

Í N D I C E

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	Pag. 01
2. DO LOTEAMENTO PADRÃO.....	Pag. 01
3. DO LOTEAMENTO POPULAR.....	Pag. 03
4. DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL.....	Pag. 03
5. DOS DESMEMBRAMENTOS.....	Pag. 04
6. DO PROJETO DE LOTEAMENTO.....	Pag. 04
7. DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO.....	Pag. 05
8. DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.....	Pag. 05
9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	Pag. 06
10. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	Pag. 06

LEI N° 2.173 de 21 de dezembro de 1992

Regula o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Getúlio Vargas e das outras providências.

BEL. MILTON ENIO SERAFINI, Prefeito Municipal de Getulio Vargas, Estado do Rio Grande do Sul.

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

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

Art. 2º - O parcelamento do solo para fins urbanos ser admitido no perímetro da zona urbana e de expansão urbana do município de Getulio Vargas existente e que vier a existir, assim definida por legislação municipal vigente.

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

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

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

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências necessárias para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenham sido saneados;

III - em terrenos com declividade ígual ou superior a trinta por cento (30%) salvo se atendidas exigências específicas do Conselho do Plano Diretor;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, ouvido o Conselho do Plano Conselho Diretor;

V - em área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até sua correção, ouvido o órgão competente que trata da proteção ao meio ambiente;

VI - em áreas não integrantes do perímetro da Zona Urbana ou de expansão Urbana do Município.

2 - DO LOTEAMENTO PADRÃO

Art. 6º - O loteamento deverá atender, pelo menos os seguintes requisitos:

I - destinar, para o sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e espaços livres de uso público, uma área total mínima de trinta e cinco por cento (35%) da área, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem

maiores do que quinze mil metros quadrados (15.000m²), caso em que a percentagem poder ser reduzida, ouvido o Conselho do Plano Diretor;

II - da área loteada, nos termos do inciso I, uma área mínima de dez por cento (10%) destinar-se-á espaços livres de uso comum e praças, e uma área mínima de cinco por cento (5%) destinar-se-á equipamentos comunitários, as quais transmitir-se-ão ao domínio do Município, automaticamente, quando do Registro Imobiliário, restando um mínimo de vinte por cento (20%) da gleba loteada para vias e passeios públicos previstos nos incisos VI e VIII do mesmo artigo;

III - dotar cada lote com as seguintes superfícies e testadas mínimas, considerando o zoneamento urbano estabelecido pela legislação municipal vigente:

a) ZC - zona comercial - 12 metros de testada e 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados de área;

b) ZM - zona mista - 12 metros de testada e 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados de área;

c) ZR - zona residencial - 20 metros de testada e 600 (seiscentos) metros quadrados de área;

d) ZI - zona industrial - 20 metros de testada e 1.000 (um mil) metros quadrados de área.

IV - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, ser obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de quinze metros (15 m) de largura em cada lado;

V - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias oficiais adjacentes existentes ou projetadas, harmonizando-se com a topografia local, observadas as disposições municipais de urbanização;

VI - as vias públicas deverão atender as seguintes condições:

a) vias principais: largura total de vinte (20) metros e declividade máxima de oito (8) por cento;

b) avenidas: largura total de vinte e dois metros, (22) e declividade máxima de dez (10) por cento;

c) vias coletoras: largura total de dezenove (19) metros e declividade máxima de doze (12) por cento;

d) vias locais: largura total de doze (12) metros e declividade de doze (12) por cento.

VII - as novas vias públicas poderão ter largura diferente das acima referidas quando se tratar de prolongamento de vias existentes, adotando-se neste caso, a largura destas;

VIII - os passeios públicos das vias de circulação serão de 3,0 metros para vias locais, 4,0 metros para as vias coletoras e avenidas, 3,0 metros para vias principais;

IX - no traçado das vias públicas dever ser observado o seguinte:

a) ângulo de intersecção não inferior a 60 (sessenta) graus;

b) raio de curvatura mínimo de duzentos (200) metros nas avenidas; c) raio de curvatura mínimo de oitenta (80) metros nas ruas;

d) tangente mínima de trinta (30) metros entre duas curvas reservas.

X - os quarteirões deverão ter forma tal que sua largura mínima seja sessenta (60) metros e o máximo de cem (100) metros lineares. O comprimento dever ficar entre o mínimo de cento (100) metros e o máximo de cento e sessenta (160) metros lineares;

a) os quarteirões com comprimento superior a cento e cinquenta (150) metros deverão ter uma passagem para pedestres, localizado no seu terço médio, com largura mínima de quatro (4) metros e máxima de oito (8) metros.

XI - nos quarteirões de grande profundidade, as ruas secundárias poderão, excepcionalmente, terminar em "cul de sac" desde que não tenham mais de sessenta (60) metros de extensão e que se torne inviável a sua continuação; o "cul de sac" dever terminar numa rótula ou praça na qual possa ser inscrito um círculo de, no mínimo, quinze (15) metros de diâmetro;

XII - obrigatoriamente o loteamento ser provido com rede de água potável, de energia elétrica, de esgoto pluvial, pavimentação e meio fio de concreto, observando o seguinte:

- a) a rede de água, se não for pública, deverá ser previamente aprovada por órgão oficial de saúde pública;
- b) a rede de energia elétrica deverá ser aprovada pela concessionária dos serviços públicos de eletricidade;
- c) a rede de esgoto pluvial deverá ser compatível com a necessidade de escoamento das águas, para o local e adjacências;
- d) a pavimentação deverá ser de pedra irregular ou outra cobertura de padrão superior.

3 - DO LOTEAMENTO POPULAR

Art. 7º - Considera-se loteamento popular, para os efeitos desta Lei, aquele implantado exclusivamente nas Zonas Industriais do Município, na forma do zoneamento de uso estabelecido pela Legislação municipal vigente.

Art. 8º - Aplicam-se ao loteamento popular, no que couber, todas as disposições que regulam o loteamento padrão antes enunciadas, a exceção do que segue:

I - os lotes serão dotados com as seguintes testadas e superfícies mínimas: 8 metros de testada e cento e vinte e cinco metros (125) quadrados de área.

II - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

III - salvo aquelas vias integrantes do Sistema Viário Principal, as demais vias de circulação poderão ter doze (12) metros de largura, no mínimo, incluídos os passeios públicos, que deverão ter três (3) metros de cada lado;

IV - a declividade das vias públicas não poder exceder de doze (12) por cento;

V - os quarteirões deverão ter largura mínima de cinquenta metros (50) e máxima de cem metros (100) e o comprimento mínimo de oitenta metros (80) e máximo de cento e sessenta (160) metros;

VI - o loteamento popular ser provido, obrigatoriamente, de rede de água potável, de energia elétrica, de pavimentação e iluminação pública:

a) a rede de água, se não por pública dever ser previamente aprovada por órgão oficial de saúde pública;

b) a rede de energia elétrica dever ser aprovada pela concessionária dos serviços públicos de eletricidade;

c) a pavimentação das vias públicas dever ser realizada com brita, saibro ou outra cobertura de padrão superior.

VII - da área loteada, uma área mínima de dez por cento (10%) destinar-se a espaços livres de uso público e praças, e uma área mínima de cinco por cento (5%) destinar-se a equipamentos comunitários, que transmitir-se-ão ao domínio do Município, automaticamente, quando do registro imobiliário, restando o mínimo de vinte por cento (20%) da área loteada para vias e passeios públicos previstos nos incisos VI e VIII do artigo 6º.

4 - DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 9º - Considera-se loteamento de Interesse Social aquele promovido pelo Município ou por entidades credenciadas pelos órgãos competentes para promover a construção de núcleos habitacionais.

Art. 10º - Aplicam-se ao loteamento de Interesse Social todas as disposições que regulam o loteamento, antes enunciadas.

§ Único - Independente do Zoneamento de Uso e de dimensões mínimas de lotes ou terrenos, a Prefeitura Municipal de Getúlio Vargas poder implantar loteamento de

Interesse Social que objetivem, exclusivamente, a erradicação dos núcleos de sub-moradias, mediante prévia aprovação da Câmara Municipal de Vereadores.

5 - DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 11 - Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos, em especial aquelas enunciadas no inciso III do Art. 6§ desta Lei.

Art. 12 - Quando o desmembramento decorrer de loteamento cuja destinação de área pública tenha sido inferior a mínima prevista no inciso I do Art. 6§ desta Lei, ser dispensado o cumprimento daquelas exigências, reservada a complementação do sistema viário.

Art. 13- Independe de aprovação de projeto e registro prévio, o desmembramento de áreas:

I - de que resultem terrenos com dimensões iguais ou superiores do que as mínimas fixadas para os lotes, de acordo com o zoneamento urbano, e desde que não resulte mais de cinco (5) lotes;

II - de parte, com qualquer dimensões, que seja anexada, no mesmo ato, por fusão, à imóvel contíguo, desde que o remanescente continue com dimensões iguais ou superiores as mínimas fixadas para os lotes, de acordo com o zoneamento urbano;

III - que importe em anexação, no mesmo ato, por fusão, à imóveis contíguos, de partes que, somadas, perfaçam a totalidade da área maior;

IV - que venham a ser excepcionalmente autorizados pelo Conselho do Plano Diretor, nos casos omissos.

6 - DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 14 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado dever solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçados dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - divisa da área a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada;

III - a localização dos cursos de água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo um perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 15 - A Prefeitura Municipal indicar, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

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

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público comum;

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

Art. 16 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, ser apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão de "ônus reais, certidão negativa de tributos municipais, cronogramas de obras e instrumento de garantia da sua execução.

- § 1º - Os desenhos conterão pelo menos:
- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias;
 - IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
 - V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - VI - a indicação em planta e perfis de toda a rede de água potável, de energia elétrica e de toda a linha de escoamento das águas pluviais.
- § 2º - O memorial descritivo deve conter, obrigatoriamente, pelo menos:
- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
 - II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
 - IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos, já existentes no loteamento e adjacências.
- § 3º - O cronograma de execução das obras de infra-estrutura terá um prazo máximo de três anos e sua observância será garantida com hipoteca, ou caução, de dez por cento (10%) dos lotes integrantes do loteamento.
- § 4º - Os alinhamentos das vias e logradouros públicos e dos terrenos deverão ser fixados por meio de marcos de basalto ou concreto.

7 - DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 17 - Para aprovação do Projeto de desmembramento, o interessado apresentar requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo :

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área, com as respectivas dimensões e numeração.

8 - DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 18 - O projeto de loteamento e desmembramento deve ser aprovado pela Prefeitura Municipal no prazo de até sessenta (60) dias a contar da data do protocolo do procedimento definitivo, salvo exceção prevista no artigo seguinte.

Art. 19 - Caber à autoridade estadual o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelo Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

- I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definida por legislação estadual ou federal;
- II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, em aglomeração urbana, definida em Lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a um milhão de metros quadrados (1.000.000m²).

Art. 20 - Os espaços livres de uso comum, as vias e as praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelos loteadores, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, observadas as cautelas fixadas no Art. 23 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

9 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 21 - Independem de Aprovação, a alienação de lotes, oriundos de loteamentos ou desmembramentos, se negociados até 20 de dezembro de 1979, desde que comprovada inequivocamente, a data de sua negociação ou se individualmente lotados no cadastro imobiliário do Município.

§ 1º - A Prefeitura Municipal certificar, a requerimento, a situação regular dos lotes.

§ 2º - A regularidade dos lotes integrantes de loteamento ou desmembramento irregular, não implica na aprovação e regularização de ofício do loteamento ou desmembramento respectivo.

10 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22 - Todos os casos omissos nesta Lei serão resolvidos pelo Conselho do Plano Diretor, mediante assessoramento dos demais órgãos municipais e homologação final do Prefeito Municipal.

Art. 23 - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor da data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Getúlio Vargas aos 21 do mês de dezembro do ano de mil novecentos e noventa e dois (1992).

BEL. MILTON ENIO SERAFINI
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se

BEL. GILMAR BIANCHI
Secretario de Administração

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE GETÚLIO VARGAS
QUADRO DE USOS - ANEXO I

ZONAS	U S O		I A		T O		R E C U O
	CONFORME	PROIBIDO	CONFORME	PERMIS.	CONFORME	PERMIS.	
COMERCIAL (ZC)	Com.Varej.periódico Com.Varej.ocasional Hotéis Serv.Complementares Serv.Apoio Urb.Imed. Serv.medianos apoio Serv.Cent. Urbanos Comunicações Estabel.de ensino Serv. especiais Indústria I	Indústria IV Conj.res.Unifamil. Horizontais	4	3	90%	70%	Alinhamento recuo
MISTA (ZN)	Com.de Abastecimento Com.Apoio rodoviário e industrial Hotéis Serv.Complementares Serv.Apoio urbano imediatos Serv. de Saúde Estabel.de ensino Indústria I	Indústria III Indústria IV Conj.res.Unifamil. Horizontais	3	2	80%	70%	4 m
RESIDENCIAL 1 (ZR-1)	Com.de Abastecimento Serv.Apoio urbano imediatos Serv.medianos apoio Estabel.de ensino Resid.unifamiliar Resid.multifamiliar	Com.var.ocasional Com.atacadista Com.apoio rodov. e industrial Industrial I Indústria III	2	1	70%	60%	Com.Var.Ocasional 4 m. frontal
RESIDENCIAL 2 (ZR-2)	Com.abastecimento Serv.apoio urbano imediatos Serv.medianos apoio Serv. de saúde Estabel.de ensino Serv. especiais Indúst.I, II e III Resid.unifamiliar Conj.residenciais unifamiliares horiz.	Com.var.ocasional Com.atacadista Hoteis Indústria IV	1	0,7	60%	60%	4 m. frontal
INDUSTRIAL (ZI)	Com.apoio rodoviário e industrial Serv.de segurança Ind.I, II, III e IV	Hotéis Serv.centrais urbanos Serv.saúde Resd.unifamiliar	1	0,8	60%	50%	5 metros frontal 3 metros lateral
PRESERVAÇÃO	Parques Praças Equipamentos/esporte recreação Residencial isolado			Parques -	-	-	