

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul



LEI COMPLEMENTAR N° 46/80

Regula o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Novo Hamburgo e dá outras provisões.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO:
Faço saber que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

Art. 2º - O parcelamento do solo para fins urbanos será admitido no perímetro da Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município de Novo Hamburgo existente ao que vier a existir, assim definida pela 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul



- 2 -

a) nos terrenos alagadiços e sujeitos à inundações localizados na Zona Especial 2, do Zoneamento de uso estabelecido pela Lei Municipal nº 62/79, de 20/12/79, deverá ser observada uma cota mínima de oito (8m) metros em relação ao nível do mar.

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento (30%), salvo se atendidas exigências específicas do Conselho Municipal de Urbanismo;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo;

V - em áreas de preservação ecológica ou naqueles onde a poluição impeça condições suportáveis, até sua correção, ouvido o Conselho Municipal de Proteção ao Meio Ambiente;

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

DO LOTEAMENTO PADRÃO

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

I - destinar, para sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e espaços livres de uso público, uma área total 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 (15.000 m²), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul

- 3 -



II - da área loteada, nos termos do inciso I, uma área mínima de dez por cento (10%) destinar-se-á a espaços livres de uso comum e praças, e uma área mínima de cinco por cento (5%) destinar-se-á a equipamentos comunitários, as quais transmitir-se-ão ao domínio do Município, automaticamente, quando do registro imobiliário, restando um mínimo de 20% (vinte por cento) 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, considerado o zoneamento urbano estabelecido pela legislação municipal vigente:

- a - ZR - 1 - 15 metros de testada e 450 metros quadrados de área;
- b - ZR - 2 - 10 metros de testada e 300 (trezentos) metros quadrados de área;
- c - ZC - 1 - 12 metros de testada e 360 metros quadrados de área;
- d - ZC - 2 - 10 metros de testada e 300 metros quadrados de área;
- e - ZI - 1 - 8 metros de testada e 200 metros quadrados de área;
- f - ZI - 2 - 9 metros de testada e 225 metros quadrados de área;
- g - ZE - 1 - 20 metros de testada e 2.000 metros quadrados de área;
- h - ZE - 2 - 20 metros de testada e 2.000 metros quadrados de área;

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

V - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias oficiais adjacentes exis-



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul



- 4 -

tentes ou projetadas, e harmonizando-se com a topografia local, observadas as disposições municipais de urbanização vigentes;

VI - As vias públicas deverão atender as seguintes condições:

a - avenidas: largura de vinte e seis (26) metros ou mais e declividade máxima de oito (8) por cento;

b - ruas principais: largura entre dezes-seis (16) metros e vinte e seis (26) metros e declividade máxima de dez (10) por cento;

c - ruas secundárias: largura de dezesseis (16) metros e declividade máxima 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 2,00 metros para ruas com menos de 13,00 metros; de 3,00 metros para ruas com mais de 13,00 metros e menos de 16,00 metros; de 3,50 metros para ruas com 16,00 metros ou mais de largura;

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

a - ângulo de interseção não inferior a 60 (sessenta) graus;

b - raio de curvatura mínimo de 200 metros (duzentos) nas avenidas;

c - raio de curvatura mínimo de 80 (oitenta) metros nas ruas;

d - tangente mínima de 30 (trinta) metros entre duas curvas reversas;

X - os quarteirões deverão ser preferencialmente retangulares, com largura entre o mínimo de sessenta metros (60m) e o máxi-



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul



- 5 -

mo de noventa metros (90m) lineares, e o comprimento entre o mínimo de cento e vinte metros (120m) e o máximo de duzentos metros (200m) lineares;

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

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

XII - obrigatoriamente o loteamento será provado 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul



- 6 -

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:

a - ZI - 1 - 8 metros de testada e 200 metros quadrados de área;

b - ZI 2 - 9 metros de testada e 225 metros 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 14,00 (quatorze) metros de largura, no mínimo, incluídos os passeios públicos, que deverão ter 3,00 (três) metros de cada lado;

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

V - os quarteirões deverão ter largura mínima de cinqüenta metros (50m) e máxima de noventa metros (90m), e o comprimento mínimo de oitenta metros (80m) e máximo de duzentos metros (200m);

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

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

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, a exceção do seguinte:

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

a - ZR 1 - 15 metros de testada e 450 metros quadrados de área;

b - ZR 2 - 10 metros de testada e 300 metros quadrados de área;

c - ZC 1 - 12 metros de testada e 360 metros quadrados de área;

d - ZC 2 - 10 metros de testada e 300 metros quadrados de área;

e - ZI 1 - 8 metros de testada e 200 metros quadrados de área;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul



- 8 -

- f - ZI 2 - 9 metros de testada e 225 metros quadrados de área;
- g - ZE 1 - 20 metros de testada e 2.000 metros quadrados de área;
- h - ZE 2 - 20 metros de testada e 2.000 metros quadrados de área;

II - salvo aquelas vias integrantes do Sistema Víario Principal, as demais vias de circulação poderão ter 12,00 metros de largura, no mínimo, incluídos os passeios públicos, que deverão ter 2,00 metros de cada lado, e/ou vielas com 4,00 metros de largura mínima.

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

IV - independente do Zoneamento de Uso e de dimensões mínimas de lotes ou terrenos, a Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo poderá implantar loteamentos de interesse social que objetivem, exclusivamente, a erradicação dos núcleos de sub-moradias, mediante prévia aprovação da Câmara Municipal de Vereadores.

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 artigo 6º desta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul

- 9 -



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

Art.13. - Independente 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 em mais de cinco (5) lotes;

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

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 Municipal de Urbanismo, nos casos omissos;

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art.14 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçados os 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 - as divisas 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 to



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul

- 10 -



do o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

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

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

Art. 15 - A Prefeitura Municipal indicará, nas plantas a presentadas 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 - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;

Art.16 - As diretrizes serão expedidas pela Prefeitura Municipal no prazo de até quarenta e cinco (45) dias e vigorarão pelo prazo máximo de dois (2) anos, findos os quais o procedimento deverá ser renovado.

Art.17 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais, certidão negativa de tributos municipais, cronograma de obras e instrumentos de garantia da sua execução.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

RP



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul



- 11 -

- 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 tangência 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 deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções além daquelas constantes 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 infraestrutura terá o 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 basalto ou concreto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul

- 12 -



DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art.18 - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos lotamentos 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.

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art.19 - O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal no prazo de até sessenta (60) dias a contar do protocolo do procedimento definitivo, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Art.20 - Caberá à autoridade metropolitana o exame e 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 definidas 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, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;
- III - quando o loteamento abrange área superior a um milhão de metros quadrados (1.000.000m²).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul



- 13 -

Art.21 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, observadas as cautelas fixadas no artigo 23 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.22 - Independente 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 certificará, 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.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.23 - Todos os casos omissos nesta Lei serão resolvidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo, mediante assessoramento dos demais órgãos municipais e homologação final do Prefeito Municipal.

Art.24 - São revogadas as disposições em contrário, especialmente na Lei Municipal nº 26/70, de 08/07/70, Lei Municipal nº 6/79, de 20/12/79 e Lei Municipal Complementar nº 26/80, de 29/05/80, e respectivas alterações.

Art.25 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.



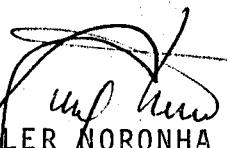
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul



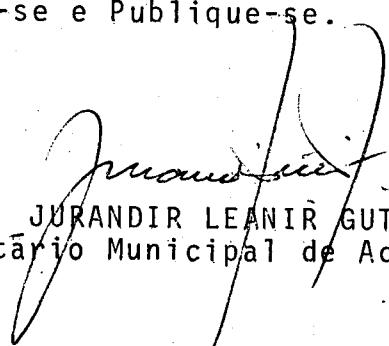
- 14 -

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO, aos vinte e oito (28) dias do mês de agosto do ano de mil novecentos e oitenta (1980).


EUGENIO NELSON RITZEL
Prefeito Municipal


RUY ENGLER NORONHA DE MELLO
Procurador e Consultor Jurídico

Registre-se e Publique-se.


JURANDIR LEÂNIR GUTHEIL
Secretário Municipal de Administração.