



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

ZI	Indústrias I, II, III e IV	Residências Comércio de Abastecimento
----	----------------------------	--

LEI Nº 1.971 - DE 13 DE DEZEMBRO DE 1.973.-

Dispõe sobre loteamento e dá outras providências.

ROBERTO ATAYDE CARDONA, Prefeito Municipal de Montenegro.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte:

LEI

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Para fins desta lei adotam-se as seguintes definições:

I - **LOTEAMENTO URBANO** - Para fins urbanos, considera-se a subdivisão de área em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, desde que se realize de acordo com os projetos urbanísticos, regularmente aprovados pelo poder competente.

§ 1º - Não se considera loteamento, mas simples desmembramento, a subdivisão de área urbana em lotes para edificações desde que seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

II - **ÁREA URBANA** - é a definida em lei municipal, observando o requisito mínimo de existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois (2) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

a - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

- b - abastecimento de água;
- c - sistemas de esgotos sanitários;
- d - rede de iluminação pública, com postea-
mento ou subterrânea, para distribuição
domiciliar;
- e - escola primária ou posto de saúde, a /
uma distância máxima de três quilômetros
(3Km) do imóvel considerado.

Observações: A distância referente ao in-
ciso "e" em zonas a serem previstas pe-
la Prefeitura Municipal, passará a ter/
o limite de um quilômetro (1 km) do imó-
vel considerada.

§ 2º - A lei municipal pode considerar ur-
banas as áreas urbanizáveis, ou de
expansão urbana, constantes de lo-
camentos aprovados mesmo antes da
vigência da presente lei, pelos ór-
gãos competentes, destinados à ha-
bitação, à indústria ou ao comércio,
e, mesmo que localizados fora das
zonas definidas nos termos de arti-
go 1º.

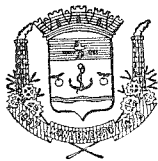
14

III - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA - da cidade
e vilas é a que for prevista pelo Plano Diretor do Município ou
outra medida legal para atender ao crescimento da população e ao
desenvolvimento das áreas urbanas.

IV - ÁREA RURAL - é a área do Município,
excluída às áreas urbanas.

V - ÁREA DE RECREAÇÃO - é a reservada a
atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplatí-
vas da população, tais como praças, bosques e jardins.

VI - ÁREA DE USO INSTITUCIONAL - é a área



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

a reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como: /
educação, saúde, cultura e administração.

VII - QUARTEIRÃO - é a área de terreno /
delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes /
para construção, excetuando-se passagens para pedestres.

VIII - RN (REFERÊNCIA DE NÍVEL) - é a co
ta oficial de altitude.

IX - LOGRADOURO PÚBLICO - é a parte da
superfície da cidade ou vilas, destinada ao trânsito e ao uso pú
blico, oficialmente reconhecido e designado por nome próprio.

X - VIA DE COMUNICAÇÃO - é todo aque-
le espaço público que possibilita a intercalação das diversas a-
tividades do Município.

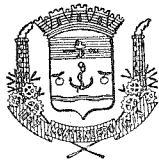
CLASSIFICAM-SE:

- a - Via principal ou primária, é a desti-
nada à circulação geral;
- b - Via secundária, é a destinada à circu-
lação local;
- c - Via de distribuição ou ligação, é a
que canaliza o tráfego para vias prin-
cipais;
- d - Via local, é a via secundária, desti-
nada ao simples acesso aos lotes. No/
caso particular em que termina numa /
praça de retorno, é denominado "culda-
-sec".

Art. 2º - Para fins desta Lei, conside-

ra-se:

- I - ÁREA URBANA
- II - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA
- III - ÁREA RURAL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

Art. 3º - Todo o fracionamento de características urbanas deverá ser justificado na sua necessidade, e submetido ao parecer do órgão técnico competente ficando a critério/da Prefeitura Municipal, a sua aprovação.

Art. 4º - Os arruamentos, loteamentos, aberturas de vias e logradouros, assim como escavações ou aterros, na área urbana, de expansão urbana e rural, ficam sujeitos a diretrizes estabelecidas nesta lei, e condicionados à aprovação da Prefeitura Municipal no que se refere às vias de comunicação, sistema de recreação e proteção paisagística e monumental.

CAPÍTULO II - DOCUMENTAÇÃO

TÍTULO I - DOCUMENTAÇÃO LEGAL

Art. 5º - A documentação legal exigida nos processos de loteamentos neste município é a seguinte:

- 1 - Memorial Descritivo
- 2 - Relação cronológica dos títulos de domínio desde vinte anos (20), com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos.
- 3 - Certidões dos títulos referidos no item dois (2).
- 4 - Certidão negativa geral das fazendas, Federal, Estadual e Municipal
- 5 - Exemplar do contrato-tipo, de compromisso de venda dos lotes.

Art. 6º - A documentação técnica exigida/ nos processos de loteamentos neste Município é a seguinte:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

1 - Memorial Descritivo elaborado por / responsáveis técnicos (Urbanistas ou Arquiteto), contendo:

- a - Denominação, situação e área;**
- b - Limites e confrontações;**
- c - Topografia;**
- d - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;**
- e - Construções existentes;**
- f - Serviços de utilidade pública no local ou adjacências;**
- g - Arruamento: solução adotada, áreas e porcentagem da área total;**
- h - Quarteirões e lotes: solução adotada, áreas e porcentagem da área total;**
- i - Espaços reservados e edifícios / públicos e verdes coletivos: solução adotada, áreas e porcentagem da área total;**
- j - Pavimentação: tipo e classe dos materiais empregados.**

2 - Planta de situação na escala de ... 1:1000.

3 - Planta de localização na mesma escala do Plano Diretor ou a critério do órgão competente.

4 - Planta planimétrica na escala de 1:6000 acompanhada da respectiva planilha de cálculo analítico e da área, com a caderneta de campo.

Esta planta deverá ainda conter:

- a - Orientação magnética e verdadeira;**
- b - Indicação de RN oficial e ser / fornecida pela Prefeitura Municipal ou por órgão técnico competente;**
- c - Indicações das RN intermediárias**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

- 5 - Planta altimétrica na escala de /
1:2000, contendo:
 - a - Curvas de nível de metro em metro
 - b - Vias de comunicação projetadas.
- 6 - Perfis longitudinais das vias de comunicação nas escalas: horizontais - ...
1:2000; verticais 1:200.
- 7 - Gabarito das seções transversais das /
vias de comunicações.
- 8 - Projeto de fracionamento na escala ...
1:2000.
- 9 - Planilhas das ruas, quarteirões e lotes
com suas respectivas dimensões e áreas
- 10 - Projeto completo da rede de distribui-
ção, d'água, de luz, de acordo com a aty
al padronização da EEEE.
- 11 - Projeto completo da rede de distribui-
ção de água potável, de acordo com as
normas adotadas pela CORSAN.

18

No caso da rede não ser interligável /
com a CORSAN na outra existente, deve-
rá acompanhar:

- a - Indicação da fonte de abastecimen-
to;
- b - Comprovação de suficiência de abas-
tecimento;
- c - Exame bio-físico-químico;
- d - Sistema de tratamento;
- e - Projeto de captação de recalque;
- f - Projeto de reservatório de distri-
buição.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

- 12 - Projeto completo da rede de esgoto pluvial.
- 13 - Projeto das obras de arte.
- 14 - Projeto de Pavimentação das vias / de comunicação.
- 15 - Projeto de arborização das vias de comunicação.
- 16 - Orçamento detalhado de cada um dos projetos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Todos os projetos anteriormente mencionados deverão ser elaborados por técnicos devidamente habilitados

Art. 7º - Além da documentação mencionada, a Prefeitura Municipal, por meio de seus órgãos técnicos ou/órgão estadual competente, poderá exigir toda e qualquer complementação documentada que julgar necessária.

Art. 8º - A documentação deverá ser assinada pelo proprietário ou preposto devidamente credenciado e pelos técnicos habilitados.

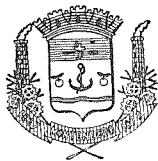
19

TÍTULO II - TRAMITAÇÃO

Art. 9º - Os loteamentos ou arruamentos deverão preliminarmente dar entrada no protocolo da Prefeitura / Municipal, mediante requerimento, sob a forma de Anteprojeto, em duas vias, cópias heliográficas, com os documentos constantes / dos itens 2 a 9 do artigo 6º, Capítulo II.

Art. 10 - O Anteprojeto será aprovado / de acordo com esta lei e com o Plano Diretor.

Art. 11 - A Prefeitura encaminhará o / processo aos órgãos que tenham de ser ouvidos, autoridades militares, sanitárias e outras, esperando o retorno com o respectivo parecer.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

Art. 12 - Ao requerente será devolvida uma via do Anteprojeto, indicando, se for o caso, a rede que intervenha na gleba, e as anotações que se fizerem necessárias, afim de que seja feito o Projeto definitivo, ou novo Anteprojeto, bem como o tipo de pavimentação e ainda informações sobre a arborização das vias de comunicação.

Art. 13 - Após a aprovação do Anteprojeto, e feita a sua locação, o requerente deverá apresentar os demais / documentos exigidos nesta lei, e o Projeto definitivo de acordo / com o artigo 6º, em três vias.

Art. 14 - Antes da aprovação do Projeto definitivo, o loteador assinará um "Térmo de Compromisso", do qual constarão, especificamente, todas as obrigações assumidas relativamente à urbanização da área e prazos de conclusão das mesmas; / ainda a obrigação formal de cumprir as determinações legais constantes deste lei e do Térmo que assina, sujeitando-se a permanente fiscalização da Prefeitura Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nenhum loteamento será / "despachado" antes de assinatura do "Térmo / de Compromisso".

Art. 15 - Após a aprovação do Projeto, serão devolvidas ao requerente duas (2) vias do mesmo, para a competente inscrição no Registro Geral dos Imóveis.

Art. 16 - Uma vez "despachado" o Projeto / de Loteamento, será fornecido o Alvará de Licença correspondente.

Art. 17 - Após a conclusão e o entrega das obras previstas, se forem aceitas pelo município, deverá ser lavrada a escritura das áreas públicas, em favor do mesmo.

TÍTULO III - CAUÇÕES

Art. 18 - Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário de acordo com o "Térmo de Compromisso" será exigida uma caução em lotes, que será igual ao montante das obras, hipotecados à Prefeitura Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

Art. 19 - A liberação dos lotes hipotecados se fará total ou por etapas, à medida que forem sendo entregues as obras de acordo com o "Termo de Compromisso", e aceita pela Prefeitura Municipal através de seu órgão técnico.

Art. 20 - O loteador perderá caução, em favor da Prefeitura, atítulo de penalidade pelo não cumprimento de qualquer obrigação prevista na presente lei.

TÍTULO IV - EXECUÇÃO

Art. 21 - A execução total das obras e serviços relativos aos projetos, deverá ser concluída às custas do proprietário, dentro de um prazo proporcional à área do loteamento e que não ultrapasse cinco (5) anos.

PARÁGRAFO ÚNICO - O prazo estipulado no artigo anterior poderá ser excepcionalmente prorrogado por um ano a critério de órgão técnico competente, devendo ser efetuado o pagamento de novos emolumentos.

21

Art. 22 - É permitida a execução parcial do loteamento, sendo liberados, para o licenciamento de edificações, os quarteirões com os serviços urbanos devidamente executados.

TÍTULO V - FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 23 - Verificada a infração de qualquer dispositivo deste lei, expedirá a Prefeitura uma intimação ao proprietário e ao seu responsável técnico (Arquiteto ou Engenheiro), no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, e qual não poderá exceder de vinte (20) dias corridos, contados da data da emissão da intimação.

§ 1º - A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

§ 2º - No caso de não cumprimento das exigências constantes da intimação / dentro do prazo concedido será lavrado o competente auto de infração e de embargo das obras, se estiverem em andamento, e aplicação / de multa, em ambos os casos.

§ 3º - Lavrado o auto de embargo, fica / proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais do Estado.

Art. 24 -- Da penalidade de embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo, à Prefeitura, dentro do prazo de quinze (15) dias corridos, contados / da data do recebimento da notificação, desde que prove haver depositado a multa.

Art. 25 - Pelas infrações das disposições da presente lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, serão aplicadas ao proprietário, as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

- 1 - Por iniciar a execução da obra sem Plano Aprovado ou depois de esgotados os / prazos de execução; cinco (5) vezes o salário mínimo vigente no Estado.
- 2 - Pelo prosseguimento das obras embargadas, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa (item anterior); cinquenta por cento (50%) do salário mínimo vigente no Estado.
- 3 - Por enterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença do Poder Público ou fazê-lo sem / precauções técnicas, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos; duas (2) vezes / o salário mínimo vigente no Estado.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

4 - Por falta de providências para sanar as falhas de que trata o item anterior, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa; / dez por cento (10%) do salário mínimo do Estado.

Art. 26 - Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo anterior será aplicada a multa de vinte por cento (20%) do salário mínimo no Estado, por dia.

Art. 27 - Na reincidência, as multas são aplicadas em triplo (três vezes).

Art. 28 - O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

CAPÍTULO III - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

TÍTULO I - DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 29 - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

Art. 30 - As dimensões de laito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas.

Art. 31 - As dimensões do laito e passeio das vias públicas e múltiplos de faixas de veículos ou de pedestres, de acordo com os seguintes gabaritos:

- 1 - Para cada faixa de veículo estacionado paralelo à guia - dois metros e cinquenta centímetros (2,50m).
- 2 - Para cada faixa de veículos em movimento (pequena velocidade) três metros (3m).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

3 - Para cada faixa de veículos em movimento (grande velocidade) três metros e cinquenta centímetros (3,50m).

4 - Para cada fila de pedestres oitenta centímetros (0,80m).

Art. 32 - Para efeito desta lei as vias / públicas obedecerão o seguinte:

CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS	LARGURA	DECLIVIDADE		RAIO DE CURVATURA MÍNIMA
		UNIDADES	METROS	
AVENIDAS	26	10	0,5	100
RUAS PRINCIPAIS	20	10	0,5	80
RUAS SECUNDÁRIAS	16	12	0,5	30

Art. 33 - A extensão das vias "cul-de-sac" somada à da praça de retorno, não deverá exceder a cem metros / (100m) e a praça de retorno deverá ter diâmetro mínimo de vinte / metros (20m).

Art. 34 - Junto às estradas de ferro e às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas reservadas, conforme as normas sobre o assunto.

Art. 35 - O ângulo de interseção das vias não pode ser inferior a sessenta graus (60°).

Art. 36 - O tipo de pavimentação e arborização será feito de acordo com as normas da Prefeitura Municipal / sobre o assunto.

Art. 37 - Os passeios para pedestres, nas vias de comunicação, terão no mínimo três metros (3m), para as vias até dezoito metros (18m) e três metros e cinquenta centímetros (3,50m) para as demais; e declividade máxima de 3% desde a testada até a linha do cordão.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

PARÁGRAFO ÚNICO - Os canteiros centrais de avenidas deverão ter, no mínimo um metro e cinquenta centímetros (1,50m).

TÍTULO II - DOS QUARTEIRÕES

Art. 38 - O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a quatrocentos metros (400m).

Art. 39 - Os quarteirões de mais de duzentos metros (200m) de comprimento deverão ter passagens para pedestres, no seu terço médio, no máximo. Nestas passagens os recuos laterais das construções terão, no mínimo dois metros (2m) e não poderá haver frente de lotes voltados para as mesmas.

Art. 40 - A largura máxima admitida para os quarteirões normais residenciais será de setenta metros (70m).

Art. 41 - Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.

TÍTULO III - DOS LOTES

Art. 42 - Os lotes terão uma testada mínima de doze metros (12m) e área mínima de trezentos metros quadrados (300m²).

Art. 43 - Os lotes de esquina terão testada mínima de quinze metros (15m) e área mínima de trezentos metros quadrados (300m²).

Art. 44 - A relação entre a testada e a profundidade não poderá ser superior a 1:2,5.

Art. 45 - Cursos de água (sangaos, arrojos, etc.) não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ao longo de tais cursos de água deverão ser projetadas vias públicas ou logradouros públicos, de modo a permitir o livre trânsito.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

TÍTULO IV - DOS ESPAÇOS RESERVADOS

Art. 46 - Da área total a ser loteada, quinze por cento (15%) será reservada para os espaços verdes e de uso institucional.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para efeito de reserva/ de áreas, não serão consideradas, no cálculo, geral, aquelas inferiores a um quarto de hectare (2.500 m²).

Art. 47 - A localização das áreas citadas no artigo anterior será feita a critério da Prefeitura Municipal

Art. 48 - Estas áreas, bem como as das vias de comunicação, passarão ao Poder Municipal, sem ônus para os

TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 49 - Não poderão ser arrendados, nem loteados, terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados improprios para edificação ou inconvenientes para habitação.

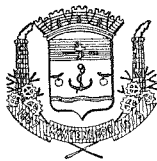
Não poderão também ser arrendados terrenos cujo loteamento prejudique reservas florestais.

Art. 50 - Não poderão ser aprovados arrendamentos e loteamentos em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações sem que sejam primeiramente drenados e aterrados, até a cota livre das enchentes, devendo ser executados os serviços / de acordo com as determinações do órgão técnico competente.

Art. 51 - Não poderão ser loteados ou arrendados as margens dos cursos de água navegáveis, ainda que não / permanentemente, numa faixa de largura mínima de cem metros (100 m) de cada lado.

CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS FINAIS E TRANSITÓRIAS

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

Art. 52 - A denominação das vias de comunicação, bem como dos logradouros públicos, é de competência / da Prefeitura Municipal.

Art. 53 - A Prefeitura não se responsabiliza pelas diferenças que se verificarem, tanto nas áreas como nos quarteirões indicados no Projeto aprovado.

Art. 54 - Nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente lei.

Art. 55 - Para os casos omissos da presente lei, será consultado o órgão técnico competente.

TÍTULO II - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ART. 56 - A presente Lei aplica-se a todos os loteamentos.

Art. 57 - Os arrematamentos e loteamentos/irregulares ou aprovados antes da vigência da presente Lei, ainda não totalmente executados, estão sujeitos à ação municipal no sentido de se enquadrarem dentro das exigências da presente Lei.

Art. 58 - A presente Lei entrará em vigor na data de sua promulgação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO, 13 de dezembro de 1.973.-

ROBERTO ATAYDE CARDONA
- Prefeito -

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE
- Data Supra -

CELSO EMÍLIO MÖLLER
- Secretário de Governo -