRO DE 1993.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E CON-  
DOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS PARA FINS  
URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AIDO JOSÉ BERTUOL, Prefeito Municipal de Bento Gonçal-  
ves,

FAÇO SABER que o Poder Legislativo Municipal aprovou e  
eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - O parcelamento do solo e a realização de con-  
domínios por unidades autônomas para fins ur-  
banos serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação e  
licença da Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente.

Art. 2º - Somente será permitido o parcelamento do so-  
lo para fins urbanos em zona urbana deste Mu-  
nicípio.

Parágrafo Único - A zona urbana terá seus limites fixa-  
dos por Lei Municipal.

Art. 3º - Parcelamento do solo para fins urbanos é a di-  
visão da terra, na zona urbana, em unidades  
juridicamente independentes, dotados de individualidade própria, com  
vistas à edificação.

.....  
Diniz



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

.....

Art. 4º - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento.

Art. 5º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Parágrafo Único - Equipararam-se aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos que se constituírem em abertura, prolongamento de vias realizadas por particulares, mesmo que tenham sido previstas pelo Município.

Art. 6º - Considera-se desmembramento a subdivisão 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 das já existentes.

Art. 7º - Considera-se fracionamento a subdivisão de uma gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - Seja aproveitado o sistema viário existente, sem que se abram novas vias e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem as já existentes;

II - O imóvel a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 5.000 (cinco mil) metros quadrados.

Art. 8º - Considera-se também fracionamento, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

.....



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

.....

- I - O parcelamento de gleba ou lote do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para a via pública estabelecida nesta Lei Municipal;
- II - A divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:
- a) dissolução da sociedade conjugal;
  - b) sucessão "causa mortis";
  - c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79;
  - d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79.

Parágrafo Único - Do fracionamento previsto no inciso II não poderá resultar maior número de lotes do que o de co-proprietários do imóvel original, observando-se quando se destinarem à edificação de frente para via pública, testada e área mínima prevista nesta Lei Municipal.

Art. 9º - Considera-se forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta Lei e outras normas urbanísticas municipais, a instituição de condomínios por unidades autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no Artigo 8º, A e B da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 10 - Aplicam-se as disposições da presente Lei referente a loteamentos desmembramentos, fracionamentos ou condomínios previstas no Artigo 9º, conforme o caso, aos condomínios instituídos sob a forma prevista no Código Civil sempre que, de fato, sejam praticados atos característicos de parcelamento de solo na área em condomínio.

..... *Amig*



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

.....

Art. 11 - Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei Municipal, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

- I - Residenciais: são aqueles destinados ao uso residencial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares;
- II - De interesse Social: são os loteamentos residenciais promovidos exclusivamente pelo Poder Público e destinados à população de baixa renda;
- III - Para implantação de sítios de recreio: são aqueles localizados em área urbana destinada a esta finalidade por Lei Municipal;
- IV - Industriais: são aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviços que lhe são complementares.

Parágrafo Primeiro - O parcelamento do solo obedecerá as zonas de uso previstas pela legislação urbanística do Município.

Parágrafo Segundo - Os loteamentos industriais somente poderão ser implantados nas zonas industriais e na zona comercial industrial definidas pelo Plano Diretor, observados os usos previstos pelo Plano Diretor.

Art. 12 - É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento a demarcação das quadras e dos lotes, bem como a execução das obras exigidas pela presente Lei Municipal, que serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, de acordo com suas normas específicas.

Art. 13 - As áreas destinadas ao sistema viário, à recreação, preservação e ao uso institucional

..... *king*



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

.....

exigidas por esta Lei passarão ao domínio público municipal desde a data da inscrição do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Primeiro - Considera-se área de uso institucional aquela destinada à utilização, pelo Poder Público, para serviços administrativos em geral e serviços ao público.

Parágrafo Segundo - Considera-se área de recreação aquela destinada a atividades de lazer, esportivas, culturais e cívicas.

Parágrafo Terceiro - O disposto neste artigo não se aplicará aos condomínios.

Parágrafo Quarto - Considera-se área de preservação aquela destinada a preservar as espécies vegetais, animais e corpos d'água mantendo as condições naturais da área.

Art. 14 - As áreas de recreação, preservação e de uso institucional, bem como as vias públicas constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteamento, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

- I - Caducidade do ato administrativo de aprovação;
- II - Cancelamento do registro do parcelamento;
- III - Alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovada pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem

..... 



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

.....  
destinã-las a fins diversos daqueles previstos nos projetos aprovados, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área equivalente, a fim de melhor relocalizar a atividade pública.

Art. 15 - A aprovação dos projetos de loteamentos, bem como dos projetos de desmembramentos para os quais esta Lei Municipal exija a execução de infra-estrutura, fica condicionada a prestação de garantia e apresentação de cronograma físico-financeiro pelo interessado.

Art. 16 - As modalidades de garantia são as seguintes:

- I - Garantia hipotecária;
- II - Caução em dinheiro.

Art. 17 - A garantia terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos ôrgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária que corresponderá ao número de lotes resultantes de avaliação procedida pela Prefeitura Municipal de Bento Gonçalves.

Parágrafo Primeiro - Quanto se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública onde constará a identificação das á-reas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Segundo - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas das vias, á-reas de recreação, preservação, bem como as destinadas ao uso institucional e áreas não edificáveis constantes do projeto de parcelamento.

Parágrafo Terceiro - A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda

*Amij*



Doc  
B

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

.....  
hipoteca no caso em que o valor do bem oferecido para sub-hipoteca for superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca.

Art. 18 - A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente, a critério da Prefeitura Municipal, a medida em que forem, executadas as obras segundo o cronograma, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

Art. 19 - O loteador fará constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação dos lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas para o parcelamento.

Art. 20 - O prazo constante do cronograma físico-financeiro a ser apresentado pelo loteador, não poderá ser superior a 2 (dois) anos e a Prefeitura Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedecam as seguintes condições:

- I - Cada etapa corresponda a, no mínimo, 1 (um) quarteirão, possuindo continuidade com logradouro público existente;
- II - Sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas nos projetos aprovados, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 21 - No memorial descritivo constará a descrição detalhada das áreas que passarão ao patrimônio do Município.

Art. 22 - A garantia da execução das obras constantes dos projetos de condomínios vincular-se-á ao que estabelece a Lei Federal nº 4.591/64.

.....  
[Signature]



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

.....

**CAPÍTULO II**  
**DAS NORMAS URBANÍSTICAS**

**SEÇÃO I**  
**DAS NORMAS GERAIS**

Art. 23 - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, de acordo com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, nos seguintes casos:

- I - Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, salvo se tenham sido licenciados pelos órgãos competentes;
- II - Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, mesmo que sejam previamente saneados;
- III - Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes;
- V - Áreas de preservação ecológica, assim definidas por lei federal, estadual ou municipal;
- VI - Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VIII - Florestas e demais formas de vegetação natural situadas:
  - a) ao longo de rio ou qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será igual à metade da largura do mesmo, até o máximo de 100 (cem) metros e nunca inferior a 15 (quinze) metros, obedecida a Lei Municipal nº 1.893, de 20 de dezembro de 1990;
  - b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

.....  
*[Handwritten signature]*



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

.....

- c) nas nascentes, mesmo nos chamados olhos d'água, seja qual for a situação topográfica;
- d) topo de morros e montes;
- e) nas encostas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive.

Parágrafo Único - Desde que sejam definidas por ato do Poder Público, não será permitido o parcelamento do solo em áreas recobertas por florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- I - A atenuar a erosão das terras;
- II - A formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- III - A auxiliar a defesa do Território Nacional, a critério das autoridades militares;
- IV - A proteger sítios de excepcional beleza ou valor científico ou histórico;
- V - A asilar exemplares da fauna e da flora ameaçados de extinção.

Art. 24 - O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas e as obras necessárias a sua garantia serão feitas obrigatoriamente nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 25 - Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de vias ou áreas públicas de recreação ou preservação em ambas as margens.

Parágrafo Primeiro - Caberá ao órgão estadual competente o fornecimento das diretrizes relativas à ocupação das margens dos cursos d'água existentes no imóvel a ser parcelado.

..... *Adm*



11.12

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

-10-

.....  
Parágrafo Segundo - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 26 - A Prefeitura Municipal poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto às divisas dos lotes, para a instalação de redes de infraestrutura urbana, não sendo computada a área das mesmas no percentual relativo às áreas de recreação, preservação e uso institucional. No caso de sangas a área a ser reservada terá, no mínimo, 15 (quinze) metros de largura a partir de cada margem.

Art. 27 - Ao longo das rodovias, ferrovias, adutores, oleodutos, gasodutos e linhas de transmissão de energia elétrica, alta tensão, será obrigatória a reserva de faixa não edificáveis dimensionadas por legislação específica, não sendo computada a área das mesmas no percentual relativo às áreas de recreação, preservação e uso institucional. Nas estradas interdistritais será obrigatória a reserva de uma faixa "non-edificandi" de 15 metros de largura em cada lado.

**SEÇÃO II**

**DOS QUARTEIRÕES E LOTES**

Art. 28 - Os quarteirões não poderão exceder o comprimento máximo de 200 (duzentos) metros.

Art. 29 - Não será admitida a implantação de condomínios com dimensão superior à fixada no artigo anterior e aqueles que prejudicarem a continuidade do sistema viário previsto pela legislação municipal.

Art. 30 - Não será permitido o parcelamento do solo sob forma de desmembramento ou fracionamento quando resultar em faixa de lotes contínuos de frente para uma mesma via,

..... *Aluiz*



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

.....  
com extensão superior a 200 (duzentos) metros, caracterizando-se, nes  
te caso, um loteamento.

Art. 31 - Os lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos, bem como as unidades autônomas dos condomínios de que trata esta Lei, deverão obedecer padrões urbanísticos constantes no Quadro nº 01.

Parágrafo Primeiro - Na área urbana da sede do município, os lotes deverão obedecer os padrões previstos na Lei Complementar nº 01, de 29 de junho de 1992, que Dispõe sobre o uso e ocupação do solo.

Parágrafo Segundo - Nos empreendimentos de interesse social que apresentarem projeto de parcelamento, poderão ser adotados padrões diferentes desde que obtenham parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento e ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e órgão estadual competente.

Parágrafo Terceiro - Nas áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento), o lote residencial mínimo será de 600 m<sup>2</sup> com testada mínima da zona, com exceção das zonas ZPI, ZI1, ZI2 e ZI3, onde a área mínima do lote deverá obedecer ao previsto no Quadro nº 01, atendida também a legislação estadual pertinente.

Art. 32 - Nenhum lote poderá ter a frente voltada para passagens de pedestres.

Art. 33 - Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos de concreto e sua colocação e manutenção até a venda total dos lotes são encargos exclusivos do res  
ponsável pelo parcelamento.

.....*Dirig*



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

.....

**SEÇÃO III**  
**DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO**

Art. 34 - É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas de loteamentos em vias principais, secundários ou locais, conforme as diretrizes urbanísticas.

Parágrafo Primeiro - Via principal é aquela destinada ao tráfego de veículos pesados e circulação geral.

Parágrafo Segundo - Via secundária é aquela destinada à canalização do tráfego para as vias principais.

Parágrafo Terceiro - Via local é aquela destinada ao simples acesso aos lotes.

Art. 35 - A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer os padrões indicados no Quadro nº 02.

Parágrafo Primeiro - A largura de 12 (doze) metros somente poderá ser utilizada quando o projeto de parcelamento evidenciar claramente a impossibilidade de prolongamento posterior da via.

Parágrafo Segundo - Nas áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento) e nos loteamentos de interesse social, a critério da Prefeitura Municipal, poderão ser eliminadas as faixas de estacionamento ou reduzidos os passeios.

.....  
*Chiz*



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

.....

Parágrafo Terceiro - Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias com especificações correspondentes às vias principais e secundárias.

Parágrafo Quarto - Nos condomínios citados no artigo 9º, as vias de acesso às unidades autônomas, obedecerão a largura das vias locais.

Parágrafo Quinto - Em casos excepcionais, comprovada a impossibilidade de serem obedecidos os limites de inclinação longitudinal máximos indicados no quadro, serão permitidas nas vias principais e secundárias, em trechos de até 100 (cem) metros de extensão, declividades com até 17% (dezessete por cento), obedecendo entre si, distância de 60 (sessenta) metros.

Parágrafo Sexto - O nivelamento e a largura das vias propostas deverão ser compatibilizadas com os arruamentos adjacentes.

Art. 36 - Os passeios deverão apresentar declividade transversal de 3% (três por cento) e inclinação longitudinal máxima de 18% (dezoito por cento).

Parágrafo Único - Os passeios das vias cuja inclinação longitudinal exceda a 18% (dezoito por cento), deverão ter degraus com altura máxima de 0,18 m (dezoito centímetros). Esta exigência deverá constar no Contrato de Compra e Venda.

Art. 37 - A altura do meio-fio não poderá ultrassar a 0,15 m (quinze centímetros).

Parágrafo Único - Os passeios deverão apresentar rebaixamento do meio-fio, com largura de 1 (um) metro, até o nível da pista de rolamento, a uma distância de 2 (dois) metros de cada esquina.

.....  
.....  
.....



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

.....

Art. 38 - O ângulo de intersecção de duas vias não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus).

Art. 39 - As vias sem saída deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 20 (vinte) metros.

Art. 40 - A extensão das vias "cul de sac" somada à praça de retorno, não poderá exceder a 100 (cem) metros.

Art. 41 - As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a construção de acessos diretos dos loteamentos às rodovias dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal e do órgão estadual ou federal competente.

#### SEÇÃO IV

#### DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO, PRESERVAÇÃO E USO INSTITUCIONAL

Art. 42 - Nos loteamentos e desmembramentos destinados ao uso residencial, inclusive os de interesse social, deverão ser reservadas áreas para uso público correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área da gleba, sendo 10% (dez por cento) destinados à áreas de recreação e 5% (cinco por cento) ao uso institucional. A estes percentuais será acrescida a área de preservação, se for o caso. Nos loteamentos industriais deverá ser reservada 15% (quinze por cento) da área da gleba, sendo 10% (dez por cento) destinados a área de recreação ou área verde e 5% (cinco por cento) destinado a implantação de "cinturões verdes" de proteção ambiental localizados junto às divisas do loteamento.

Parágrafo Primeiro - Nos loteamentos o total da área destinada para vias de comunica-

... ..  
*[Handwritten signature]*



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

.....  
ção, uso institucional e recreação, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área gleba.

Parágrafo Segundo - Nos fracionamentos não será exigida a doação de áreas ao Município.

Parágrafo Terceiro - Nos desmembramentos de glebas com área entre 5.000 (cinco mil) metros quadrados e 10.000 (dez mil) metros a exigência de área para uso público corresponderá a 10% (dez por cento) da área da gleba, ficando a critério da Prefeitura Municipal sua destinação para uso institucional, área de recreação, preservação, ou simples área verde.

Parágrafo Quarto - Nos loteamentos industriais deverão ser implantadas "faixas verdes" ao redor de cada lote.

Inciso I - As áreas frontais às vias e dentro da faixa de afastamento obrigatório poderão ser utilizadas para estacionamento e/ou pátios de espera de caminhões. Neste caso deverá ser obedecida a proporção máxima de 1/3 de área ajardinada para 2/3 de área pavimentada. Junto às divisas laterais e fundos de verão ser mantidas "faixas verdes" mínimas de 1,50 metros de largura.

Inciso II - A área impermeabilizada não poderá ser maior que 75% (setenta e cinco por cento), da área do terreno, entendendo-se por área impermeabilizada toda a superfície edificada ou pavimentada, coberta ou não e que não permita a infiltração fácil de água no solo.

Inciso III - As espécies de vegetais e modalidades de plantio, nos cinturões verdes e faixas verdes, serão indicados por um profissional devidamente habilitado e registrado em Conselho Profissional, através de projeto previamente aprovado pelo setor competente da Prefeitura Municipal. As áreas em ques-

.....  
.....



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

.....  
tão serão fiscalizadas pelo Município que exigirá do proprietário do terreno, no caso das "faixas Verdes", a sua implantação, manutenção e recuperação sempre que se fizer necessário.

Parágrafo Quinto - Nos loteamentos industriais localizados em zona rural e autorizados previamente pelo INCRA, as edificações deverão obedecer um recuo mínimo de frente de 10 metros e recuos laterais e de fundo de 5 metros, exceção feita às guaritas claramente identificadas na sua finalidade.

Parágrafo Sexto - Também nos loteamentos residenciais, o loteador deverá executar a arborização das vias conforme diretrizes e projeto previamente aprovados pelo Município.

Art. 43 - Nos loteamentos destinados a sítios de recreio deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área da gleba para recreação.

Art. 44 - Nos condomínios do Artigo 9º deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação, correspondente a, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total da gleba.

**SEÇÃO V**  
**DA INFRA-ESTRUTURA**

Art. 45 - Nos loteamentos residenciais, inclusive os de interesse social, bem como nos loteamentos industriais, o interessado deverá executar a abertura das vias de comunicação, a colocação, a colocação de meio-fio, a instalação das redes de abastecimento de água potável e energia elétrica, pavimentação, do tipo indicado pelo Município (exceção de loteamentos de interesse social), esgoto pluvial e esgoto sanitário, se for o caso, im-

.....  
Amig



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

.....  
plantação da rede de iluminação pública, bem como das luminárias com  
pletas, modelo indicado pela Prefeitura, construção das pon  
tes, esca  
darias e dos muros de arrimo necessários, conforme projeto previame  
nte aprovado pelo Município.

Parágrafo Primeiro - O sistema de esgotos sanitários  
a ser implantado será definido  
pelo órgão estadual de Meio-Ambiente, que dará diretrizes para cada  
caso específico.

Parágrafo Segundo - Por ocasião do licenciamento de  
construções nos loteamentos, deve  
rã ser anexado ao processo o projeto de tratamento de esgoto domēsti  
co aprovado pelo órgão estadual de Meio-Ambiente, devendo sua execu-  
ção ser fiscalizada pelo Município. Esta exigência deverá constar no  
modelo contrato de compra e venda fornecido pelo loteador.

Parágrafo Terceiro - Nos casos em que os terrenos fo-  
rem mais baixos que a rua, deve-  
rã ser implantada pelo loteador uma rede de esgotos secundária junto  
à divisa de fundos dos referidos terrenos e conectada à rede princi-  
pal ou ao receptor mais próximo.

Parágrafo Quarto - Nos casos em que as ruas pavimenta-  
das apresentarem declividade igual  
ou superior a 14% (quatorze por cento), deverá ser executado pelo lo-  
teador, o rejuntamento dos paralelepípedos com argamassa de cimento  
e areia no traço indicado pelo Município e numa faixa de 40 (quaren-  
ta) centímetros de largura a partir do meio-fio, de ambos os lados da  
via.

Parágrafo Quinto - Nos loteamentos industriais a im-  
plantação do "cinturão verde" de  
proteção, através da arborização, deverá ser executada no prazo rela-  
tivo a execução da infra-estrutura. As "faixas verdes", por sua vez,  
.....



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

.....  
serão implantados quando da construção da primeira edificação no lote devendo esta exigência constar no modelo do contrato de compra e venda e serão executadas pelo proprietário do lote obedecendo projeto previamente aprovado pelo Município.

Parágrafo Sexto - O loteador providenciará a colocação das esperas para água e esgoto, bem como ao vender o lote fará constar no contrato a obrigatoriedade de atender à Lei Municipal nº 1.997, de 28 de agosto de 1991.

Parágrafo Sétimo - Caso haja necessidade de complementação de redes de quaisquer tipo, de modo a conectar às redes existentes aquelas do loteamento, caberá ao loteador a execução e o ônus desses serviços.

Art. 46 - Nos loteamentos destinados à implantação de sítios de recreio, o loteador deverá executar a abertura e o ensaibramento compactado das vias de comunicação, a instalação das redes de abastecimento de água potável, energia elétrica, sistemas de esgoto pluvial e sanitário, se for o caso, implantação de meio-feio, rede de iluminação pública completa, e a construção das pontes, escadarias e muros de arrimo necessários, cujos projetos deverão ser previamente aprovados pelo Município, observada a Lei Municipal nº 1.893, de 20 de dezembro de 1990.

Parágrafo Único - Caberá ao órgão estadual de Meio-Ambiente o licenciamento dos sistemas de abastecimentos de água e disposição dos esgotos domésticos a serem implantados em cada caso específico.

Art. 47 - Aplicar-se-ão aos desmembramentos de glebas situadas em logradouros públicos desprovidos de infra-estrutura, as disposições previstas nos artigos 45 ou 46, excetuando-se aqueles referentes ao sistema viário.

.....  
*Shirley*



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

.....  
Art. 48 - Os condomínios deverão atender ao disposto no artigo 45 e seu parágrafo primeiro, ou quando se localizarem em zona destinada à implantação de sítios de recreio ao que estabelece o artigo 46, ficando sob responsabilidade exclusiva dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos situados no interior da área condominial.

**CAPÍTULO III**  
**DAS FINALIDADES**

Art. 49 - Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei a Prefeitura Municipal notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para a regularização da ocorrência, contada a data da expedição da notificação e prorrogável por igual tempo.

Art. 50 - Se não forem cumpridas as exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou Auto de Embargo de Obras, se estas estiverem em andamento, com a aplicação de multa em ambos os casos.

Parágrafo Primeiro - Provado o depósito de multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento do Auto de Infração ou Embargo.

Parágrafo Segundo - Depois de lavrado, o Auto de Embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com auxílio das autoridades judiciais do estado.

Art. 51 - Pela infração das disposições da presente Lei Municipal, sem prejuízo de outras provi

.....*Dirig*



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

.....

dências cabíveis, previstas nos artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6.766, serão aplicadas ao interessado as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

- I - Por iniciar a execução das obras sem Alvará de Licença ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução: 5 a 10 URMs;
- II - Por executar o parcelamento em desacordo com o Projeto aprovado: 10 a 20 URMs;
- III - Pelo prosseguimento de obra embargada: 1 URM por dia, a partir da data do embargo;
- IV - Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água sem licença da Prefeitura Municipal e do órgão estadual de Meio-Ambiente ou fazê-lo sem as precauções técnicas necessárias, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais no escoamento das águas: 5 a 10 URMs;
- V - Por corte de vegetação sem licença do órgão competente do Município: 5 a 10 URMs;
- VI - Por outras infrações não discriminadas neste Artigo: 1 a 5 URMs.

Parágrafo Primeiro - Na reincidência da mesma infração as multas serão aplicadas em triplo.

Parágrafo Segundo - O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

Parágrafo Terceiro - Considera-se início de obra todo e qualquer serviço de movimento de terra excluída a simples limpeza do terreno.

.....  
*Shirley*



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

.....

**CAPÍTULO IV**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 52 - A Prefeitura Municipal, no prazo máximo de 120 dias, regulamentará por Decreto os procedimentos administrativos para a aprovação e execução dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal poderá ainda estabelecer por Decreto, normas ou especificações adicionais para execução das obras exigidas por esta Lei.

Art. 53 - A Prefeitura Municipal não se responsabilizará por diferenças nas dimensões dos lotes verificadas em parcelamento aprovados nos termos da presente Lei.

Art. 54 - No local das obras de parcelamento deverão ser colocadas placas contendo a data estipulada pela Prefeitura Municipal para término das obras, o número de inscrição no Cartório de Registro de Imóveis, a identificação e o endereço dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 55 - O interessado deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes ou unidades autônomas de condomínios, as restrições quanto à utilização dos mesmos em decorrência do projeto aprovado, bem como o gravame quando o lote es tiver hipotecado.

Art. 56 - Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo ou em unidades autônomas de condomínios quando estes tiverem sido objeto de aprovação municipal.

.....  
*Diiz*



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

.....

Art. 57 - A Prefeitura Municipal sô expedirá Alvarã de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes se o loteamento estiver devidamente registrado no Registro de Imóveis e apôs haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana, através do Termo de Recebimento.

Parágrafo Único - Nos condomínios o fornecimento do Habite-se às edificações ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização.

Art. 58 - Os processos de parcelamento do solo que estiverem tramitando na Prefeitura Municipal, em fase de solicitação de diretrizes, na data da publicação desta Lei, deverão adequar-se as suas exigências.

Art. 59 - Os parcelamentos do solo, clandestinos ou irregulares existentes na data da publicação desta Lei, poderão ser regularizados dentro de 90 dias, conforme os padrões urbanísticos da legislação por ela revogada e apôs este prazo estarão sujeitos aos dispositivos desta Lei.

Parágrafo Primeiro - Ficam automaticamente aprovados, dependendo apenas de registro no órgão técnico municipal competente, os desmembramentos e fracionamentos que tenham obtido inscrição do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, com base na Circular nº 02/80-CGJ, de 15 de abril de 1980, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, desde que observada pelo lote resultante, em qualquer hipótese, frente para a via pública.

Parágrafo Segundo - A regularização dos parcelamentos clandestinos ou irregulares, existentes na data de publicação desta Lei, que, por suas condições de ocupação não possam ser enquadrados neste artigo, obdecerã aos padrões

..... *Abiz*



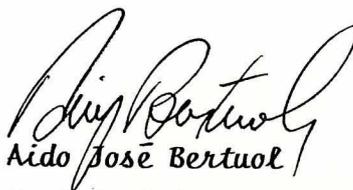
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES  
GABINETE DO PREFEITO

.....  
estabelecidos pelo órgão competente, quando da proposição dos respectivos projetos pelos interessados, mediante aprovação da Câmara Municipal.

Art. 60 - Os casos omissos na presente Lei serão resolvidos pela Prefeitura Municipal, mediante parecer de seu órgão técnico ou parecer de órgãos estaduais e federais competentes, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo.

Art. 61 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, em especial, a Lei Municipal nº 987, de 27 de junho de 1980, com suas alterações posteriores.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES, aos dezessete dias do mês de novembro de mil novecentos e noventa e três.

  
Aido José Bertuol

Prefeito Municipal de Bento Gonçalves

QUADRO Nº 01

DESTINAÇÃO	COMERCIAL			RESIDENCIAL						MISTA			INDUSTRIAL			PROTEÇÃO			INSTITUC.						
	ZC			ZR1		ZR2		ZR3		INTERES. SOCIAL		ZCI		ZII		ZI2		ZI3		ZP1		ZP2			
	Int.	Esq.		Int.	Esq.	Int.	Esq.	Int.	Esq.	Int.	Esq.	Int.	Esq.	Int.	Esq.	Int.	Esq.	Int.		Esq.	Int.	Esq.	Int.	Esq.	
ADRÕES																									
TESTADA MÍNIMA (m)	12	12	12	15	15	15	15	12	15	08	10	20	20	20	20	25	25	25	25	40	40	15	15	15	
ÁREA MÍNIMA (m²)	360			360		450		360		200		1000		1000		2000		2000		5000		450		450	
LAÇÃO MÁXIMA E TESTADA E UNIDADE	1:4			1:4		1:4		1:4		1:4		1:5		1:5		1:5		1:5		1:5		1:4		1:4	

22.25

QUADRO Nº 02

TIPO DE VIA	PRINCIPAL		SECUNDÁRIA (m)	LOCAL (m)	LOCAL C/ COM- PRIMENTO DE ATÉ 2 QUARTEIROS ( m )	VIA C/ CANALIZAÇÃO DE CURSO D'ÁGUA		Pedestre (m)
	C/ CANTEIRO CENTRAL 2,00m (m)	S/CANT. CENTRAL (m)				Principal Secundária (m)	Local (m)	
ESPECIF. TÉCNICAS								
LARGURA TOTAL MINIMA -	25	20	18	16,50	12	-	-	10
LARGURA MÍNIMA DOS PAS SEIOS -	3	3	3	3	2	3	3	1,50
CENTRAIS	2	-	-	-	-	2	1	-
LARGURA DAS FAIXAS DE ESTACIONAMENTO	2 x 2,5	2 x 2,5	2 x 2,5	2 x 2,25	1 x 2,0	2 x 2,5	2 x 2,25	-
LARGURA DA PISTA DE ROLAMENTO	2 x 6	9	7	6	6	2 x 6	2 x 6	7
INCLINAÇÃO MAX.	12%	12%	12%	18%	20%	12%	18%	20%
LONGITUDINAL MIN.	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
RAIO MÍNIMO DE CURVATURA	100	100	50	50	30	100	30	30

*[Handwritten signature]*

A COMISSÃO Constituição  
e Justiça  
SALA FERNANDO FERRARI - EM  
R, 11, 93  
Luiz  
Secretário Geral



Prazo até  
04.12.93

FLS N.º

11.98

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**

PARECER:

Processo N.º: 189/93

ASSUNTO: Dispõe sobre o parcelamento do solo e condomínios por unidades autônomas para fins urbanos e dá outras providências.

AUTOR:

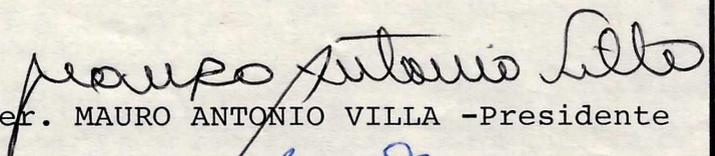
RELATOR: Vereador

Parecer COMISSÃO TÉCNICA PERMANENTE DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Senhor Presidente: Os firmados, membros da Comissão Técnica Permanente de Constituição e Justiça, após

Os Vereadores abaixo firmados, membros da Comissão Técnica Permanente de Constituição e Justiça, ao cumprimentá-lo cordialmente, vem à presença de Vossa Excelência, solicitar, para que, antes que o Plenário deste Poder Legislativo, aprecie o Projeto de Lei Nº 77/93, de origem Executiva, que "DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS PARA FINS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS", seja o mesmo enviado ao Conselho Municipal de Urbanismo, para que o mesmo dê seu parecer sobre o referido Projeto. e, após

Sala das Sessões FERNANDO FERRARI ,  
aos vinte e quatro dias do mês de novembro de mil novecentos e noventa e três.

  
Ver. MAURO ANTONIO VILLA -Presidente

  
Ver. CLÓRIS PASQUALOTTO -Membro

Ver. ALCINDO GABRIELLI -Membro



2ª VIA  
CÓPIA AUTÉNTICA

dl. 29

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**

Palácio 11 de Outubro

Of.nº.428/93-GAB

Bento Gonçalves, 25 de novembro de 1993.

Senhor Presidente:

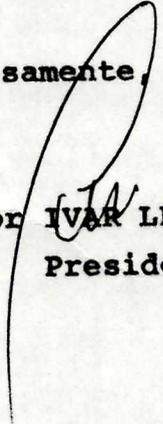
A Câmara Municipal de Vereadores vem comunicar a Vossa Senhoria que encontra-se tramitando nesta Casa, projeto de lei nº77/93, que dispõe sobre o parcelamento do solo e condomínios por unidades autônomas para fins urbanos e dá outras providências.

O mesmo recebeu parecer da Comissão de Constituição e Justiça, sugerindo, que antes do projeto ser apreciado pelo Plenário, seja analisado pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

Desta forma, esta Presidência vem solicitar que o Conselho Municipal de Urbanismo envie-nos, o mais breve possível, o seu parecer sobre a matéria, cuja cópia anexamos, a fim de que o mesmo siga a sua tramitação normal.

Na certeza de sua especial atenção, agradecemos antecipadamente.

Atenciosamente,

Vereador  IVAR LEOPOLDO CASTAGNETTI  
Presidente

Ilustríssimo Senhor

Eng.NESTOR ARIOLI

MD.Presidente do Conselho Municipal de Urbanismo

NESTA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

dl. 30  
J

D E S P A C H O

Consoante ao que dispõe o Art.99 do Regimento Interno, determina-se à Secretaria-geral o arquivamento do processo nº.189/93, que contém o projeto de lei nº.77/93, que "DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS, PARA FINS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS", por não ter sido apreciado no exercício de 1993.

Bento Gonçalves, 04/01/1994

Vereador *IVAR* LEOPOLDO CASTAGNETTI  
Presidente



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Câmara Municipal de Bento Gonçalves  
Palácio 11 de Outubro

CÂMARA MUNICIPAL DE  
VEREADORES DE B. GONÇALVES

Receb. em 15, 03, 94

*Luiz*  
Assinatura

Exmº Sr.

Vereador IVAR LEOPOLDO CASTAGNETTI

DD. Presidente da Câmara Municipal

NESTA

O Vereador abaixo subscrito, com assen-  
to nesta Casa Legislativa, vem à presença de Vossa Excelência  
para solicitar o desarquivamento dos processos de números 188  
e 189/93, os quais propõem alterações no texto do Plano Dire-  
tor do Município de Bento Gonçalves.

Nestes termos.

Pede-se deferimento.

Bento Gonçalves, 15 de março de 1994.

*Jauri Peixoto*  
Vereador JAURI PEIXOTO  
Vice-Líder do PPR

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

Gabinete da Presidência

Palácio 11 de Outubro

Of.nº.083/94-GAB

Bento Gonçalves, 28 de março de 1994.

Senhor Presidente:

Em data de 25 de novembro de 1993, esta Câmara Municipal de Vereadores enviou ofício de nº.428/93-GAB, a esse Conselho, solicitando parecer sobre o projeto de lei nº 77/93, de autoria do Executivo Municipal, QUE "DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS PARA FINS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Até a presente data não recebemos resposta à respeito da matéria acima citada. Para tanto, esta Presidência vem solicitar que o **CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO** nos envie o seu parecer conforme solicitação da Assessoria Jurídica desta Casa, a fim de que o mesmo siga a sua tramitação normal, cópia do projeto segue anexa ao presente ofício.

Certos do atendimento ao pedido acima formulado, desde já agradecemos.

Cordiais Saudações,

Vereador **IVAR LEOPOLDO CASTAGNETTI**  
Presidente

Ilustríssimo Senhor  
Engº. DINARTE MOTTA  
MD.Presidente do Conselho Municipal de Urbanismo  
Prefeitura Municipal

NESTA



## CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Ref : PROJETO DE LEI No. 77, DE 17.11.93.

### PARECER :

O Conselho Municipal de Urbanismo, após ter analisado o Projeto de Lei que Dispõe sobre o Parcelamento do Solo e Condomínios por Unidades Autônomas para fins Urbanos e dá outras providências emite o seguinte parecer, aprovado em reunião realizada no dia 25.05.94 :

1. As necessidades apresentadas pelo Poder Público Municipal para que a legislação seja alterada estão perfeitamente justificadas no ponto de vista de aplicação da lei atualmente em vigor, que apresenta falhas para que uma correta apreciação e enquadramento dos projetos que tramitam no município seja aplicada, em especial a sua adequação a Legislação Estadual (FEPAM).

Alinha-se, portanto, com a opinião do CMU, que recomenda a aprovação do Projeto de Lei tal qual como apresentado, com exceção das alterações descritas nos itens que seguem abaixo.

2. Sugerimos que o texto do *artigo 11 - alínea I do Capítulo I - Das Disposições Preliminares*, que trata da classificação dos parcelamentos de solo urbano, insira em seu conteúdo que os loteamentos de interesse social sejam também promovidos por empresas de iniciativa privada, passando, portanto, a ter a seguinte redação :

" Art. 11 - ...

*II - De interesse Social : são os loteamentos residenciais promovidos pelo Poder Público e pela iniciativa privada - devidamente e expressamente autorizadas pela municipalidade; e destinados a população de baixa renda.*

... "

Justificamos tal alteração para que, no caso de surgimento de Cooperativas Habitacionais, estas contemplem a possibilidade da promoção de tais loteamentos.

3. Sugerimos, também, que no *artigo 23 - alínea V do Capítulo II - Seção I - Das Normas Gerais*, que trata dos casos onde não são permitidos os parcelamentos do solo para fins urbanos, passe a ter a seguinte redação :

" Art. 23 - ...

*V - Areas de preservação ecológica, histórica, cultural ou ambiental, assim definidas por legislação federal, estadual ou municipal.*

... "

ggs.  


Acreditamos que a preservação do patrimônio histórico, cultural ou ambiental, que é postura adotada internacionalmente, e que, a comunidade deve ter seus valores preservados por iniciativa do Poder Público, para que as gerações futuras possam constatar o trabalho e forma de vida de seus antepassados, ou ainda desfrutar dos ambientes que a natureza oferta a todos os seres.

4. Para o artigo 45 do Capítulo II - Seção V-Da Infra Estrutura, que trata de descrever as obrigações dos interessados em promover o parcelamento do solo, sugerimos que seja incluído um parágrafo que contemple a segurança relativa à incêndios, com o seguinte texto :

" Art. 45 - ...

Parágrafo Oitavo - O loteador providenciará a instalação de hidrantes tipo coluna, completo para utilização, de tal forma que cada unidade instalada atenda a uma área circunscrita em uma circunferência com raio de 150 (cento e cinquenta) metros, devendo serem instalados tantos quantos necessários para cobrir o loteamento.

... "

Consideramos que o assunto proteção e combate a incêndios deve ter atenção especial por toda a comunidade e sua promoção obviamente tem que partir do Poder Público, na forma de campanhas de esclarecimento ou na obrigatoriedade que a legislação pode imprimir.

Como a questão não possui legislação alguma a nível urbano ou no Código de Obras do município, é relevante que se inicie a estruturação das zonas para dar apoio ao Corpo de Bombeiros quando em ação.

5. Recomendamos que para o artigo 51 do Capítulo III - Das Finalidades, que trata das infrações cometidas pelos loteadores, seja alterada para o seguinte texto :

" Art. 51 - ...

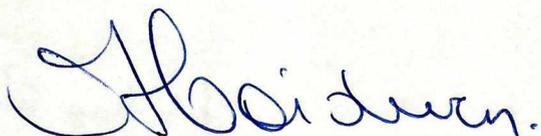
- I - Por iniciar a execução das obras sem Alvará de Licença ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução : 500 a 1000 URMs;
- II - Por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado : 1000 a 2000 URMs;
- III - Pelo prosseguimento de obra embargada : 10 URMs por dia, a partir da data do embargo;
- IV - Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água sem Licença da Prefeitura Municipal e do órgão estadual do Meio Ambiente ou fazê-lo sem as precauções técnicas necessárias, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais no escoamento das águas : 500 a 1000 URMs;
- V - Por corte de vegetação sem licença do órgão competente do Município : 500 a 1000 URMs;

VI - Por outras infrações não discriminadas neste artigo :  
10 a 50 URMs.

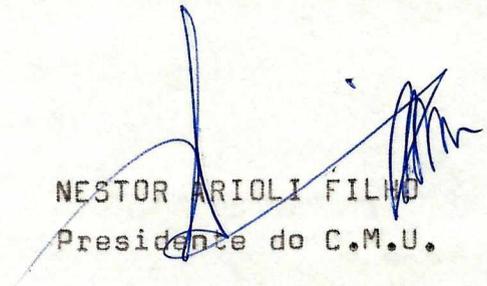
... "

A justificativa para que as multas sejam majoradas acima dos valores propostos inicialmente pelo projeto de lei - que consideramos muito brandos e pouco eficazes - é que, com a aplicação de penalidades ligadas diretamente ao pagamento de multas elevadas, teremos um fator inibidor para a possibilidade de ocorrerem infrações.

A apreciação.



MARLI HAIDUCK  
Secretária do C.M.U.



NESTOR ARIOLI FILHO  
Presidente do C.M.U.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Câmara Municipal de Bento Gonçalves  
Palácio 11 de Outubro

PARECER Nº 124

Processo nº 189/93

O Sr. Presidente reencaminha para parecer desta AJU, projeto de lei do Executivo que dispõe sobre o parcelamento do solo e condomínios por unidades autônomas para fins urbanos, após ter havido o pronunciamento do Conselho Municipal de Urbanismo.

O Conselho Municipal de Urbanismo-CMU, pronunciou-se oferecendo várias alterações ao projeto de lei, constantes de "5 ITENS", todos aprovados ou por unanimidade ou por maioria de votos dos membros daquele órgão consultivo.

As alterações propostas, são pertinentes e podem vir a aperfeiçoar o projeto de lei "sub examen", de importância muito especial para toda a comunidade de Bento Gonçalves.

Diante de tais propostas do CMU, nosso parecer é no sentido que o projeto de lei retorne ao Poder Executivo, para que se pronuncie se entende viável sua inclusão no referido projeto.

Após, com a inclusão ou não das propostas do CMU, retorne a Assessoria Jurídica para o parecer definitivo sobre a matéria em questão.

s.m.j. é o parecer

B. Gonçalves, 27 de julho de 1994.

Bel. CARLOS PERIZZOLO

Bel. JAIR BABUZZI

Bel. IDALINO CASAGRANDE



2ª VIA  
CÓPIA AUTÊNTICA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**

Palácio 11 de Outubro

Of.nº.279/94-GAB

Bento Gonçalves, 04 de agosto de 1994.

Excelentíssimo Senhor Prefeito:

Pelo presente, estamos devolvendo os projetos de lei números **077/93**, de 17 de novembro de 1993, que "Dispõe Sobre o Parcelamento do Solo e Condomínios por Unidades Autônomas para fins Urbanos e dá Outras Providências"; **032/94**, de 07 de junho de 1994, que "Autoriza o Poder Executivo a Desafetar Bem Público de Uso Especial e a Permutar Imóvel com Sérgio Pazza e sua Mulher"; **037/94**, de 03 de junho de 1994, que "Autoriza o Poder Executivo a Desafetar bem Público de uso Especial", em virtude dos pareceres unânimes do Conselho Municipal de Urbanismo, que opina pela devolução dos mesmos ao Executivo Municipal para novos estudos, conforme cópias anexas.

Sendo o que tínhamos para o momento, manifestamos nossos protestos de estima e apreço.

Cordiais Saudações,

Vereador **IVAR LEOPOLDO CASTAGNETTI**  
Presidente

Ao  
Excelentíssimo Senhor  
**AIDO JOSÉ BERTUOL**  
DD. Prefeito Municipal de Bento Gonçalves  
NESTA

Agora 15/95

Aos dezesseis dias do mês de junho de 1995  
na sede do PPR, reuniu-se a Comissão de  
Constituição e Justiça Oportuna de onde  
que foram divulgados os seguintes projetos:  
Projeto 121/95, Projeto de Lei 25/95 de reforma  
via Pública; Projeto 116/95 Projeto de Lei  
28/95, Alteração da Lei Municipal  
2.422 de 01.02.95; Projeto de Lei 23/95 Projeto  
nº 111/95 Disputa sobre Plano Zonamento  
do Município e do outro, Providência; Projeto  
nº 122/95, Projeto de Lei 31 de 7.6.95; Projeto  
nº 066/95 Projeto de Lei 81 de 21.11.94 que dispõe  
sobre Parcelamento do Solo, ficando decidido  
que seria enviada correspondência ao  
Sr. Dante Lorenzini solicitando o envio de  
sugestões propostas pelo Sr. Paulo Henrique  
Machado que representam a categoria junto  
a esta Comissão no dia 29.05.1995.

Nada mais havendo por encerrar a  
presente reunião. *Amozil*  
*Jenifer*

Aos quinze dias de maio de maio de 1995, a  
 Comissão Técnica Paroamental de Constitucionas e justiça  
 reuniu-se com entidades representativas para  
 analisar o projeto de lei do Executivo nº 066/95  
 que trata do parcelamento do Solo e a Implanta-  
 ção de condomínios p/ unidades autônomas  
 p/ fins urbanos e de outras providencias.  
 Aberto o trabalho, o presidente do AERV - ENG. IVAN MAZZINI  
 sugeriu a alteração da letra 'c' do inciso II do  
 art 23, devendo ser considerada a vazada. Disse que  
 o projeto foi analisado pela entidade e tem  
 condições de prosperar, pois o projeto é moderno.  
 O representante do CIC - LORENO JOSÉ DAL BASSO apresentou  
 como sugestão o estudo feito pelo Conselho de V. Conselho  
 p/ contemplado pelo projeto do executivo. O C.O.L  
 representado pelo Sr. ARNOLD TOLOTTI, não apresentou  
 sugestões.

Arnaldo Tolotti  
 [Signature] [Signature] [Signature]