



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

LEI MUNICIPAL Nº 2.499, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1995.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SO
LO E A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
POR UNIDADES AUTÔNOMAS PARA FINS
URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AIDO JOSÉ BERTUOL, Prefeito Municipal de Ben-
to Gonçalves,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu
sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo e a implanta-
ção de condomínios por unidade autô-
nomas para fins urbanos serão processados na forma desta lei
e dependerão de aprovação e licença da Prefeitura Municipal,
através de seu órgão técnico competente.

Art. 2º - O Estado examinará, obrigatoriamente,
antes da aprovação pelo município, os
projetos de parcelamento do solo destinados a fins urbanos,
anuindo ou não, na sua execução:

I - quando o parcelamento, no todo ou em parte
localizar-se:

Aido José Bertuol
.....



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

.....

-2-

Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

- a) em aglomerações urbanas instituídas pelo Estado;
- b) em áreas que pertençam a mais de um município;
- c) em áreas limítrofes de municípios;
- d) em áreas de interesse especial, definidas e delimitadas por legislação federal ou estadual.

II - quando o parcelamento:

- a) abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados);
- b) destinar-se a distrito industrial.

Parágrafo único - Consideram-se áreas limítrofes de municípios, para efeitos desta lei, as adjacentes de 500 (quinhentos) metros das respectivas divisas.

Art. 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos, somente será permitida em áreas definidas como urbanas, através de lei municipal.

§ 1º - A zona urbana terá seus limites fixados por lei.

§ 2º - A área urbana deverá corresponder às

Adm



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

.....

-3-

Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

superfícies territoriais já urbanizadas, parcial ou totalmente.

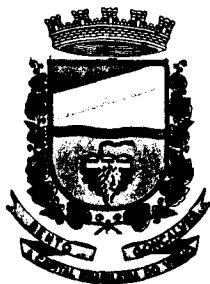
§ 3º - Considera-se parcialmente urbanizada a superfície territorial que conte com, pelo menos, dois (02) dos seguintes equipamentos públicos:

- I - via pública pavimentada;
- II - rede de abastecimento de água potável;
- III - rede de distribuição de energia elétrica, com ou sem iluminação pública;
- IV - sistema de esgoto sanitário;
- V - sistema de drenagem pluvial.

§ 4º - As estradas federais, estaduais e municipais não serão consideradas equipamentos públicos para os fins do que determina o parágrafo 3º deste artigo.

Art. 4º - Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra, na zona urbana, em unidades juridicamente independentes, dotados de individualidade própria, com vistas à edificação.

Art. 5º - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento.



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

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-4-

Art. 6º - 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 - Equiparam-se aos loteamentos, para efeitos desta lei, os arruamentos que se constituírem em abertura, prolongamento de vias realizadas por particulares, mesmo que tenham sido previstas pelo Município.

Art. 7º - 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. 8º - Considera-se fracionamento a subdivisão de 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 - Que o imóvel a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados).



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

....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-5-

Art. 9º - Considera-se também fracionamento, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

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 na hipótese 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;

III - O parcelamento de gleba para fins específicos de hipoteca, no caso de pessoa jurídica;

IV - Parcelamento de gleba de pessoa jurídica para venda a outra pessoa jurídica, desde que as áreas resultantes possuam testada e área mínima previstas pelo Plano Diretor.

....
Adm



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

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-6-

§ 1º - Do fracionamento previsto no inciso II não poderá resultar maior número de lotes do que o de co-proprietários do imóvel original, observando-se testada e área mínima previstas na Lei do Plano Diretor.

§ 2º - No fracionamento previsto no inciso IV deverá ser apresentada uma declaração com firma reconhecida da pretendente à aquisição da parcela a ser fracionada, comprometendo-se, no caso de ser autorizado o parcelamento, a adquirí-la e destiná-la à ampliação da área da empresa.

Art. 10 - 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 na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 11 - Aplicam-se as disposições da presente lei aos condomínios instituídos sob a forma prevista no Código Civil, sempre que sejam praticados atos característicos de parcelamento de solo na área condominial.



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

....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-7-

Art. 12 - Os parcelamentos do solo urbano re
gidos pela presente lei, em função
do uso a que se destinam, classificam-se em:

I - Residenciais: são aqueles destinados ao
uso residencial e às atividades comer-
ciais e de serviços que lhes são complementares;

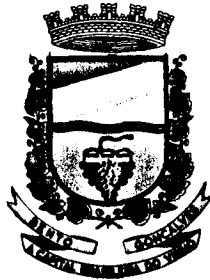
II - De interesse social: são os loteamentos
residenciais promovidos pelo Poder Públi-
co, por entidade credenciada ou por empresa de iniciativa
privada, devida e expressamente autorizada pelo Município
e destinados à população de baixa renda.

III - Para implantação de sítios de recreio: são
aqueles localizados em área urbana, des-
tinada a esta finalidade por lei municipal;

IV - Industriais: são aqueles destinados ao
uso industrial e às atividades comerciais
e de serviços que lhes são complementares.

§ 1º - O parcelamento do solo obedecerá ao zo
neamento de usos previsto pela legis-
lação urbanística do Município.

§ 2º - Os loteamentos industriais somente po
derão ser implantados nas zonas indus-
triais, definidas pelo Plano Diretor, observados os usos
previstos.



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

....

-8-

Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

§ 3º - Os loteamentos de interesse social só poderão ser executados em Zona Residencial 3 (ZR3).

Art. 13 - É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento a demarcação das quadras e dos lotes, bem como a execução das obras exigidas pela presente lei, que serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, de acordo com normas específicas.

Art. 14 - As áreas destinadas ao sistema viário, à recreação, preservação e uso institucional exigidas por esta lei passarão ao domínio público municipal desde a data da inscrição do parcelamento do solo no Ofício de Registro de Imóveis.

§ 1º - Considera-se área de uso institucional aquela destinada à utilização pelo Poder Público, para serviços administrativos em geral e serviços ao público.

§ 2º - Considera-se área de recreação aquela destinada a atividades de lazer, esportivas, culturais e cívicas.

§ 3º - Considera-se área de preservação aquela destinada à preservação das espécies vegetais, animais e corpos d'água mantendo as condições naturais da área.

.. *Amey*



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

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-9-

Art. 15 - 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, 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 de 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 destiná-las a fins diversos daqueles previstos nos projetos aprovados.

Art. 16 - A aprovação dos projetos de loteamentos, bem como dos projetos de desmembramentos para os quais esta lei exija a execução de infra-estrutura, fica condicionada à prestação de garantia e apresentação de cronograma físico-financeiro pelo loteador.

Art. 17 - As modalidades de garantia são as seguintes:

[Handwritten signature]
.....



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

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-10-

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

§ 1º - A garantia terá o valor equivalente ao custo do orçado das obras aceito pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária que corresponderá ao número de lotes resultantes de avaliação procedida pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública onde constará a identificação das áreas 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.

§ 3º - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de vias, áreas de recreação e preservação, bem como as destinadas ao uso institucional e áreas não edificáveis constantes do projeto de parcelamento.

§ 4º - A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca no caso em que o valor oferecido for superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca.



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

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-11-

Art. 18 - A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente, a critério da Prefeitura Municipal, à 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 dois (02) anos e a Prefeitura Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeam as seguintes condições:

I - Cada etapa corresponda a, no mínimo, um (01) 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.



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

....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-12-

Art. 21 - No memorial descritivo constará detalhadamente a individualização 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 4.591/64.

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 os que tenham sido licenciados pelos órgãos competentes;

II - Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, mesmo que sejam previamente saneados;

Diary



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

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-13-

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 estatais e federais competentes;

IV - Áreas de preservação ecológica, histórica, cultural ou ambiental, assim definidas por legislação federal, estadual ou municipal;

V - Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - Florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

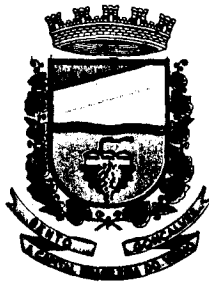
a) ao longo de rio ou qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima seja igual à metade da largura do mesmo, até o máximo de 100 (cem) metros e nunca inferior a 30 (trinta) metros;

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

c) nas nascentes, mesmo nos chamados olhos d'água, seja qual for a situação topográfica;

d) topos 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.



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

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-14-

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

- I - Atenuar a erosão;
- II - Formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- III - Auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;
- IV - Proteger sítios de excepcional beleza ou valor científico ou histórico;
- V - 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 de 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.

...
[Handwritten signature]



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

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-15-

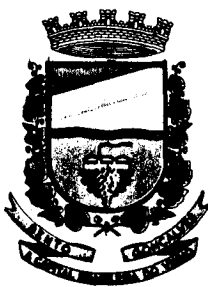
§ 1º - Caberá ao órgão estadual competente o fornecimento das diretrizes relativas à ocupação das margens dos cursos d'água existentes no imóvel a ser parcelado.

§ 2º - 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 dividas dos lotes, para a instalação de redes de infra-estrutura 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, trinta (30) metros de largura a partir de cada margem.

Parágrafo único - Aplicar-se-á, quando for o caso, o art. 1º da Lei nº 7.511, de 07 de julho de 1986, Código Florestal.

Art. 27 - Ao longo das rodovias, ferrovias, adutores, oleodutos, gasodutos e linhas de transmissão elétrica e alta tensão, será obrigatória a reserva de faixas não edificáveis dimensionadas pelo órgão competente, não sendo computada a área das mesmas no



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

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-16-

percentual relativo às áreas de recreação, preservação e uso institucional.

Parágrafo único - Nas estradas interdistritais será obrigatória a reserva de uma faixa "non-edificandi" de quinze (15) metros de largura de cada lado.

SEÇÃO II
DOS QUARTEIRÕES E LOTES

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

Art. 29 - Na instituição de condomínios por unidades autônomas será observado o limite máximo de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) de área e testada para logradouro público não superior a duzentos (200) metros.

§ 1º - O Município poderá excepcionar do disposto neste artigo, os condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente, onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões de testada e área máximas.



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

.....

-17-

Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

§ 2º - A viabilidade de instituição de con
domínio por unidades autônomas esta
rã condicionada a exame, caso a caso, para os terrenos:

I - com dimensões, áreas e divisas superio
res aos módulos estabelecidos pela le-
gislação municipal;

II - localizados em área de proteção ambien
tal onde essa forma de ocupação se re-
vele conveniente para manter seus valores naturais.

Art. 30 - Não será permitido o parcelamen-
to do solo sob forma de desmem-
bramento ou fracionamento, quando resultar em faixa de lo
tes contínuos, de frente para uma mesmá via, com extensão
superior a duzentos (200) metros, caracterizando-se, nes-
te caso, um loteamento.

Art. 31 - Os lotes resultantes de loteamen-
tos, desmembramentos e fraciona-
mentos, bem como as unidades autônomas de condomínios de
que trata esta lei, deverão obedecer padrões urbanísticos
constantes no Quadro nº 01.

§ 1º - Na área urbana da sede do município
os lotes deverão obedecer os pa-
drões previstos na Lei Complementar nº 01, de 29 de ju-
nho de 1992, que "Dispõe sobre o uso e ocupação do solo."

.....
[Handwritten signature]



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

-18-

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

§ 2º - Nos empreendimentos de interesse social que apresentarem projeto de parcelamento, poderão ser adotados padrões diferentes, desde que obtenham parecer favorável dos órgãos técnicos competentes.

§ 3º - Nas áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento), o lote deverá ter área mínima de 600 m² (seiscentos metros quadrados), com testada mínima da zona, com exceção das zonas ZP1, ZI1, ZI2 e ZI3, onde a área mínima do lote deverá obedecer o previsto no Quadro 01, atendida também a legislação estadual pertinente.

§ 4º - Situações especiais em que os lotes não atenderem as condições do Parágrafo 3º, serão estudadas caso a caso.

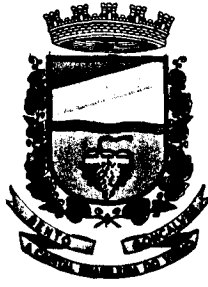
Art. 32 - Nenhum lote poderá ter frente voltada para passagens de pedestres.

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 loteador.

SEÇÃO III
DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 34 - É de competência da Prefeitura Mu

...
[Handwritten signature]



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

-19-

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

nicipal a classificação das vias propostas de loteamentos em vias principais, secundárias ou locais, conforme as diretrizes urbanísticas.

§ 1º - Via principal é aquela destinada ao tráfego de veículos pesados e circulação geral.

§ 2º - Via secundária é aquela destinada à canalização do tráfego para as vias principais.

§ 3º - 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.

§ 1º - A largura de doze (12) metros somente poderá ser utilizada quando o projeto de parcelamento evidenciar claramente a impossibilidade de prolongamento posterior da via.

§ 2º - Nas áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento) e nos loteamentos de interesse social, a critério do órgão técnico com

.....
[Handwritten signature]



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

-20-

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

petente, poderão ser eliminadas as faixas de estacionamento ou reduzidos os passeios.

§ 3º - Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias com especificações correspondentes às vias principais e secundárias.

§ 4º - Nos condomínios citados no art. 10, as vias de acesso às unidades autônomas, obedecerão a largura das vias locais, com comprimento de, no máximo, dois (02) quarteirões.

§ 5º - Em casos excepcionais, comprovada a impossibilidade de serem obedecidos os limites de inclinação longitudinal máximos indicados no Quadro nº 02, serão permitidas, nas vias principais e secundárias, em trechos de até cem (100) metros de extensão, declividades com até 17% (dezessete por cento), obedecendo entre si, distância de sessenta (60) metros.

§ 6º - 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).

.....
Adry



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

....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-21-

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

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

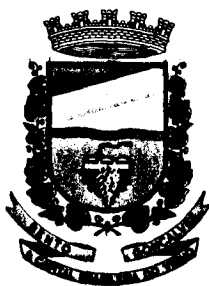
Parágrafo único - Os passeios deverão apresentar rebaixamento do meio-fio, com largura de um (01) metro, até o nível da pista de rolamento, e uma distância de dois (02) metros de cada esquina.

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 vinte (20) metros.

Art. 40 - A extensão das vias "cul de sac" somente à praça de retorno, não po

...*Chiz*



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

....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-22-

derá exceder a cem (100) 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 dos órgãos técnicos competentes.

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 correspondentes 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 preservada 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.

...
Aling



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

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-23-

§ 1º - Nos loteamentos o total da área destinada para vias de comunicação, uso institucional e recreação, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba.

§ 2º - Nos fracionamentos não será exigida a doação de áreas ao Município.

§ 3º - Nos desmembramentos de glebas com área entre 4.000 m² (quatro mil metros quadrados) e 10.000 m² (dez mil metros quadrados), 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.

§ 4º - Os desmembramentos com área superior a um (01) hectare deverão ser submetidos à apreciação da Fundação de Proteção Ambiental - FE-PAM.

Art. 43 - Nos loteamentos industriais deverão ser implantadas "faixas verdes" ao redor de cada lote.

§ 1º - As áreas frontais às vias e dentro da faixa do afastamento obrigatório poderão ser utilizadas para estacionamento e/ou pátios de

...
Almeida



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

-24-

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

espera de caminhões. Nesta caso deverá ser obedecida a proporção máxima de 1/3 (um terço) de área de ajardinamento para 2/3 (dois terços) de área pavimentada. Junto às divi-
sas laterais e fundos deverão ser mantidas "faixas verdes" mínimas de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de lar-
gura.

§ 2º - 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 de água no solo.

§ 3º - As espécies de vegetais e modalidades de plantio, nos cinturões verdes e faixas verdes, serão indicados por um profissional devidamente habilitado e registrado no CREA, através de projeto previamente aprovado pelo setor competente da Prefeitura Municipal. As áreas em questão serão fiscalizadas pelo Município, que exigirá do proprietário do terreno, no caso das "faixas verdes", a sua implantação, manutenção e recuração sempre que se fizer necessário.

§ 4º - Nos loteamentos industriais localiza-
dos em zona rural e autorizados pre-
viamente pelo INCRA, as edificações deverão obedecer um recuo mínimo de frente de 10 m (dez metros) e recuos late-
rais e de fundos de 5m (cinco metros), exceção feita às

.....
Amig



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

....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-25-

guaritas claramente identificadas na sua finalidade.

§ 5º - Também nos loteamentos residenciais, o loteador deverá executar a arborização das vias conforme diretrizes e projeto previamente aprovados pelo Município.

§ 6º - 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 ou uso institucional.

Art. 44 - Nos condomínios de que trata o artigo 10 deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação, correspondentes a, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba.

§ 1º - Quando a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado área pública, deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo Município.

§ 2º - Não se enquadram nas exigências do parágrafo anterior os condomínios implantados em glebas com área inferior a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados).



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

....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-26-

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 de meio-fio, a instalação das redes de abastecimento de água potável e energia elétrica, pavimentação do tipo indicado pelo Município (exceção dos loteamentos de interesse social), esgoto pluvial e esgoto sanitário, se for o caso, implantação da rede de iluminação pública, bem como das luminárias completas, modelo indicado pela Prefeitura, construção das pontes, escadarias e muros de arrimo necessários, conforme projeto previamente aprovado pelo Município.

§ 1º - O sistema de esgoto sanitário a ser implantado será definido pelo órgão estadual de meio-ambiente, que dará diretrizes para cada caso específico.

§ 2º - Por ocasião do licenciamento de construções nos loteamentos, deverá ser anexado ao processo o projeto de tratamento de esgoto doméstico aprovado pelo órgão estadual de meio-ambiente, devendo sua execução ser fiscalizada pelo Município. Esta exigência deverá constar no modelo do contrato de compra e venda fornecido pelo loteador.

....
[Handwritten signature]



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

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-27-

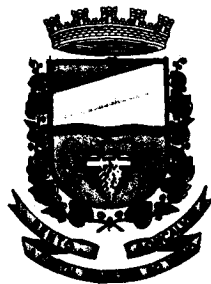
§ 3º - Nos casos em que os terrenos forem mais baixos do que a rua, deverá ser implantada pelo loteador uma rede de esgoto secundária, junto à divisa de fundos dos referidos terrenos e conectada à rede principal e ao receptor mais próximo.

§ 4º - Nos casos em que as ruas pavimentadas apresentarem declividade igual ou superior a 14% (quatorze por cento), deverá ser executado pelo loteador o rejuntamento dos paralelepípedos com argamassa de cimento e areia, no traço indicado pelo Município e numa faixa de quarenta (40) centímetros de largura a partir do meio-fio, de ambos os lados da via.

§ 5º - Nos loteamentos industriais a implantação do "cinturão verde" de proteção, através da arborização, deverá ser executada no prazo relativo à implantação da infra-estrutura. As "faixas verdes", por sua vez, serão implantadas 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.

§ 6º - 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.

...



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

-28-

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

§ 7º - Caso haja necessidade de complementação de redes de quaisquer tipo, de modo a conectar as redes existentes àquelas do loteamento, caberá ao loteador a execução e o ônus desses serviços.

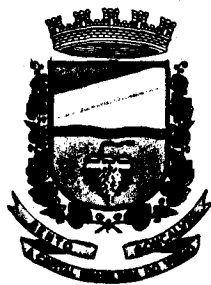
§ 8º - O loteador providenciará a instalação de hidrantes tipo coluna, completo para utilização, de tal forma que cada unidade instalada atenda a uma área circunscrita em uma circunferência com raio de cento e cinquenta (150) metros, devendo ser instalados tantos quantos necessários para cobrir o loteamento.

§ 9º - Na execução da rede elétrica o loteador deverá proceder a colocação dos postes de modo que o último fique situado no limite final das ruas, possibilitando a implantação total da rede de iluminação pública.

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-fio, rede de iluminação completa, e a construção das pontes, escadarias e muros de arrimo necessários, cujos projetos deverão ser previamente aprovados pelo Município.

Parágrafo único - Caberá ao órgão estadual de meio ambiente o licenciamento dos sistemas de abastecimento de água e disposição dos esgotos domésticos a serem implantados em cada caso específico.

Alcy
.....



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

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-29-

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

Art. 48 - Os condomínios deverão atender ao disposto no art. 45 e seu § 1º, ou quando se localizarem em zona destinada à implantação de sítios de recreio ao que estabelece a art. 46, ficando sob responsabilidade exclusiva dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos situados no interior da área condominial.

CAPÍTULO III
DAS PENALIDADES

Art. 49 - Constatada a infração de qualquer dispositivo desta lei, a Prefeitura Municipal notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo prazo de trinta (30) dias para a regularização da ocorrência, contado da 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

.....
Diuz



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

....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-30-

em andamento, com a aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º - Provado o pagamento da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, dentro do prazo de quinze (15) dias, contados da data do recebimento do Auto de Infração ou Embargo.

§ 2º - 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, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas nos arts. 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 6.766/79, serão aplicadas ao infrator 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: 500 a 1.000 URMs;

II - Por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado: 1.000 a 2.000 URMs;

III - Pelo prosseguimento da obra embargada:
10 URMs por dia, a partir da data do em

....
[Handwritten signature]



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

....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-31-

bargo;

IV - Por aterrar, estreitar, obstruir, repre sar ou desviar cursos de água sem licença da Prefeitura Municipal e do órgão estadual de meio-am-biente ou fazê-lo sem as precauções técnicas necessárias, de modo a provocar danos a terceiros ou modoficações essenciais no escoamento das águas: 500 a 1.000 URMs;

V - Por corte de vegetação sem licença do órgão competente do Município: 500 a 1.000 URMs;

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

§ 1º - Na reincidência da mesma infração as multas serão aplicadas em triplo.

§ 2º - O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

§ 3º - Considera-se início de obra todo e qualquer serviço de movimento de ter ra, excluída a simples limpeza do terreno.

....
Ching



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

.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-32-

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 52 - A Prefeitura Municipal, no prazo máximo de cento e vinte (120) dias, regulamentará por decreto os procedimentos 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 parcelamentos 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 inscrições no Ofício de Registro de Imóveis, a identificação e o endereço dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

.....
Aling



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

....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-33-

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

Art. 57 - A Prefeitura Municipal só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, se o loteamento estiver devidamente registrado no Ofício de Registro de Imóveis e após haverem sido por ela visitadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura 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.

....
Diary



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

....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

-34-

Art. 59 - Os parcelamentos do solo, clandestinos ou irregulares, existentes na data de publicação desta lei, poderão ser regularizados dentro de noventa (90) dias, segundo as disposições da Lei Municipal nº 987/80 e após este prazo estarão sujeitos aos dispositivos desta lei.

§ 1º - Ficam automaticamente aprovados, dependendo apenas de registro no órgão técnico municipal competente, os desmembramentos e fracionamentos que tenham obtido inscrição do Ofício 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.

§ 2º - A regularização dos parcelamentos clandestinos ou irregulares, existentes na data da publicação desta lei, que, por suas condições de ocupação não possam ser enquadrados neste artigo, obedecerá aos padrões estabelecidos pelo órgão competente, quando da apresentação dos respectivos projetos pelos interessados.

Art. 60 - Os casos omissos serão resolvidos pela Prefeitura Municipal, mediante parecer de seu órgão técnico ou parecer de órgãos estaduais ou federais competentes.

....



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

-35-


.....
Lei Municipal nº 2.499, de 20.11.95

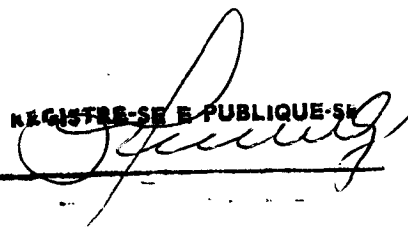
Art. 61 - A aprovação para titulação de lotes com área inferior à prevista no Quadro 01 e oriundos de parcelamentos comprovadamente executados antes da aprovação desta lei, será estudada caso a caso.

Art. 62 - Esta lei entra em vigor trinta (30) dias após a sua publicação.

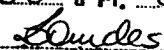
Art. 63 - Revogam-se as disposições em contrário e, em especial, as Leis Municipais nº 987, de 27 de junho de 1980; 1.267, de 18 de outubro de 1984; 2.171, de 27 de novembro de 1992 e 2.314, de 29 de dezembro de 1993.

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


AIDO JOSÉ BERTUOL
Prefeito Municipal


REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

Registrad. 9 às fls. 024
e publicad. 9
Em 23 de 11 de 95

CAMARA MUNICIPAL DE
VEREADORES DE B. GONÇALVES
Reg. no Livro de Leis
N.º 2.499 à Fl. 036

Secretaria Geral

QUADRO Nº 01

DESTINAÇÃO	COMERCIAL		RESIDENCIAL						MISTA		INDUSTRIAL			PROTEÇÃO		INSTITUC.		
	Int.	Esq.	ZR1	ZR2	ZR3	INTERES. SOCIAL		ZCI	ZI1	ZI2	ZI3	ZP1	ZP2					
PADRÕES	Int.	Esq.	Int.	Esq.	Int.	Esq.	Int.	Esq.	Int.	Esq.	Int.	Esq.	Int.	Esq.	Int.	Esq.		
	12	12	15	15	12	15	08	10	20	20	20	25	25	25	40	40	15	15
TESTADA MÍNIMA (m)	360		450		360		200		1000		2000		5000		450		450	
ÁREA MÍNIMA (m ²)	360		450		360		200		1000		2000		5000		450		450	
RELAÇÃO MÁXIMA ENTRE TESTADA E PROFUNDIDADE	1:4		1:4		1:4		1:4		1:5		1:5		1:5		1:4		1:4	

QUADRO Nº 02

TIPO DE VIA ESPECIF. TÉCNICAS	PRINCIPAL		SECUNDÁRIA (m)	LOCAL (m)	LOCAL COM COMPRIMENTO DE ATÉ 2 ^o QUARTEIÕES (m)	VIA COM CANALIZAÇÃO DE CURSO D'ÁGUA			
	C/Canteiro Central 2,0m (m)	S/cant. Central (m)				Principal Secundária (m)	Local (m)	Pedestre (m)	
LARGURA TOTAL MÍNIMA	25	20	18	16,5	12	-	-	-	10
LARGURA MÍNIMA DOS PASSEIOS	3	3	3	3,0	2	3	2,5	1,50	
	2	-	-	-	-	1,5	1	-	
LARGURA DAS FAIXAS DE ESTACIONAMENTO	2x2,5	2x2,5	2x2,5	2x2,25	1x2,0	2x2,5	2x2,25	-	
LARGURA DA PISTA DE ROLAMENTO	2x6	9	7	6	6	2x6	2x6	7	
INCLINAÇÃO LONGITUDINAL	12%	12%	12%	18%	20%	12%	18%	20%	
	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	

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

