

# LEI Nº 1115-04/2012

(PROJETO DE LEI Nº 615-04/2012)

***Dispõe sobre a Política Territorial, e cria a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Cruzeiro do Sul e dá outras providências.***

**Rudimar Müller, Prefeito Municipal de Cruzeiro do Sul/RS**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação vigente, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou de acordo com o Autógrafo nº 071/2012 e sanciona e promulga a seguinte LEI:

## **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** O parcelamento de solo para fins urbanos, em imóvel urbano, será procedido na forma desta Lei.

Parágrafo único. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana e na 1ª (primeira) Zona de Expansão Urbana, ficando a cargo do município, por decreto, disponibilizar a 2ª (segunda) zona de expansão urbana deste Município.

**Art. 2º** O parcelamento de imóvel rural para fins urbanos, localizado em zona urbana e na 1ª (primeira) e 2ª (segunda) zona de expansão urbana, dependerá de prévia alteração de destinação agrícola para destinação urbanística.

**Art. 3º** Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra, na zona urbana ou de expansão urbana, em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com vistas à edificação.

**§ 1º** O parcelamento do solo para fins urbanos, observado o zoneamento de uso do solo, será realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento.

**§ 2º** Constitui forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta Lei, a instituição de condomínio por unidades autônomas nos termos da Lei Federal nº 4.591/1964.

**§ 3º** Toda e qualquer forma de parcelamento do solo, conforme estabelecido nos parágrafos § 1º e § 2º deste artigo, deverá ser submetido à análise do órgão ambiental competente.

**§ 4º** Os imóveis objeto de parcelamento do solo deverão apresentar matrícula (registro imobiliário) com medidas lineares, angulares e superficiais, sem imprecisões ou omissões, de acordo com o estabelecido pela

Lei Federal de Registros Públicos, nº 6.015/1973 e alterações posteriores.

**Art. 4º** O parcelamento de solo obedecerá às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao traçado constante no Plano de Estruturação Viária.

**Art. 5º** Não será permitido o parcelamento do solo em:

I – áreas alagadiças e sujeitas às inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção para as cheias e inundações;

II - áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneadas;

III - áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se observadas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV – áreas onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;

V – áreas situadas fora do alcance dos equipamentos urbanos, relativo às redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

VI – áreas de preservação ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

VII – áreas das quais resultem terrenos encravados ou em desacordo com padrões estabelecidos pelo Plano Diretor.

**Art. 6º** Para fins de regularização fundiária dos parcelamentos do solo clandestinos ou irregulares, deverá ser observada a Lei Municipal nº 765/2008.

**Art. 7º** Os imóveis situados abaixo da cota máxima de inundação estabelecida pelo Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental, quando da solicitação de emissão de certidão municipal cadastral de qualquer espécie, para fins de averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deverão fazer menção da seguinte restrição: área sujeita às inundações.

## SEÇÃO II - DO LOTEAMENTO

**Art. 8º** Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes.

**Art. 9º** O parcelamento do solo, obedecido o zoneamento de uso e ocupação do solo, classifica-se nas seguintes categorias:

I - loteamento residencial – quando destinado prioritariamente ao uso residencial;

II - loteamento de interesse social – quando destinado predominantemente a programas habitacionais de interesse social, situado em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), podendo ser realizado pelo Poder

Público ou pela iniciativa privada;

**III - loteamento industrial** - quando destinado prioritariamente ao uso industrial.

**Art. 10.** Nos loteamentos, as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, obedecerão ao traçado, ao regime urbanístico e dos equipamentos urbanos estabelecidos pelo Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental.

**§ 1º** Consideram-se equipamentos públicos urbanos, os equipamentos que compõem redes de abastecimento de água, redes de coleta e tratamento de esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, comunicação, iluminação pública e gás.

**§ 2º** Consideram-se equipamentos públicos comunitários, os equipamentos de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares.

**Art. 11.** Para o parcelamento do solo, deverão ser atendidos os padrões estabelecidos por esta lei:

**§ 1º** A porcentagem de áreas públicas não poderá, em qualquer hipótese, ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) e estar contígua ao empreendimento que a originou.

**I** - A subdivisão das áreas públicas deverá apresentar-se nas seguintes porcentagens mínimas: 7,5% (sete e meio por cento) para Área de Recreação Pública, 7,5% (sete e meio por cento) para Área Institucional e 20% (vinte por cento) para Sistema Viário (arruamento).

**II** - Nos casos em que a área destinada ao Sistema Viário for inferior a 20% (vinte por cento) da área total a ser loteada, deverá ser procedida a complementação da área, na forma de Área Institucional.

**§ 2º** A Área de Recreação Pública, será destinada ao lazer e convívio social ( praças, parques e outros), sendo que não poderá coincidir com:

- I-** Áreas de Preservação Permanente;
- II-** Faixas de segurança das linhas de transmissão de energia elétrica.

**§ 3º** A Área Institucional, será destinada às instituições de educação, saúde, cultura e segurança, sendo que não poderá coincidir com:

- I-** Áreas de Preservação Permanente;
- II-** Faixas de segurança das linhas de transmissão de energia elétrica;
- III-** Áreas alagadiças ou sujeitas às inundações;
- IV-** Faixas não edificantes junto às rodovias ou recursos hídricos canalizados;
- V-** Áreas com declividade igual ou superior à 30%;

**VI-** Áreas com restrição ambiental de vegetação a ser preservada.

**§ 4°** A Área de Recreação Pública, deverá apresentar-se, sempre que possível, de forma íntegra numa única área, porém sendo permitida a sua fragmentação em no máximo duas partes.

**§ 5°** A Área Institucional, deverá atender a restrição do parágrafo 4° deste artigo.

**§ 6°** Excetuam-se, para efeito do cálculo de percentual mínimo de áreas públicas referidas no parágrafo 1° deste artigo, as áreas de preservação permanente e as faixas de segurança das linhas de transmissão de energia elétrica.

**§ 7°** A largura mínima das vias de circulação (pista e passeios) deverá ser de 14,00m (quatorze metros), salvo maiores exigências do Plano de Estruturação Viária.

**I** – As vias de circulação deverão assegurar a continuidade das ruas contíguas existentes ou projetadas.

**§ 8°** As dimensões das faixas de áreas de preservação permanente deverão atender a legislação ambiental vigente.

**§ 9°** Deverão ser observadas as faixas de domínio público das rodovias.

**I** - É obrigatória a reserva de uma faixa não edificante de 15,00m (quinze metros) para cada lado, ao longo das faixas de domínio público das rodovias e recursos hídricos canalizados.

**§ 10°** A faixa não edificável destinada à rede de drenagem pluvial ou rede coletora de esgoto cloacal, quando canalizado, será proporcional ao diâmetro e profundidade da rede atendendo a seguinte equação:  $L(m) = 2x(P(m) + 0,21 \times DN(m))$ , onde L= largura da faixa de servidão; P= profundidade de assentamento do tubo; DN = Diâmetro nominal da rede. A faixa nunca deverá ser menor que 1,50m.

**I** - A faixa não edificável é uma área de terreno onde incide restrições à implantação de edificações.

**II** - A incidência da faixa não edificável é dividida proporcionalmente sobre o eixo da rede numa altura livre de no mínimo 3,50m a partir do nível do terreno.

**§ 11°** Os lotes deverão apresentar as seguintes dimensões mínimas:

**I** – Para loteamento residencial: 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) de área e 12,00m (doze metros) de testada em meio de quadra, 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) de área e 15,00 m (quinze metros) de testada em esquina.

**II** – Para loteamento de interesse social: 240,00m<sup>2</sup> de área e 10,00 metros de testada em meio de quadra e 12,00 metros de testada em

esquina.

**III** – Para loteamento industrial: 1.000,00m<sup>2</sup> de área e 20,00 metros de testada.

**§ 12°** Nos loteamentos residenciais, é permitido ao empreendedor a projeção de até 30% (trinta por cento) do total dos lotes no padrão de 240,00m<sup>2</sup> de área mínima, com 10,00 metros de testada mínima em meio de quadra e 12,00 metros de testada mínima em esquina, em qualquer porção da gleba a parcelar.

**§ 13°** Dimensão máxima de testada das quadras em áreas privativas:

I - 200,00 metros para loteamentos residenciais.

II - 400,00 metros para loteamentos industriais.

**Art. 12.** Ao loteador cabe a responsabilidade exclusiva de instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de energia elétrica, hidrantes de combate a incêndios, demarcação de quadras com postes de concreto georreferenciados padronizados pelo Município, demarcação de lotes, abertura das vias de circulação com colocação de material no leito das vias (no mínimo brita, cascalho ou saibro), bem como a execução de drenagem pluvial nos cruzamentos de ruas e faixas de servidão pluvial.

**§ 1°** As obras relativas às vias de circulação, constantes do projeto de loteamento, quando incluírem via pertencente ao Plano de Estruturação Viária, devem adequar-se a ele.

**§ 2°** As Áreas de Recreação Pública e Institucionais, deverão estar atendidas por rede de abastecimento de água potável e de energia elétrica.

**§ 3°** O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão feitas, obrigatoriamente, nas vias ou em faixas, reservadas para este fim.

### **SEÇÃO III - DO DESMEMBRAMENTO**

**Art. 13.** Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 14.** Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições relativas ao loteamento, em especial o disposto nos artigos 9°, 10, 11 e 12 e seus parágrafos dessa Lei.

**Art. 15.** Não será permitido o desmembramento quando deles resultar faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior à 200,00 metros para fins residenciais e 400,00 metros para fins

industriais, caracterizando-se nestes casos a figura do loteamento.

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

#### **SEÇÃO IV - DO FRACIONAMENTO**

**Art. 16.** Considera-se fracionamento a subdivisão de gleba ou lote em lotes destinados à edificação, desde que atendidos os seguintes condicionantes:

**I** - Aproveitamento do sistema viário existente, sem que se abram novas vias, e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem aquelas já existentes.

**II** – Existência de infra-estrutura básica, composta por rede de abastecimento de água potável e de energia elétrica.

**III** - Os lotes resultantes de fracionamento deverão possuir frente para via pública e observar as dimensões mínimas de áreas e testadas, conforme o padrão urbanístico estabelecido pelo zoneamento de uso e ocupação do solo.

**Art. 17.** Para enquadramento de parcelamento do solo sob forma de fracionamento, além de atender o estabelecido no artigo 16, o imóvel a ser dividido deverá enquadrar-se em uma das seguintes hipóteses:

**§ 1º** Dispensada a destinação de áreas públicas:

**I** - A gleba ou lote a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**a)** Caso o imóvel a ser fracionado, com área igual ou inferior a 5.000,00 m<sup>2</sup>, seja resultante de desdobramento efetuado a partir da vigência desta lei, deverá ser destinado 15% da propriedade para Área de Recreação Pública e Institucional, atendendo o estabelecido pelo artigo 11, Parágrafo 3º e respectivos incisos.

**b)** Configura-se desdobramento a subdivisão de área maior em glebas.

**II** - O parcelamento de gleba ou lote de qualquer dimensão, resultante de remembramento, desde que o número de lotes decorrentes da divisão seja igual ou inferior ao dos lotes anteriormente unificados, ainda que com configuração diversa da originária;

**III** - O parcelamento de gleba ou lote em duas ou mais partes, com quaisquer dimensões, sempre que estas, na mesma oportunidade, sejam unificadas aos imóveis contíguos, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via pública.

**IV** - A extinção de condomínio na forma de divisão amigável, bem como a partilha de imóveis, de glebas de qualquer porte,

não podendo resultar em maior número de áreas do que de condôminos, sendo que as áreas resultantes da divisão devem atender as dimensões mínimas de áreas e testadas, conforme o padrão urbanístico estabelecido pelo zoneamento de uso e ocupação do solo.

**§ 2º** Com destinação de área pública:

I - O parcelamento de gleba ou lote até 50.000m<sup>2</sup>, com destinação de 15% da parcela a ser fracionada para Área de Recreação Pública e Institucional. A porcentagem de área pública deverá incidir sobre a parcela da área fracionada com destinação urbanística e nunca inferior as dimensões mínimas de áreas e testadas, conforme o padrão urbanístico estabelecido pelo zoneamento de uso e ocupação do solo.

## **SEÇÃO V - DO CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS**

**Art. 18.** A instituição de condomínio por unidades autônomas, na forma da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, obedecerá ao disposto nesta Seção e aos padrões urbanísticos constantes nesta Lei:

**Art. 19.** Condomínio urbanístico, também denominado condomínio por lotes, é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado.

**Art. 20.** Quando as glebas ou lotes de terreno sobre os quais se pretenda a implantação de condomínios urbanísticos não forem servidos pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condomínios, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos elaborados pelo interessado e submetidos à aprovação da Municipalidade.

**Art. 21.** Nos condomínios urbanísticos, é obrigatória a execução de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias internas, sistemas de prevenção a incêndios, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários, tratamento das áreas de uso comum, acesso com guarita, fechamento do perímetro por cerca ou muro, obras de pavimentação das vias incluindo meio-fio e passeios, os quais deverão atender aos padrões da lei de acessibilidade (NBR 9050).

**Art. 22.** Os condomínios urbanísticos deverão atender os seguintes requisitos:

I – Somente será permitida a implantação de condomínios urbanísticos, de uso residencial, em áreas consideradas: ZRs, ZMs e Corredor Estratégico de Desenvolvimento.

II - Dimensões máximas da gleba ou terreno objeto de condomínio urbanístico: testada 200,00 m (duzentos metros) e de área 30.000,00m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados);

**III** – Deverá haver prévia destinação mínima de 15% da gleba para Área de Recreação Pública e Institucional, a qual deverá ser doada ao Município, externa ao condomínio e com frente para via pública, atendida por rede de abastecimento de água potável e de energia elétrica, podendo apresentar-se integrada em uma única área, devendo no entanto atender o estabelecido pelo artigo 11º, Parágrafo 3º e respectivos incisos.

**IV** - Estão isentas do atendimento do inciso III deste artigo, as propriedades com superfície inferior a 4.000,00m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados).

**V** - Excetuam-se, para efeito do cálculo de percentual mínimo de áreas públicas referidas no inciso III deste artigo, as áreas de preservação permanente e as faixas de segurança das linhas de transmissão de energia elétrica.

**VI** – O projeto urbanístico deverá contemplar o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) da área do empreendimento para uso comum dos condôminos, dos quais no mínimo 50% (cinquenta por cento) destinados ao lazer e recreação.

**VII** - Acesso à via pública, adequado ao trânsito de veículos e de pedestres;

**VIII** – Vias de acesso internas com as seguintes dimensões mínimas de largura: vias para veículo com 6,00 metros e passeios para pedestres com 1,50 metros.

**IX** - Os lotes deverão apresentar as seguintes dimensões mínimas: 360,00m<sup>2</sup> de área e 12,00 metros de testada.

**X** - Locais de estacionamento;

**XI** - Afastamentos mínimos entre as edificações e as vias de acesso de pedestres/veículos: 4,00m (quatro metros).

**XII** - Os condomínios não poderão interferir na malha viária urbana.

**§ 1º** Não estão sujeitas às dimensões máximas de testada e área as glebas ou lotes de terreno, objeto de instituição de condomínio por unidades autônomas, localizados em áreas do Município onde o sistema viário existente ou projetado tornar desnecessária aquela restrição, a critério do Sistema Gestor de Planejamento Territorial.

**§ 2º** Aplicam-se os dispositivos de controle das edificações à área da gleba ou lote de terreno não destinada a uso comum.

**Art. 23.** Os condomínios constituídos por um ou mais blocos de edifícios residenciais ou de casas térreas ou assobradadas, a serem



implantados em glebas, deverão atender os requisitos dos artigos 20º, 21º e 22º, e seus respectivos incisos, exceto o inciso IX.

**Art. 24.** Nos condomínios residenciais compostos por casas térreas ou assobradas, contíguas ou não, em lotes padrão, resultantes de loteamentos residenciais, cada unidade autônoma deverá atender os seguintes requisitos:

I- Frente direta para via pública com testada mínima de 4,00 metros.

II - Cada unidade autônoma deverá apresentar área mínima de 120,00m<sup>2</sup> de uso privativo e deverá atender os índices construtivos estabelecidos pelo zoneamento de uso e ocupação do solo.

III – Apresentar no mínimo uma vaga de estacionamento, não coincidente com recuo de jardim.

## **SEÇÃO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 25.** Projetos de lei que tenham por objetivo alterar esta lei, deverão ser precedidos por estudo do Sistema Gestor de Planejamento Territorial; aprovação do Codecruz e audiência pública.

**Art. 26.** Revogam-se as disposições em contrário.

**Art. 27.** Esta lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO, 19 de dezembro de 2012.

Rudimar Müller  
**PREFEITO**

Registre-se e Publique-se

Volmir Aloisio Dullius  
**SECRET ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**