



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

LEI MUNICIPAL Nº 37/60

Levogada na Sua
Solidade Pela Lei
30/66.

Dispõe sobre loteamentos no
Município de Novo Hamburgo.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO:

Faço saber que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Todo arruamento e loteamento de caráter urbano se regerá pelos dispositivos desta Lei.

Art. 2º - O interessado em lotear deve inicialmente requerer licença para esse fim, caracterizando qual a função do loteamento, juntando :

I - Documentos Jurídicos - Fiscais seguintes:

- a) Título de propriedade da área;
- b) Relação dos títulos de posse e domínio de 20 anos;
- c) Certidão negativa de hipoteca ou onus real;
- d) Certidão negativa de ação em juízo;
- e) Certidão negativa de impostos;
- f) Autorização de credor hipotecário, caso existir.

II - Documentos Técnicos a seguir :

- g) Planta de situação da gleba ;
- h) Planta topográfica planialtimétrica ;
- i) Cadernetas e planilhas respectivas.

Art. 3º - O pedido de licença a que se refere o art. 2º (da Lei nº 759), será feito por meio de requerimento ao Prefeito, caracterizando a função (residencial, industrial, comercial, misto, etc.) do loteamento, devidamente selado e assinado pelo proprietário e pelo loteador, que ficarão como responsáveis pelo loteamento perante a Municipalidade.

Art. 4º - Acompanhando o requerimento de licença, o (s) requerente (s) juntará (ão) :

- a) título de propriedade da área a lotear e prova de não estar gravada por servidão pública;
- b) relação cronológica dos títulos de posse e domínio dos últimos 20 (vinte) anos, com indicação da natureza e datas de cada um, de número e data das transcrições ou cópia autenticada dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos ;
- c) certidão negativa do Registro de Imóveis provando não estar gravada por hipoteca ou onus real;
- d) certidão dos distribuidores, provando não terem ação em juízo, por cuja execução possa vir a área a lotear a responder;
- e) certidão negativa de impostos;
- f) declaração expressa de credor hipotecário, acaso existente, passada em cartório, autorizando o arruamento e loteamento da área.

Art. 5º - O requerimento de licença deve ainda vir acompanhado da :

- a) Planta de situação do imóvel na escala 1:2000, referidas às vias públicas próximas já existentes e indicando a

distância e acesso ao conjunto da cidade ou vila;

b) - planta planialtimétrica do levantamento topográfico da área a lotear, em escala 1:2000, onde deverão figurar a posição e o valor dos marcos topográficos com coordenadas amarradas às da cidade ou vila, curvas de nível de pelo menos metro em metro referidas à RN (referência de nível) figuradas em posição e valor e amarradas à RN oficial mais próxima da cidade ou vila; os rumos e as distâncias das poligonais; os detalhes da área, tais como vias de comunicação existentes, cursos d'água, mananciais, sangas e outros acidentes naturais, vegetação interessante, etc. Juntamente, deverão ser apresentadas as cadernetas de campo e planilhas respectivas.

Art. 6º - Obtida a licença, deverá ser apresentado an teprojeto do loteamento, em 1 original transparente e 3 cópias heliográficas, contendo as vias gerais indicadas pelo órgão técnico competente, o arruamento, todos os espaços públicos (verdes, escolas, etc.), os lotes e as áreas aproximadamente, total e parciais.

Parágrafo único - Os documentos técnicos deverão ser selados bem como assinados por profissional legalmente habilitado no CREA.

Art. 7º - O anteprojeto de arruamento e loteamento, deverá ser apresentado em 4 vias (1 original transparente e 3 cópias heliográficas) na escala 1:2000, contendo as curvas de nível de metro em metro, o traçado das ruas, a divisão em lotes e as dimensões e áreas aproximadas de cada um, os espaços de áreas verdes e outros espaços a serem reservados, o perfil transversal das vias projetadas com a largura dos passeios e da faixa de rodagem.

Art. 8º - O pedido de licença e o anteprojeto serão examinados pelos órgãos competentes, que deverão exigir as modificações necessárias para harmonizá-los com as diretrizes do Plano Diretor e todas as outras exigências técnicas e legais.

Art. 9º - Depois de aprovado o anteprojeto e feita sua locação no terreno, deverá ser apresentado o projeto definitivo, constituído dos projetos de:

a) Loteamento, constando de: 1) Planta com as dimensões locadas do arruamento, espaços públicos e dos lotes; 2) perfis transversais e longitudinais das vias; 3) memorial justificativo do projeto.

b) Esgôto pluvial constando de: 1) Planta dos condutos; 2) cálculos; 3) memorial justificativo.

c) Pavimentação, constando de: 1) Planta dos alinhamentos e cotas dos pontos interessantes (eixo, cordões, cruzamentos, etc); 2) indicações sobre o movimento de terra e os materiais.

d) Iluminação, constando de: 1) Planta e 2) memorial justificativo.

e) Abastecimento de água, constando de: 1) Planta da rede e demais detalhes; 2) memorial justificativo.

Art. 10º - O projeto de arruamento e loteamento deverá ser apresentado em 4 vias (1 original em vegetal transparente e 3 cópias) na mesma escala do anteprojeto e depois deste último estar aprovado e locado no terreno.

Art. 11 - O projeto definitivo será constituído:

a) - projeto de loteamento, com planta na escala 1:2000, com as curvas de nível de, pelo menos, metro em metro e contendo o arruamento, os espaços verdes, os espaços reservados para órgãos de uso público, os lotes devidamente numerados e dimensionados e demais elementos projetados, todos devidamente cotados para

CÓPIA

permitir o completo conhecimento do plano de loteamento; perfis longitudinais pelo eixo, de cada uma das vias do loteamento, com os greides existentes e o do projeto, na escala horizontal 1:2000 e na vertical 1:200; memorial justificativo, explicando, descrevendo o projeto e indicando minuciosamente a denominação, situação e características da gleba, os limites e confrontações, área total projetada e áreas parciais (de lote por lote, do conjunto dos lotes, das vias, dos espaços verdes e dos reservados aos órgãos de uso público, as porcentagens em relação a área total, bem como quaisquer outras informações que possam concorrer para julgar do projeto e de sua boa incorporação ao conjunto urbano;

- b) - projeto de esgoto pluvial completo, mostrando o cálculo da contribuição, incluindo a de áreas externas ao loteamento, a rede de condutos e canais, dimensionamento dos mesmos, peças especiais (boca de lobo, poços de inspeção, etc.) materiais empregados e demais pormenores próprios;
- c) - projeto de pavimentação indicando os tipos de pavimentação, os gabaritos e abaulamentos relativos, o movimento de cortes e aterros, classe dos materiais a serem empregados no pavimento e tipos de cordões de meio-fio;
- d) - projeto de iluminação, e com indicações das fontes de fornecimento, rede de iluminação, postes nas vias e logradouros públicos.
- e) - projeto de abastecimento d'água mostrando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento quando houver, o dimensionamento das canalizações, tipo e classe dos materiais empregados e demais detalhes técnicos.

Art. 12 - Os projetos, sempre que fôr o caso, devem obrigatoriamente ser encaminhados para exame e parecer dos órgãos competentes federais, estaduais e municipais, devendo o despacho final do Prefeito ser baseado nos mesmos.

DAS VIAS PÚBLICAS

Art. 13 - A superfície ocupada pelas vias públicas (passoios e faixas de rodagem) não poderá exceder de aproximadamente 25% da área do loteamento.

Art. 14 - A largura mínima das vias públicas deverá ser:

- a) - avenidas principais - 30 m ou mais.
- b) - avenidas de circulação interna - de 20 m até menos de 30 m.
- c) - ruas principais - de mais de 18 m até menos de 20 m.
- d) - ruas primárias - de 16 m até 18 m.
- e) - ruas secundárias - (travessas e cul-de-sac) de 14 m até menos de 16 m.

§ 1º - Excepcionalmente, em quarteirões de grande profundidade, poderá ser permitida rua em "Cul-de-sac", com um comprimento máximo de 60 m.

§ 2º - As novas vias públicas poderão ter larguras diferentes das acima, quando se tratar de prolongamento direto de outras já existentes, no caso em que estudos dos órgãos técnicos competentes assim o permitam.

Art. 15 - As declividades das vias públicas não poderão ultrapassar de :

- a) - avenidas : 8%
- b) - ruas principais : 10 %

CÓPIA

- fls. 4 -

c) - ruas secundárias : 12 % (excepcionalmente 15 %).

Art. 16 - No traçado das vias públicas deverá ser observado ainda o seguinte:

a) - o ângulo de interseção não deverá ser inferior a 60°;

b) - raios de curvatura mínima: avenidas - 200,00 metros
ruas - 80,00 metros

c) - as curvas reversas deverão ser evitadas no possível e, se existentes, deverão ser ligadas por tangentes de comprimento mínimo de 30 metros.

d) - as ruas secundárias poderão excepcionalmente terminar em "cul-de-sac", desde que não tenham mais de 60,00 m de extensão e que se torne inviável a sua continuação; neste caso deverá terminar numa praça em que possa ser inscrito um círculo de, no mínimo, 20 (vinte) m de diâmetro.

Art. 17 - A largura dos passeios será no mínimo de:

avenidas - mínimo de 3,50 m

ruas - mínimo de 3,00 m

podendo o Poder Municipal fixar valores maiores quando assim convier.

Art. 18 - Todas as vias públicas (avenidas e ruas) deverão ser arborizadas de acordo com as indicações do órgão competente da Prefeitura.

Art. 19 - A denominação das vias e logradouros públicos é da competência do Poder Municipal.

Art. 20 - O traçado das vias do loteamento deverá ser na medida do possível, enquadrado na mesma orientação do Plano Diretor.

Art. 21 - Nenhum lote poderá ser vendido ou receber construção sem que, na extensão de toda a quadra a que pertence, tenha sido executado e concluído o seguinte :

a) - acesso contínuo e seguro com as vias já existentes;

b) - locação dos lotes por meio de marcos de pedra ou concreto;

c) - leito consolidado;

d) - rede d'água.

DOS QUARTEIRÕES

Art. 22 - Os quarteirões de uso residencial deverão ser preferencialmente retangulares, com a largura entre o mínimo de 70 m (dois lotes de 35 m de profundidade) e o máximo de 90 m (dois lotes de 45 m de profundidade); e com o comprimento entre o mínimo de 130 m e o máximo de 200 m.

Parágrafo único - Os quarteirões com comprimento maior de 180 m deverão ter uma passagem de pedestre, de 2,00 m de largura, aproximadamente na metade do seu comprimento.

Art. 23 - Da área total loteada deverão ser reservados 15 %, sendo 10 % utilizados para praças e parques e 5 % para escolas e outros órgãos de interesse público.

Parágrafo único - Caberá à Prefeitura determinar a localização no loteamento das áreas acima referidas.

Art. 24 - Os alinhamentos das vias públicas e praças deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.

...

CÓPIA

DOS LOTES

Art. 25 - Em lotes residenciais, a área mínima deverá ser de 420 m² e a testada mínima de 12 m.

Parágrafo único - Nos lotes de esquina, a testada mínima deverá ser de 15 m.

Art. 26 - Em zonas industriais, os lotes deverão ter a área mínima de 1.000,00 m².

Parágrafo único - A relação entre a testada e a profundidade dos lotes de que trata o presente artigo não poderá ser superior a 1:3 respectivamente.

Art. 27 - Cursos d'água (sangas, arroios, etc.) não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

§ 1º - Ao longo de tais cursos d'água deverão ser projetadas vias públicas, de modo a permitir o livre trânsito de veículos e pedestres de ambos os lados dos mesmos.

§ 2º - Tais cursos d'água não poderão ser atulhados sem prévio consentimento do Poder Municipal, podendo no entretanto ser retificados de forma a melhorar o escoamento das águas e o traçado das vias que os acompanham.

DOS SERVIÇOS DE USO PÚBLICO

Art. 28 - Os loteamentos devem ser providos, por conta do loteador, dos serviços públicos essenciais de:

- a) - abastecimento e distribuição de água;
- b) - esgoto pluvial;
- c) - distribuição de energia elétrica.

Art. 29 - O loteador deverá atender as exigências do Departamento Estadual de Saúde e demais órgãos ligados a serviços dessa natureza, a saber:

a) - indicação de manancial, fonte ou equivalente, que abastecerá de água potável os lotes, com o exame biofísioquímico da mesma e o volume de descarga por hora;

b) - projeto com memorial justificativo e demais elementos técnicos das redes de água e de esgoto pluvial e o respectivo destino final deste último.

Art. 30 - Em loteamento não abrangido pela rede pública de abastecimento de água, ou afastados da mesma, de tal modo que esse benefício não lhe seja imediato de parte do Poder Público, será exigido do loteador, além da rede de água, um reservatório de capacidade adequada ao número de economias previstas para o futuro núcleo.

Parágrafo único - A modalidade de alimentação do reservatório será da livre escolha do loteador, desde que obedeça as boas disposições técnicas.

Art. 31 - O loteador deverá providenciar, à sua expensa, no projeto e execução da rede de iluminação pública ou se for o caso, solicitando-os à concessionária de eletricidade e depositando a respectiva caução.

Art. 32 - Em loteamento industrial deverá ser reservada uma área de tamanho e localização determinados, tendo em vista a necessidade dos cabos condutores de alta tensão, as torres de distribuição e o prédio para as instalações e aparelhagem de

abastecimento de energia elétrica.

Art. 33 - As benfeitorias e demais obras consequentes dos serviços públicos executados no loteamento, passarão ao Poder Público quando este julgar oportuno, sem que assista ao loteador o direito a qualquer indenização.

Art. 34 - Para garantia do cumprimento da boa execução do loteamento, 10 % dos lotes serão objetos de caução a favor da Prefeitura.

§ 1º - A caução poderá ser levantada parceladamente à medida da conclusão das obras e serviços do loteamento.

§ 2º - O Proprietário perderá a caução em favor do Município, além de responder pelas demais injunções legais, si não forem cumpridas as obrigações assumidas em relação ao loteamento.

§ 3º - Uma vez perdida a caução, o loteador poderá renová-la, para poder prosseguir os trabalhos, uma vez que a Prefeitura assim o permita.

Art. 35 - Por infração de qualquer das obrigações contidas nesta Lei, o loteador incorrerá na multa de R\$ 2.000,00, sem prejuízo do embargo administrativo ou judicial das obras e do das vendas dos lotes.

Parágrafo único - Em caso de reincidências a multa será aplicada em dobro cada vez.

Art. 36 - Intimado pela fiscalização municipal a cumprir num prazo fixado, determinada obrigação constante desta Lei, ao loteador que não o fizer será aplicada a multa no grau mínimo.

§ 1º - Não cumprindo a intimação no prazo dado, o loteador incorrerá em nova multa que será arbitrada pelo Prefeito até o máximo de R\$ 50.000,00 conforme a natureza e gravidade da infração.

§ 2º - Se ainda continuar desatendida a exigência, as obras no loteamento serão embargadas e proibidas as vendas dos lotes, tomando-se, se necessário, medida judicial para esse fim.

Art. 37 - Não poderão ser arruados e loteados os terrenos alagadiços ou inundáveis, sem que sejam previamente saneados.

Art. 38 - A Prefeitura não licenciará construções nos lotes sem que as obras de melhoramentos projetadas estejam concluídas e aceitas pela Prefeitura.

Parágrafo único - A Prefeitura poderá aceitar as obras parceladamente à medida que forem sendo concluídas, liberando partes do loteamento.

Art. 39 - A Prefeitura fiscalizará rigorosamente e de forma direta a execução das obras relativas dos projetos.

Art. 40 - O Loteador doará ao Município, sem ônus para este, por ato firmado em cartório, os espaços ocupados pelas vias públicas, logradouros públicos, e área destinada a edifício público.

Art. 41 - Nenhuma via pública ou logradouro poderá receber denominação sem que a via tenha sido entregue à Prefeitura e a denominação seja aprovada pela mesma.

Art. 42 - Correrão por conta do interessado as despesas com as obras e serviços para o loteamento, inclusive com o emplantamento dos nomes das vias públicas.

Art. 43 -

C Ó P I A

Art. 43 - Os arruamentos e loteamentos despachados na vigência desta Lei deverão ser iniciados 3 (três) meses após o início da aprovação do anteprojeto e ultimados até cinco (5) anos no máximo, competindo ao órgão técnico municipal fixar o prazo de acordo com as proposições do loteamento e o qual deverá figurar no despacho do Prefeito.

Art. 44 - Quando o prazo for ultrapassado, a Prefeitura aplicará uma multa de R\$ 10.000,00 a R\$ 100.000,00.

Parágrafo único - Somente em caso grave de reincidência caberá multa superior a R\$ 50.000,00.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45 - A presente Lei aplica-se a todos os loteamentos já aprovados, mas ainda não iniciados.

Art. 46 - A aprovação do loteamento será válida por 3 anos.

§ 1º - Se findo esse prazo, o loteamento não estiver em execução, a licença caducará.

§ 2º - Findo esse prazo, mesmo num loteamento já em execução poderá haver modificação compulsória, de acordo com a Lei em vigência, das partes do plano do loteamento ainda não executadas.

Art. 47 - Fica atribuído ao Conselho Municipal de Urbanismo o julgamento e parecer dos casos omissos.

Parágrafo único - Caberá ainda ao C M U o estudo dos loteamentos em andamento na data atual, procurando adaptá-los a presente Lei no que não prejudicar os lotes já vendidos ou comprometidos.

Art. 48 - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO, aos oito (8) dias do mês de dezembro do ano de mil novecentos e sessenta (1960).

MARILINS AVELINO SANTINI

PREFEITO

Registre-se e Publique-se

SÉRGIO BOSOLE

Secretário

CÓPIA