



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL

Estado do Rio Grande do Sul

LEI MUNICIPAL Nº 0501.

De 19 de abril de 2007.

“INSTITUI A LEI DE DIRETRIZES URBANAS DO MUNICÍPIO DE BOA VISTA DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

PAULO BAGATINI, Prefeito Municipal de Boa Vista do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais,

FAÇO SABER, em cumprimento ao disposto no Art. 69, Inciso VI da Lei Orgânica do Município, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- Art. 1º** - Fica instituída a Lei de Diretrizes Urbanas do Município de Boa Vista do Sul, como instrumento orientador e normativo dos processos de transformação urbana, estabelecendo normas de organização e ocupação do solo urbano, dando as diretrizes para o seu crescimento ordenado, padrões construtivos zoneamento de usos e sistema viário.
- Art. 2º** - A Lei de Diretrizes Urbanas tem por finalidade precípua orientar a atuação do Poder Público e a da iniciativa privada, e se efetiva através de permanente processo de planejamento, gerenciamento, monitoramento e de um programa de ação contínua da Administração Municipal e dos munícipes.
- Art. 3º** - A participação comunitária na aplicação da Lei de Diretrizes se efetivará através do Conselho Municipal do Meio Ambiente - CONDEMA, órgão colegiado de assessoramento que se vinculará ao prefeito por linhas de coordenação ao qual competirá no tocante ao planejamento urbano:
- a) Acompanhar a aplicação da Lei de Diretrizes Urbanas;
 - b) Opinar sobre as prioridades dos investimentos públicos e urbanos;
 - c) Opinar sobre o orçamento municipal quanto às dotações para os investimentos públicos urbanos;
 - d) Encaminhar aos órgãos municipais, críticas, sugestões e reivindicações sobre o desenvolvimento urbanístico do município;
 - e) Julgar em grau de recurso, a requerimento de interessado ou qualquer de seus membros nas matérias da sua competência;
 - f) Autorizar obras ou construções, com dispensa ou redução de restrições urbanísticas, em imóveis com excepcional conformação ou topografia parcialmente atingida por desapropriação, ou localizado em via pública com alinhamento irregular – ou com o objetivo de preservar ou realçar caracteres urbanísticos ou paisagísticos, de valor histórico, cultural ou ambiental – bem como nos casos omissos nesta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 4º - A Lei de Diretrizes Urbanas tem como objetivo a melhoria da qualidade de vida, proporcionando desenvolvimento econômico e social, através das seguintes premissas:

- I. Estabelecimento do equilíbrio entre o meio físico natural e a ocupação urbana que sobre ele se desenvolve; e.
- II. Harmonização das relações entre as diferentes atividades urbanas.

Art. 5º - A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- I. Garantia do direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II. Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III. Cooperação entre os órgãos, os poderes municipais, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- IV. Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- V. Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população na conformidade com as características locais;
- VI. Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
 - a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
 - d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
 - e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - f) a deterioração das áreas urbanizadas;
 - g) a poluição e a degradação ambiental;
- VII. Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio econômico do Município e do território sob sua área de influência;
- VIII. Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;
- IX. Justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL

Estado do Rio Grande do Sul

- X. Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- XI. Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- XII. Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XIII. Audiência do Poder Público Municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividade com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
- XIV. Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação sócio econômica da população e as normas ambientais;
- XV. Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
- XVI. Isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 6º - Para efetivar as premissas relacionadas no artigo anterior serão observadas as seguintes diretrizes:

- I. Definição do espaço urbano – dimensionamento e localização do espaço de acordo com a ocupação existente, a demanda de crescimento e a necessidade de densificação, buscando viabilizar a implementação de infra-estrutura, de serviços e equipamentos urbanos, com estabelecimento de limites aptos à perfeita identificação e fiscalização;
- II. Zoneamento do uso do solo – qualificação de espaços em zonas diferenciadas, de acordo com a vocação de cada um, respeitados o ambiente natural e as necessidades do conjunto urbano;
- III. Patrimônio físico, histórico, cultural, artístico, turístico, paisagístico – preservação de bens patrimoniais naturais como às águas, a fauna e a flora; de bens criados pelo homem, como forma de resgatar e consolidar a identidade do Município;
- IV. Parâmetros de edificação – organização de espaços edificados visando à segurança e a salubridade urbana, com o estabelecimento de densidades populacionais e de edificação adequadas a cada uso, viabilizando econômica e socialmente o atendimento das necessidades urbanas;
- V. Estrutura viária – organização da estrutura de circulação urbana estabelecendo padrões de dimensões e alinhamento para as ruas de forma a melhorar o acesso a diferentes atividades urbanas, compatibilizando a estrutura viária municipal com o espaço urbano, respeitando a segurança e a integridade da comunidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 7º - Os alvarás de construção e licença de localização e funcionamento de qualquer atividade dentro da área urbana somente poderão ser expedidos se forem observadas as disposições desta Lei e das demais normas legais e regulamentos.

Art. 8º - Nenhuma obra de construção, reconstrução, reforma ou acréscimo de edificação será feita na área urbana do Município, sem previa aprovação e licenciamento da Prefeitura, nos termos da Lei.

Parágrafo Único - Nas obras de acréscimo, a soma da área de edificação existente com a área a ser construída não pode ultrapassar a área total permitida pelos índices fixados nesta Lei.

Art. 9º - Considera-se zoneamento para fins da presente lei, a divisão do Município em áreas de uso e/ou intensidade de ocupação diferenciadas.

CAPÍTULO II **DO ZONEAMENTO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 10 - O território do Município fica dividido em Área Urbana e Área Rural.

Art. 11 - A Área Urbana do Município de Boa Vista do Sul é caracterizada pelo adensamento populacional e de atividades produtivas destinada a abrigar as atividades produtivas, secundárias e terciárias, as residenciais e os equipamentos institucionais de atendimento à comunidade urbana.

Art. 12 - Constitui Área Urbana do Município, a área compreendida dentro do perímetro urbano definido em Lei Municipal.

Parágrafo Único - Pertencerão à Área Urbana todos os lotes, urbanos ou rurais, cortados ou tangenciados pelas vias públicas que delimitam o perímetro.

Art. 13 - Constitui Área Rural a parcela remanescente do território municipal não incluída na Área Urbana, sendo destinada a abrigar as atividades produtivas, primárias e de serviços de apoio às mesmas, as agroindustriais, industriais, as residenciais, os equipamentos institucionais de atendimento às comunidades rurais e os serviços rodoviários.

Art. 14 - A Área Urbana fica subdividida, para fins de disciplinamento do uso e da ocupação do solo, com a definição das diretrizes da política urbana para cada uma:

I. Zona Central

a. Delimitação: conforme definido em Lei Municipal nº 0103, de 05 de dezembro de 1997.

b. Diretrizes: completar o adensamento populacional de forma a otimizar a disponibilização da infra-estrutura existente, procurando manter as características atuais, porém de forma a melhorar a qualidade de vida dos cidadãos.

II. Zona de Expansão Urbana



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL

Estado do Rio Grande do Sul

- a. Delimitação: Limite do perímetro urbano atual (Rua Emancipação) até a divisa com o Município de Carlos Barbosa na Localidade de São Sebastião de Castro, com profundidade de 60 (sessenta) metros do eixo, da via pública em ambos os lados.
- b. Diretrizes: buscar o planejamento das vias de interligação entre a Zona central e suas localidades e estimular a ocupação de alguns de seus setores, buscando otimizar os investimentos em infra-estrutura.

III. Zona Industrial:

- a. Delimitação: Lotes com frente para a Rodovia RST 453 – Rota do Sol, em toda extensão municipal, em ambos os lados.
- b. Diretrizes: estimular a instalação de indústrias, atacado e serviços de pequeno, médio e grande porte.

Art. 15 - Quando um terreno tiver frente para duas Zonas diferentes deverão ser respeitados os índices da Zona que tiver o menor coeficiente de aproveitamento.

Art. 16 - As edificações da Zona Rural e Zona de Expansão Urbana deverão estar distanciados no mínimo 15 m (quinze metros) a partir do eixo central dos caminhos ou estradas.

Art. 17 - Na Zona urbana Central fica estabelecido, para os efeitos da presente Lei, a permissão para os seguintes usos:

§ 1º - Na zona urbana central serão permitidos:

1. Residências individuais e coletivas;
2. Estabelecimento de ensino;
3. Bibliotecas e Museus;
4. Templos;
5. Clubes de uso recreativos ou esportivos;
6. Edifícios públicos;
7. Comércio varejista e atacadista
8. Mercados e supermercados;
9. Escritórios e consultórios em geral;
10. Hospitais, casas de saúde e ambulatorios;
11. Laboratório e análises;
12. Consultórios médicos;
13. Farmácias e drogarias;
14. Pequenas oficinas não incômodas;
15. Estabelecimento de serviços fúnebres.
16. Bancos e estabelecimentos financeiros;
17. Cafés, bares, restaurantes e congêneres;
18. Padarias e confeitarias;
19. Hotéis;
20. Viveiros de mudas de flores, de mudas florestais e de plantas ornamentais;
21. Imprensa, editoras e instalações de rádio difusão e televisão;
22. Lavanderias;
23. Pequenas indústrias artesanais;
24. Indústria de baixo potencial poluidor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL

Estado do Rio Grande do Sul

- I. O índice de aproveitamento e a taxa de ocupação do lote serão respectivamente 1,5 (um e meio) e 85 % (oitenta e cinco) por cento
 1. Depósito em geral para produtos não inflamáveis ou explosivos, ou que possam produzir gases ou emanações nocivas;
 2. Postos de abastecimento para veículos motorizados.
- II. O índice de aproveitamento e a taxa de ocupação do lote serão respectivamente:
 01. Para uso residencial 2 (dois) e 85 % (oitenta e cinco) por cento;
 02. Para os demais usos 3 (três) e 85 % (oitenta e cinco) por cento.
- III. Para o caso de uso múltiplo, o índice considerado será o menor e a taxa de ocupação será aplicada para cada uso distintamente.

§ 2º - Nos limites da zona urbana com a zona rural, serão permitidos os seguintes usos:

1. Terminais de transportes coletivos;
2. Indústria de qualquer tipo, exceto as perigosas ou nocivas (com tratamento de efluentes);
3. Depósito de produtos básicos para a indústria.
4. Casas de espetáculo e diversão.

- I. O índice de aproveitamento e a taxa de ocupação do lote serão respectivamente: 1,5 (um e meio) e 85% (oitenta e cinco por cento).

§ 3º - São consideradas zonas especiais as zonas onde se situam as seguintes atividades e condições geográficas:

1. Locais para a prática de esportes ao ar livre;
2. Ginásio de esportes;
3. Parque de exposições;
4. Estacionamento descoberto de veículos.
5. Áreas verdes

- I. Para as zonas especiais, o índice de aproveitamento e a taxa de ocupação serão decididos, caso a caso, pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente – CONDEMA.

Art. 18 - Serão consideradas zonas de preservação permanente legal, aquelas sujeitas à preservação permanente por disposição de Lei Federal ou Estadual.

§ 1º - Serão consideradas zonas de preservação permanente legal, na forma do Art. 2º do código florestal, instituído pela Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965, aquelas ocupadas por florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

- I. Ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:
 - a) De 30 m (trinta metros) para os cursos d'água com menos de 10 m (dez metros) de largura;
 - b) De 50 m (cinquenta metros) para os cursos d'água com 10 metros (dez metros) até 50 metros de largura;
 - c) De 100 m (cem metros) para os cursos cuja largura seja de 50 m (cinquenta metros) até 200 m (duzentos metros) de largura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL

Estado do Rio Grande do Sul

d) De 200 m (duzentos metros) para os cursos d' água que tenham de 200 (duzentos) a 600 m (seiscentos metros) de largura.

- II. Ao redor das lagoas, dos lagos ou reservatórios d' água naturais ou artificiais;
- III. Nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d' água", seja qual for a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 m (cinquenta metros) de largura;
- IV. No topo de morros, montes, montanhas e serras;
- V. Nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

§ 2º - São consideradas zonas de preservação permanente, nos termos do Art. 3º do Código Florestal, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- a. A atenuar a erosão das terras;
- b. A formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- c. A preservar sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- d. A asilar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;
- e. A assegurar condições ao bem-estar público.

§ 3º - São consideradas zonas de preservação permanente legal, na forma do artigo 9º do Código Florestal, aquelas ocupadas por florestas de propriedade particular, enquanto indivisas com outras sujeitas a regime especial, e que ficam subordinadas às disposições que vigorem para estas.

Art. 19 - São consideradas zona de preservação permanente ecológica, os parques naturais (federais, estaduais e municipais), as praças e recantos destinados ao lazer da população.

Parágrafo Único - Nas zonas de que trata este artigo, só se permitirá uso para lazer e fins científicos, e contanto que não ponham em risco as características ambientais, sendo proibido qualquer tipo de edificação, salvo, quando imprescindível para conservação, fiscalização, ou melhor, utilização da área.

Art. 20 - A exploração e aproveitamento de substâncias minerais e outras de emprego imediato "in natura" na construção civil, dependerá de prévia e formal licença do Município e demais órgãos competentes.

Parágrafo Único - O proprietário e o usuário da área autorizado a explorá-la, ficam solidariamente obrigados à recuperação da mesma, na forma estipulada pelo Município e demais órgãos competentes.

Art. 21 - As áreas de mineração existentes no município, deverão ser objeto de projeto e execução de recomposição ambiental, da paisagem e de urbanização, na forma preconizada no Decreto Federal nº 97.632, de 10 de abril de 1989, na Lei estadual nº 7.488, de 14 de janeiro de 1981, e no Decreto Estadual nº 30.527 de 30 de dezembro de 1981.

Art. 22 - O Município poderá promover a preservação dos prédios por ele considerado de valor histórico e cultural, através de mecanismos tributários de redução ou isenção de alíquotas e ou tombamento.



Art. 23 - Constitui patrimônio histórico e cultural do Município, o conjunto de bens móveis e imóveis existentes no seu território, que seja do interesse público conservar e proteger contra a ação destruidora decorrente de atividade humana e do passar do tempo, em virtude de:

- a) Sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis ou fatos atuais significativos;
- b) Seu valor arqueológico, artísticos, histórico, etnográficos ou folclóricos;
- c) Sua relação com a vida e a paisagem do Município.

CAPITULO III DAS EDIFICAÇÕES

Art. 24 - Entende-se por parâmetro de edificação os que regulamentam quantidades e volumes de construção traduzidos nos seguintes itens:

- I. Índice de aproveitamento – IA, tem como objetivo regulamentar as densidades de construção para as atividades urbanas de acordo com os objetivos de cada zona, observando o seguinte:
 - a) IA é o numero que multiplicado pela área do terreno estabelece a área de edificação permitida;
 - b) Para cálculo do IA na atividade residencial não serão computadas as áreas de uso condominiais, as de pilotis quando livre no mínimo em 50%, estacionamentos, terraços, sacadas, apartamento de zelador e área destinada à infra-estrutura básica: reservatórios, centrais de gás, caldeiras, medidores, guaritas e subestações;
 - c) Para cálculo do IA nas atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais e institucionais não serão computadas áreas de pilotis, de estacionamento, de carga e descarga, condominiais quando houver, e área destinada à infra-estrutura básica: reservatórios, centrais de gases, medidores, subestações, casa de geradores e caldeiras, guaritas e áreas destinadas a depósitos e tratamento de efluentes;
 - d) No cálculo do IA nas atividades mistas (residenciais/comerciais), será considerado o índice maior permitido na zona.
- II. Recuo frontal – RF tem como objetivo a reserva de área para futuros alargamentos viários além de permitir uma ampliação visual do espaço urbano aliado a melhores condições de aeração dos espaços públicos, observando o seguinte:
 - a) RF é a distância mínima entre a edificação e a testada do terreno para cada um dos logradouros públicos com que confronta;
 - b) O recuo frontal para pavilhões, depósitos, unidades mistas de depósito é de 6 m (seis metros), sendo preferencial o estacionamento frontal;
 - c) O recuo frontal para residências é de 4 m (quatro metros);
 - d) A construção de marquises será permitida no RF e desde que respeitada altura mínima de 3 m (três metros) contados a partir do nível máximo do passeio até o primeiro elemento construtivo pertencente à estrutura da marquise, desde que respeitados 50% do mesmo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL
Estado do Rio Grande do Sul

- e) As calçadas deverão ter no mínimo 2,0m (dois metros) de largura e devem obedecer ao nível do terreno, sem degraus tanto no sentido paralelo quanto vertical;
- f) O rebaixamento do meio fio para acesso à garagem deverá ser feito sem danos à arborização existente na calçada;

III. Recuo lateral e fundos – RLF tem como objetivo possibilitar melhores condições de circulação de ar e insolação do espaço urbano e das edificações, observando o seguinte:

- a) Recuo lateral e fundos, e distância entre edificação e as divisas laterais do terreno (compreendendo os lados e fundos do terreno), proporcional à altura da edificação e considerado no eixo vertical do plano da fachada correspondente;
- b) Fica estabelecido o recuo mínimo obrigatório das laterais e fundos para edificações com aberturas para área externa, de:

I – 1,5m (um metro e meio) de recuo mínimo obrigatório para as laterais;

II – 2m (dois metros) de recuo mínimo obrigatório para os fundos.

- c) Nas esquinas os recuos serão de 4 m (quatro) metros o frontal, o lateral ao outro arruamento de 2 m (dois metros), os demais conforme o estabelecido nesta Lei,
- d) Os prédios construídos em esquinas no alinhamento desta lei deverão ter no pavimento térreo, um chanfro de 2m (dois metros) por 45° (quarenta e cinco graus).

IV. Todas as edificações quando da alteração do seu espaço construtivo deverão se adequar as normas estabelecidas na presente Lei.

V. Altura - H, não serão permitidas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos ou com altura igual ou superior a 10 (dez) metros, medida do piso do pavimento térreo até o piso do pavimento mais elevado. Para cálculo da altura não será computado o último pavimento, quando este for de uso exclusivo de pavimento, ou destinado à dependência de uso comum ou destinado ao zelador, sendo que este não poderá ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) do último pavimento.

§ 1º - As edificações destinadas à habitação coletiva com 3 (três) ou 4 (quatro) pavimentos, cuja altura não é obrigatória para a instalação de elevadores, deverão ter mantas-carga, atendendo a todos os pavimentos, obedecendo ao que estabelece a NBR 8401 da ABNT.

§ 2º - O dimensionamento e as características gerais de funcionamento dos elevadores, quando houver deverão obedecer ao que estabelece a NBR 7192 da ABNT.

Art. 25 - No caso dos terrenos com acesso através de servidão de passagem também será aplicado o disposto neste capítulo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL
Estado do Rio Grande do Sul

- Art. 26** - As edificações deverão ainda observar as limitações decorrentes das normas relativas aos serviços de telecomunicações, energia elétrica e a navegação aérea expedidas pelos órgãos ou entidades competentes.
- Art. 27** - Em terrenos em aclave ou declive, a altura será computada sempre em relação ao nível médio de passeio público.
- Art. 28** - Qualquer edificação ou acréscimo, tanto público quanto particular no perímetro urbano e de expansão urbana, somente poderá ser executado após a concessão do alvará de licença de construção pelo Município, sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.
- Parágrafo Único** - As edificações devem ser executadas de acordo com as regras da presente Lei, Código de Meio Ambiente e de Posturas e Leis posteriores que dispuserem sobre edificações.
- Art. 29** - Toda e qualquer edificação de caráter público ou privado após a promulgação desta lei, deverão ser dotada de infra-estrutura para atender às pessoas portadoras de limitações de suas capacidades físicas e ou mentais, atendendo ao que estabelece as Leis Federais 7.853/89, 10.098/00, NBR 9050 e outras e os demais quando de suas alterações.
- § 1º** - As condições de infra-estrutura se aplicam às edificações e aos espaços externos e internos e ou mobiliários urbanos;
- § 2º** - Ressalvam-se as edificações em andamento;
- Art. 30** - Para aprovação dos projetos de edificação serão exigidos os projetos: Planta Baixa, Cortes Transversal e Longitudinal, Fachada, Planta de Situação e Localização, Projeto hidrossanitário com previsão de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro na conformidade das normas técnicas brasileiras – ABNT pertinentes e as disposições desta Lei.
- Art. 31** - Os projetos deverão ser apresentados aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal contendo os seguintes elementos:
- § 1º** - Solicitar licença de alinhamento;
- § 2º** - Conteúdo dos projetos das edificações, reforma ou ampliação:
- I. Para edificações:
 - a) Planta arquitetônica dando a situação e localização mínima com projeção vertical da edificação a ser construída dentro do lote;
 - b) Situar rios, canais ou outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais como a dimensão das divisas do lote, o recuo da edificação em relação das divisas ou a outra edificação por ventura existente as cotas de largura do logradouro e do passeio contíguos ao lote e orientação do norte magnético;
 - c) Indicação do número do lote a ser construído e dos lotes vizinhos;
 - d) Indicação da quadra a que pertence o lote;
 - e) Plantas de situação na escala de 1:1000 (um por mil);

13



- f) Plantas de localização na escala de 1:250 (um por duzentos e cinquenta);
 - g) Plantas baixas, cortes e fachadas na escala de 1:50 (um por cinquenta), contendo:
 - 1. Corte transversal e longitudinal;
 - 2. Elevação da fachada principal voltada para a via pública;
 - 3. Planta da cobertura com indicação dos caimentos;
 - 4. Planta baixa contendo divisórias, localizações e dimensões das esquadrias, aparelhos sanitários, pias, tanques, área útil, dependências com finalidade, espessura das paredes corte transversal e longitudinal e dimensões totais externas.
 - II. Para reforma ou ampliação deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, de acordo com as seguintes convenções de cores:
 - a) Cor azul para as áreas existentes;
 - b) Cor amarelo, para as partes a serem demolidas;
 - c) Cor vermelha, para as partes a serem reformadas ou construídas;
- § 3º - Conteúdo dos projetos hidrossanitários:
- I. O projeto hidrossanitário deverá ser apresentado na mesma escala do projeto arquitetônico, constando as dependências sépticas, caixa de inspeção e passagem, caixa de gordura, localização da fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, caimento mínimo de 2% (dois por cento) na rede de esgoto e esgoto cloacal que não poderá passar pelos ralos ou caixas de gordura;
 - II. Nas edificações situadas em vias não servidas por esgoto cloacal, deverão ser instaladas fossas sépticas, filtros anaeróbios e sumidouros obedecendo às seguintes especificações:
 - a) A fossa séptica deverá ser dimensionada de acordo com a NBR 7229, ser localizada em local próximo à via pública, ser dotada de tampa visível e não apresentar obstruções que possam impedir ou dificultar a limpeza;
 - b) O sumidouro deverá ter volume mínimo de 4,5m³ (quatro vírgula cinco metros cúbicos) e estar distante de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de todas as divisas, ser dimensionado de acordo com a NBR 7229 e não pode estar localizado a menos de 20 (vinte) metros de fonte de captação ou de abastecimento de água potável;
 - c) Quando houver ampliação do prédio existente a fossa e o sumidouro deverão ser ampliados para atender a nova edificação de acordo com as normas da ABNT;
 - d) As águas provenientes de pias de cozinhas e de copas deverão passar por caixa de gordura antes de serem lançadas nos sumidouros;
 - e) Não serão permitidas ligações das fossas sépticas ou de sumidouros diretamente ao coletor público pluvial.
 - III. Todas as edificações deverão ser dotadas de reserva d'água, dimensionada conforme NBR específica.

Art. 32 - O lançamento das águas pluviais na rede pública, poderão ser armazenados em cisternas ou lançados em rede independente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL
Estado do Rio Grande do Sul

- Art. 33** - Os efluentes industriais deverão, antes de serem lançados na rede pública, receber tratamento específico, conforme determinação dos órgãos ambientais competentes.
- Art. 34** - Para aprovação de projetos e concessão de licença o proprietário deverá apresentar à Prefeitura Municipal os seguintes documentos:
- I. Para aprovação de projeto:
 - a) Requerimento solicitando aprovação dos projetos assinado pelo proprietário ou procurador legal;
 - b) Memorial Descritivo, Projetos arquitetônicos, hidrossanitário, plantas de situação e localização, com o mínimo três jogos completos assinados pelo proprietário ou procurador legal, e pelo responsável técnico pelo projeto e execução da obra;
 - c) Após o visto, pelo mínimo, um dos jogos já aprovados será devolvido ao requerente, ficando o outro arquivado na Prefeitura Municipal.
 - d) Certidão atualizada do Registro de Imóveis;
 - e) ART do responsável técnico pelo projeto e execução de profissional legalmente habilitado.
 - II. O memorial descritivo deverá conter área a ser construída, finalidade, tipos de materiais a serem usados, bem como a identificação do número do lote, da quadra e do logradouro público.

Parágrafo Único - Os Projetos Elétrico, Telefônico, Programa de Prevenção Contra Incêndios (PPCI) e Sistema de Proteção contra descargas Atmosféricas (SPDA) quando exigida sua aprovação pelas Legislações vigentes, deverão ser aprovados pelos órgãos competentes para terem a liberação do alvará de construção da Prefeitura Municipal.

- Art. 35** - As edificações executadas em desacordo com as diretrizes desta Lei ou com as demais normas estabelecidas em outras legislações ficarão sujeitas a embargo administrativo e a demolição.
- Art. 36** - Após a aprovação do projeto e comprovado o recolhimento das taxas devidas, a Prefeitura Municipal, fornecerá o alvará de construção.
- Art. 37** - A Prefeitura Municipal terá prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de protocolo do processo, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

CAPÍTULO IV
DA EXECUÇÃO DA OBRA

- Art. 38** - Na área urbana e rural a execução da obra somente poderá ser iniciada após a aprovação do projeto ou a concessão da licença e expedido o alvará de construção.
- Art. 39** - Uma obra será considerada iniciada quando os alicerces estiverem prontos.
- Art. 40** - Deverá ser mantido na obra o alvará de construção, juntamente com um jogo de cópias do projeto aprovado pela Prefeitura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL
Estado do Rio Grande do Sul

- Art. 41** - Não será permitido, sob pena de multa, o depósito de material de construção na via pública, por tempo maior que o necessário para descarga e remoção.
- Art. 42** - Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que seja, obrigatoriamente, protegida por tapumes que garantam a segurança dos transeuntes.
- Art. 43** - Os tapumes e andaimes não poderão ocupar mais que dois terços do passeio público, deixando o restante livre e desimpedido para os transeuntes.
- Art. 44** - Na execução das fundações deverão ser atendidas as seguintes exigências:
- I. A carga das fundações sobre o solo não poderá ultrapassar o limite da sua capacidade;
 - II. As fundações não poderão ultrapassar os limites do lote, seja na parte onde entesta com a via pública ou com o lote vizinho, nem poderão prejudicar as construções existentes neste;
 - III. Sempre que necessário cortes no terreno o talude deverá ser realizado em ângulo de corte compatível com a estabilidade geotécnica do terreno.
- Art. 45** - As paredes de alvenaria de tijolo, das edificações sem estrutura metálica ou concreto armado, deverão ser assentes sobre o respaldo dos alicerces, devidamente impermeabilizados e ter as seguintes espessuras mínimas:
- I. Vinte e cinco centímetros (25cm) para as paredes externas;
 - II. Quinze centímetros (15cm) para as paredes internas;
 - III. Dez centímetros (10cm) para as paredes de simples vedação, sem junção estática, tais como paredes de armários embutidos, estantes ou quando formarem divisões internas de compartimentos sanitários.
- § 1º** - Para os efeitos do presente artigo, serão consideradas como paredes internas, as voltadas para poços de ventilação e terraços de serviços;
- § 2º** - Nas edificações de até dois pavimentos somente as paredes externas de dormitórios, voltados para o sul, deverão ter espessura mínima de vinte e cinco centímetros (25cm).
- Art. 46** - As paredes de alvenaria de tijolos em edificações com estrutura metálica ou concreto armado, deverão ter espessura mínima de quinze centímetros (15cm), salvo as de armários embutidos, estantes ou quando constituírem divisões internas de compartimentos sanitários poderão ter a espessura de dez centímetros (10cm).
- Art. 47** - Em qualquer caso as paredes de alvenaria de tijolos que constituírem divisas entre economias distintas deverão ter a espessura de vinte e cinco centímetros (25cm).
- Art. 48** - As espessuras de paredes constantes dos artigos anteriores poderão ser alteradas, quando utilizados materiais de natureza diversa que possuam, comprovadamente, no mínimo, os mesmos índices de resistência, impermeabilizante e isolamento térmico e acústico, conforme as exigências de cada caso.



- Art. 49** - As escadas deverão permitir passagem livre com altura igual ou superior a 2m (dois metros) e obedecerão as seguintes medidas:
- I. Escadas destinadas a uso eventual 0,60m (sessenta centímetros);
 - II. Escadas internas que sirvam a somente uma economia, em prédio de habitação coletiva ou de escritório 1 m (um metro);
 - III. Escadas que sirvam a mais de uma economia, em prédio de habitação coletiva 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
 - IV. Escadas que sirvam a mais de uma economia em prédio de escritórios 1.50m (um metro e cinquenta centímetros);
 - V. Escadas que sirvam estabelecimentos comerciais e de serviços que atendam ao público:
 - a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) para área até 500m² (quinhentos metros quadrados);
 - b) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para área de 500m² (quinhentos metros quadrados) até 1.000m² (mil metros quadrados);
 - c) 2,00m (dois metros) para área superior a 1.000m² (mil metros quadrados).
 - VI. Os degraus deverão ter no máximo 19 cm (dezenove centímetros) de altura e no mínimo 27 cm (vinte e sete centímetros) de largura e se destinadas ao uso coletivo, deverão ser revestidos de material antiderrapante e possuir no mínimo um corrimão;
 - VII. Os lances de escada com mais de 16 (dezesseis) degraus consecutivos, deverão ser dotados de patamar com a extensão mínima de 80cm (oitenta centímetros).
- Art. 50** - As rampas destinadas ao uso de pedestres deverão permitir passagem livre com altura mínima de 2 m (dois metros) e terão as seguintes especificações:
- I. Largura mínima de:
 - a) 1 m (um metro) para o interior de unidades autônomas;
 - b) 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para uso comum em prédio de habitação coletiva;
 - c) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para uso em prédios comerciais e de serviço;
 - II. A declividade máxima das rampas deverá corresponder a 10% (dez por cento) do seu comprimento;
 - III. Serem dotadas de corrimão e de piso antiderrapante.
- Art. 51** - As rampas destinadas ao tráfego de veículos terão passagem com altura mínima de 2,20 (dois metros e vinte centímetros) e obedecerão às seguintes especificações:
- I. Largura mínima de:
 - a) 3 m (três metros) quando destinadas a um único sentido de trânsito;
 - b) 5 m (cinco metros) quando destinadas a dois sentidos de trânsito;
 - II. Serem dotadas de piso antiderrapante;
- Art. 52** - Os estacionamentos de veículo obedecerão às seguintes disposições:



- I. As economias residenciais com área construída até 160 m² (cento e sessenta metros quadrados) deverão contar com 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade habitacional e, as economias que excederem essa medida de área, deverão dispor de 2 (duas) vagas por unidade;
- II. Os prédios comerciais ou mistos deverão contar com uma vaga de estacionamento para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área construída para as salas comerciais além das vagas para as economias residenciais conforme previsto no Inciso anterior.

Art. 53 - Os corredores terão pé direito livre de no mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e obedecerão às seguintes especificações:

- I. Largura mínima de:
 - a) 1 m (um metro) para o interior de unidades autônomas;
 - b) 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para uso comum em prédios de habitação coletiva;
 - c) 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) para uso comum em prédios comerciais e de serviço.
- II. Serão dotados de aberturas de ventilação no mínimo, a cada 15 m (quinze metros) e dimensionados de acordo com as normas da ABNT.

Art. 54 - As coberturas de qualquer natureza deverão obedecer às normas técnicas específicas dos materiais utilizados no que diz respeito à resistência ao fogo, isolamento térmico e acústico, resistência, impermeabilidade e obedecerão às seguintes especificações:

- I. As águas provenientes da cobertura deverão ser escoadas dentro dos limites do lote, sendo vedado o seu escoamento sobre os passeios públicos ou sobre os lotes vizinhos.
- II. Quando a cobertura tiver declividade para a via pública, as águas pluviais deverão ser recolhidas e conduzidas por calhas ou condutores que passem sob o passeio público e deságüe na tubulação de esgotamento pluvial da via pública.

Art. 55 - Para as construções e instalações de postos de abastecimento de veículos será exigido projeto detalhado dos equipamentos e instalações, como bombas, tanques de estoque e, além das exigências legais vigentes acerca dos inflamáveis, construção em alvenaria e ou metálica, obedecendo às seguintes especificações:

- I. Quando forem dotados de lancheria ou setor de conveniência, deverão possuir sanitários independentes para cada sexo;
- II. As águas das rampas de lavagem de veículos, lubrificação, lavagem de pára-brisa deverão ser coletadas para caixas separadoras de óleos e graxas, sendo escoada para sumidouros ou rede coletora da via pública quando houver.

Art. 56 - Na edificação dos estabelecimentos destinados à produção pecuária, além de outras exigências legais pertinentes, deverá ser observado o seguinte:

- I. As pocilgas, estábulos, aviários, redis, matadouros e outros, deverão localizar-se na zona rural do Município;



- II. As economias enumeradas no inciso anterior, quando situadas em vilas e povoados deverão obedecer o seguinte:
- a) Estar separados do lote vizinho por muros com altura mínima de 3 m (três metros);
 - b) Conservar a distância mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) entre a construção e a divisa do lote;
 - c) Possuir sarjetas de revestimento impermeável para águas residuais e sarjetas de contorno para as águas pluviais;
 - d) Possuir depósito para estrumes a prova de insetos;
 - e) Possuir depósito para forragens isolado da parte destinada aos animais e protegido dos ratos e outras pragas;
 - f) Possuir recuo mínimo de 20 m (vinte metros) das estradas e 10 m (dez metros) dos caminhos municipais, a partir de seu eixo central.

Art. 57 - As chaminés de qualquer espécie serão dispostas de maneira que o fumo, fuligem, odores estranhos ou resíduos que possam expelir, não importunem os vizinhos, ou então, serem dotados de aparelhos eficientes que evitem tais inconvenientes.

§ 1º - Nos casos de chaminés de estabelecimentos industriais ou comerciais, restaurantes e hotéis, sua altura será de um metro (1,00m) mais alta que a linha da cumeeira do telhado mais alto em um raio de cinquenta metros (50m).

§ 2º - A Prefeitura poderá, quando julgar conveniente, determinar a modificação das chaminés existentes ou o emprego de dispositivos fumívoros, qualquer que seja a altura das mesmas a fim de ser cumprido o que dispõe o presente artigo.

Art. 58 - Os compartimentos das residências unifamiliares ficam a critério do Responsável Técnico do projeto e do proprietário, respeitadas as normas da presente Lei.

CAPÍTULO V PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Art. 59 - As edificações destinadas a prédio de apartamentos, além das disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis deverão:

- I. Ter, no pavimento térreo, caixa receptora de correspondência;
- II. Ter reservatório de acordo com as Normas Técnicas Pertinentes.

Art. 60 - As edificações destinadas a escritório, consultórios e estúdios de caráter profissional, além das disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, deverão:

- I. Ter, no pavimento térreo, caixa receptora de correspondência;
- II. Ter, no hall de entrada, local destinado à instalação de portaria, quando a edificação constar de mais de vinte (20) salas ou conjuntos;
- III. Ter as salas com pé direito mínimo de dois metros e sessenta centímetros (2,60cm);



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL
Estado do Rio Grande do Sul

- IV. Ter, em cada pavimento, sanitários separados para cada sexo, de acordo com as normas técnicas pertinentes;
- V. Ter instalação preventiva contra incêndio de acordo com as normas técnicas pertinentes.

Art. 61 - As edificações destinadas a comércio em geral, além das disposições da presente Lei, que lhes forem aplicáveis, deverão:

- I. Ser construídas em alvenaria;
- II. Ter pé direito mínimo de:
 - a. Três metros (3,00m), quando a área do compartimento não exceder a trinta metros quadrados (30,00m²);
 - b. Três metros e cinquenta centímetros (3,50m) quando a área do compartimento não exceder a oitenta metros quadrados (80,00m²);
 - c. Quatro metros (4,00m), quando a área do compartimento exceder a oitenta metros quadrados (80,00m²);
- III. Ter piso de material adequado ao fim a que se destinem;
- IV. Ter as portas gerais de acesso ao público com largura total dimensionada em função da soma das áreas dos salões e de acordo com as seguintes proporções:
 - a. Área até mil metros quadrados (1.000,00m²), um metro (1,00m) de largura, de porta, para cada quatrocentos metros quadrados (400,00m²), com um mínimo de um metro e cinquenta centímetros (1,50m) de largura;
 - b. Área de mil metros quadrados (1.000,00m²) a dois mil metros quadrados (2.000,00m²), um metro (1,00) de largura de porta para cada quinhentos (500,00m²) metros quadrados, com um mínimo de dois metros e cinquenta centímetros (2,50m) de largura;
 - c. Área superior a dois mil metros quadrados (2.000,00m²), um metro (1,00m) de largura de porta para cada seiscentos metros quadrados (600,00m²) com um mínimo de quatro metros de largura.
- V. Ter abertura de ventilação e iluminação com superfícies não inferior a um décimo (1/10) da área do piso.
- VI. Ter, quando com área igual ou superior a trinta metros quadrados (30,00m²), sanitários separados para cada sexo, de acordo com as normas pertinentes.
- VII. Ter reservatório de acordo com as normas pertinentes.

Art. 62 - As sobrelojas, quando houver, deverão ter pé direito no mínimo de dois metros e sessenta centímetros (2,60m) e possuir acesso exclusivo pela loja.

Art. 63 - As lojas de departamento, além da exigência do artigo 212 o inciso que lhes forem aplicáveis, deverão:

- I. Ter escadas principais dimensionadas em função da soma das áreas de dois (2) pavimentos consecutivos, obedecendo às seguintes larguras mínimas:
 - a. Um metro e vinte centímetros (1,20m) para área até quinhentos metros quadrados (500,00m²);
 - b. Um metro e cinquenta centímetros (1,50m) para área de quinhentos metros quadrados (500,00m²) a mil metros quadrados (1.000,00m²);

17



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL
Estado do Rio Grande do Sul

c. Dois metros (2,00m) para área de mais de mil metros quadrados (1.000,00m²);

II. Ter instalação preventiva contra incêndios de acordo com o Código de Saneamento.

- Art. 64** - As dependências onde houver comércio, manipulação e processamento de gêneros alimentícios, além da presente Lei, deverão observar a legislação estadual e federal.
- Art. 65** - Edificações que demandarem a utilização de veículos para carga e descarga, deverão ter entrada especial em pátio ou compartimento interno.
- Art. 66** - As edificações destinadas a estabelecimentos de saúde, além das disposições desta Lei, observarão a legislação estadual e federal pertinente.
- Art. 67** - As edificações destinadas a templos, circos, escolas, fábricas em geral, oficinas, ginásios, depósitos em geral, garagens, abastecimento de veículos e demais atividades não descritas nesta Lei, observarão Legislação estadual e federal pertinentes às atividades.
- Art. 68** - Todos os projetos de edificações de acesso ao público deverão observar as normas técnicas pertinentes às pessoas portadoras de deficiência física.

CAPÍTULO VI
DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA LICENÇA PARA HABITAÇÃO

- Art. 69** - Concluídas as obras, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal vistoria para a expedição do habite-se.
- § 1º** - Considerar-se-á concluída a obra que contenha as instalações elétricas e hidrossanitárias em funcionamento; esteja com a calçada pronta, quando esta for exigida; apresente as condições de habitabilidade, ainda que em fase de execução da pintura.
- § 2º** - Nenhuma habitação poderá ser habitada sem que seja expedido o respectivo habite-se.
- § 3º** - O fornecimento do habite-se para condomínios por unidades autônomas, disciplinadas pela Lei de Parcelamento de Solo Urbano do Município, fica condicionado à conclusão das obras de urbanização exigidas.
- Art. 70** - O requerimento para o Habite-se deverá ser assinado pelo proprietário das obras.
- Art. 71** - Poderá ser concedido o habite-se parcial quando a edificação possuir partes que possam ser ocupadas e utilizadas independentemente uma das outras, constituindo cada uma delas uma unidade definida.

Parágrafo Único - Nos casos de habite-se parcial, o acesso às unidades deverá ser independente dos acessos às obras.



- Art. 72** - Se por ocasião da vistoria para o habite-se, for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o projeto aprovado, serão tomadas as seguintes medidas:
- I. O proprietário da obra será autuado, conforme o que dispõe este código;
 - II. O projeto deverá ser regularizado, caso as alterações possam ser aprovadas;
 - III. Deverão ser feitas às demolições ou as modificações necessárias à regularização da obra, caso as alterações não possam ser aprovadas.
- Art. 73** - A concessão do habite-se será condicionada às ligações de água, energia elétrica e esgoto.
- Art. 74** - Verificada a regularidade da edificação a Prefeitura Municipal fornecerá o habite-se no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

CAPÍTULO VII DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES

- Art. 75** - A obra que estiver em execução sem o competente alvará de licença da Prefeitura Municipal, será considerada irregular e ficará sujeita a embargo, interdição e demolição.
- Art. 76** - Verificada a irregularidade na execução de qualquer obra, o proprietário ou responsável será notificado para sanar a irregularidade no prazo de 30 (trinta) dias ou, no mesmo prazo, apresentar defesa escrita.
- Art. 77** - Decorrido o prazo do artigo anterior, sem que o proprietário ou responsável tenha sanado a irregularidade, ou apresentado defesa, ou esta tenha sido julgada improcedente, será lavrado o auto de infração e a obra será embargada sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei.

CAPÍTULO VIII DO PARCELAMENTO

- Art. 78** - O parcelamento do solo e a realização de condomínios por unidades autônomas para fins urbanos serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação e licença da Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente.
- Art. 79** - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana deste Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL
Estado do Rio Grande do Sul

- Art. 80** - Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra, na Zona Urbana, em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com vistas à edificação.
- Art. 81** - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento.
- Art. 82** - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Parágrafo Único - Equiparar-se-ão aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos que se constituírem em abertura ou prolongamento de vias realizados por particulares, mesmo que estas tenham sido previstas pelo Município.

- Art. 83** - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba 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 das já existentes.

- Art. 84** - Considera-se fracionamento a subdivisão de uma gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, desde que atendidos os seguintes requisitos:

- I. Seja aproveitado o sistema viário existente, sem que se abram novas vias e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem as já existentes;
- II. O imóvel a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 5000m² (cinco mil) metros quadrados.

- Art. 85** - Considera-se também fracionamento, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

- I. O parcelamento de gleba ou lote do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via pública estabelecida nesta Lei Municipal;
- II. A divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis nomeadamente nas hipóteses de:
 - a) Dissolução da sociedade conjugal;
 - b) Sucessão causa mortis;
 - c) Dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79;
 - d) Extinção de condomínio anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79.

Parágrafo Único - Do fracionamento previsto no inciso II não poderá resultar maior número de lotes do que o de co-proprietários do imóvel original observando-se, quando se destinarem à edificação, a exigência de frente para via pública, testada e área mínimas previstas nesta Lei Municipal.

- Art. 86** - Considera-se forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta Lei e outras que vierem a vigorar, a instituição de condomínios por unidades



autônomas constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no artigo 8º, a e b, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

- Art. 87** - Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:
- I. Residenciais – aqueles destinados ao uso residencial a as atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares;
 - II. De interesse social – os loteamentos residenciais providos exclusivamente pelo Poder Público e destinados à população de baixa renda;
 - III. Implantação de sítios de recreio – aqueles localizados em área urbana destinada a esta finalidade por Lei Municipal;
 - IV. Industriais – são aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares.

Parágrafo único – O parcelamento do solo obedecerá às zonas de uso previstas nesta Lei.

- Art. 88** - É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento a demarcação das quadras e dos lotes bem como a execução das obras exigidas pela presente Lei, que serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, de acordo com suas normas específicas.

- Art. 89** - As áreas destinadas ao sistema viário, à recreação e ao uso institucional exigidas por esta Lei passarão ao domínio público municipal desde a data de inscrição do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.

§ 1º - Considera-se área de uso institucional aquela destinada à utilização, pelo Poder Público, para serviços administrativos em geral e serviços ao público.

§ 2º - Considera-se área de recreação aquela destinada a atividades de lazer, esportivas, culturais e cívicas.

§ 3º - O disposto neste artigo não se aplicará aos condomínios.

- Art. 90** - As áreas de recreação e de uso público especial, bem como as vias públicas constantes no projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo interessado, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os artigos 18,23 e 28 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

- I. Caducidade do ato administrativo de aprovação;
- II. Cancelamento do registro do parcelamento;
- III. Alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovado pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - O município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a fins distintos daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área equivalente, a fim de melhor realocar a atividade pública.



- Art. 91** - A aprovação dos projetos de loteamentos, bem como dos projetos de desmembramento para os quais esta Lei Municipal exija a execução de obras de infra-estrutura, fica condicionada a prestação de garantia e assinatura de Termo de Compromisso, pelo interessado.
- Art. 92** - As modalidades de garantia são as seguintes:
- I. Garantia hipotecária ou anticrética;
 - II. Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
 - III. Fiança bancária;
 - IV. Seguro-garantia.
- Art. 93** - A garantia terá o valor equivalente ao custo do orçamento das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária que corresponderá, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da área total de lotes.
- § 1º** - Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela Prefeitura Municipal.
- § 2º** - Não poderão ser dados em garantia hipotecária as áreas das vias, áreas de recreação bem como as destinadas ao uso institucional e áreas não edificáveis constantes do projeto de parcelamento.
- § 3º** - A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:
- I. O valor do bem oferecido para sub-hipoteca seja superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;
 - II. Seja comprovado, através de competente comprovação, o comprometimento do imóvel objeto de parcelamento em mútuo hipotecário acordado com entidade administrativa oficial, autárquica ou de economia mista federal ou estadual, que aplique diretamente seus investimentos próprios ou atue como agente financeiro da habitação.
- Art. 94** - A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente, a critério da Prefeitura Municipal, na medida em que forem executadas as obras segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.
- Art. 95** - Após o cumprimento das formalidades legais para prestação da garantia, o interessado firmará o Termo de Compromisso, mediante o qual se obrigará:
- I. Executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos aprovados e rigorosamente de acordo com as exigências dos órgãos competentes;
 - II. Fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL
Estado do Rio Grande do Sul

construções depois de executadas as obras exigidas para o parcelamento.

- Art. 96** - O prazo a que se refere o inciso I do artigo anterior não poderá ser superior a 2 (dois) anos e a Prefeitura Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeçam às seguintes condições:
- I. O termo de compromisso fixe prazo total para a execução completa das obras do parcelamento;
 - II. Cada etapa corresponda a, no mínimo, 1 (um) quarteirão, possuindo continuidade com logradouro público existente;
 - III. Sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas nos projetos aprovados, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.
- Art. 97** - No Termo de Compromisso constará a descrição detalhada das áreas que passarão ao patrimônio do Município.
- Art. 98** - A garantia da execução das obras constantes dos projetos de condomínios vincular-se-á ao que estabelece a Lei Federal nº 4.591/64.
- Art. 99** - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, de acordo com a Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.
- I. Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
 - II. Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
 - III. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes;
 - IV. Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
 - V. Áreas de preservação ecológica;
 - VI. Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
 - VII. Florestas e demais formas de vegetação natural situadas:
 - a) Ao longo do rio ou qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será igual à metade da largura do mesmo, até o máximo de 100m (cem) metros e nunca inferior a 30 m (trinta metros);
 - b) Ao redor das lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais ou artificiais;
 - c) Nas nascentes, mesmo nos chamados olhos d'água, seja qual for a situação topográfica;
 - d) No topo de morros e montes;
 - e) Nas encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive.



Parágrafo Único - Desde que sejam definidas por ato do Poder Público, não será permitido o parcelamento do solo em áreas recobertas por florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- I. A atenuar a erosão das terras;
- II. A formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- III. A auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;
- IV. A proteger sítios de excepcional beleza ou valor científico ou histórico;
- V. A asilar exemplares da fauna e da flora ameaçados de extinção;

Art. 100 - 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.

Art. 101 - Os cursos d' água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização da Prefeitura Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 102 - A Prefeitura Municipal poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto às divisas dos lotes, para a instalação de redes de infraestrutura urbana.

Art. 103 - Ao longo das rodovias, ferrovias, adutoras, oleodutos e linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão será obrigatória a reserva de faixas não edificáveis dimensionadas por legislação específica.

Art. 104 - O projeto de loteamento, contendo as diretrizes do município em relação ao alinhamento dos arruamentos, desenhos, memorial descritivo e projeto das obras, devidamente aprovados pelos órgãos competentes do Município e respectivos cronogramas para execução dessas obras deverão ser protocolados na Prefeitura, juntamente com o título de propriedade, certidão negativa de ônus reais e de todos os tributos relativos ao imóvel.

Art. 105 - Os quarteirões, preferencialmente, terão a forma retangular, com o comprimento mínimo de 80 m (oitenta metros) e o máximo de 200 m (duzentos metros) e a largura mínima de 60 m (sessenta metros) e a máxima de 100 m (cem metros).

Art. 106 - Não será permitido o parcelamento do solo sob forma de desmembramento ou fracionamento quando resultar em faixas de lotes contínuos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 200m (duzentos metros), caracterizando-se, neste caso, um loteamento.

Art. 107 - Os lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamento deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos:

- I. Testada mínima – 12 m (doze metros);
- II. Área mínima – 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);
- III. Terrenos de esquina deverão ter testada mínima de 15m (quinze metros) e área mínima de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);
- IV. Relação máxima entre testada e profundidade – 2/5.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL

Estado do Rio Grande do Sul

Parágrafo Único – Este artigo se aplica a loteamento residencial inclusive de interesse social.

Art. 108 - Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos conforme padrão adotado pela Prefeitura Municipal e sua colocação e manutenção até a venda total dos lotes são encargos exclusivos do responsável pelo parcelamento.

Art. 109 - É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas nos projetos de loteamentos em vias principais, secundárias ou locais, conforme as diretrizes urbanísticas.

§ 1º - Via principal é aquela destinada ao tráfego de veículos pesados e circulação geral.

§ 2º - Via secundária é aquela destinada à canalização do tráfego para as vias principais.

§ 3º - Via local é aquela destinada ao simples acesso aos lotes.

Art. 110 - A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões:

§ 1º - O nivelamento e a largura das vias propostas deverão ser compatibilizadas com os arruamentos adjacentes.

§ 2º - Nos loteamentos industriais somente serão admitidos vias com especificações correspondentes às vias principais e secundárias.

Art. 111 - Os passeios deverão apresentar declividade transversal de 3% (três por cento) e inclinação longitudinal máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 112 - A altura do meio-fio não poderá ultrapassar a 0,15m (quinze centímetros) do pavimento da rua.

Art. 113 - O ângulo de interseção de duas vias deverá ser de 90° (noventa graus). Podendo atingir um ângulo mínimo de 60° (sessenta graus).

Art. 114 - As vias sem saída deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 15m (quinze) metros e que sua extensão somada à praça de retorno não poderá exceder a 150m (cento e cinquenta metros).

Art. 115 - Nas faixas de domínio das rodovias a construção de acessos diretos dos loteamentos às rodovias dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal e do órgão estadual ou federal competente.

Art. 116 - Nos loteamentos e desmembramentos destinados ao uso residencial, inclusive os de interesse social, bem como nos de uso industrial, deverão ser reservadas áreas para uso público correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba, sendo 10% (dez por cento) destinados a

131



área de recreação e 5% (cinco por cento) ao uso institucional.

§ 1º - Nos loteamentos, o total da área destinada para vias de comunicação, uso institucional e recreação não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba.

§ 2º - No desmembramento de glebas com área parcelada superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) a exigência de áreas para uso público corresponderá a no mínimo 15% (quinze por cento) da área total da gleba,

§ 3º - As áreas reservadas para uso público poderão ser transferidas ao Município em partes, conforme as áreas parceladas acumuladas ultrapassem o mínimo de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), ou de uma só vez quando a área remanescente na matrícula do Registro de Imóveis atualizada represente, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da gleba original total parcelada.

Art. 117 - Nos loteamentos destinados a sítios de recreação, deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba, que passará a integrar o domínio público municipal, ficando a critério da Prefeitura Municipal sua destinação para uso institucional ou área de recreação.

Art. 118 - Nos condomínios deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas ao arruamento, jardins e equipamentos de recreação, correspondentes a, no mínimo 30% (trinta por cento) da área total da gleba.

Art. 119 - Nos loteamentos residenciais, inclusive os de interesse social, bem como nos loteamentos industriais, o interessado deverá executar a abertura das vias de comunicação, a colocação de meio-fio e sarjetas, a instalação das redes de abastecimento de água potável e energia elétrica, dos sistemas de esgoto pluvial e esgoto sanitário, bocas de lobo, preferencialmente a pavimentação das vias, o paisagismo, bem como a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Parágrafo Único - O sistema de esgotos sanitários a ser implantado será definido pelo Departamento de Meio Ambiente da Secretaria da Saúde e ou do Meio Ambiente Estadual, que dará as diretrizes para cada caso específico.

Art. 120 - Nos loteamentos destinados à implantação de sítios de recreio, o interessado deverá executar a abertura e a pavimentação preferencialmente das vias de comunicação, o paisagismo e a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Art. 121 - Aplicar-se-ão aos desmembramentos de glebas situadas em logradouros públicos desprovidos de infra-estrutura, conforme o uso a que se destinarem, as disposições previstas no artigo 104, executando-se aquelas referentes ao sistema viário.

Art. 122 - Os condomínios deverão atender ao disposto no artigo 105 e seu parágrafo, ou quando se localizarem em zonas destinadas à implantação de sítios de recreio ao que estabelece o artigo 105, ficando sob responsabilidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL
Estado do Rio Grande do Sul

exclusiva dos condôminos das redes e equipamentos situados no interior da área condominial.

Art. 123 - Nos projetos de loteamento a área destinada ao sistema viário, para equipamentos urbanos e comunitários não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada.

§ 1º - Caberá à Administração Municipal estabelecer na planta, quando lhe for encaminhado o projeto de loteamento, os locais a serem reservados para os equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público de modo a assegurar a proporcionalidade com o número de lotes.

§ 2º - Os locais reservados consoante estabelecido no parágrafo anterior, passam a integrar o domínio público do Município a partir do registro do loteamento no Ofício do Registro de Imóveis.

§ 3º - Será reservada uma área, vedadas às construções, nos seguintes locais:

- a) Ao longo dos cursos d'água, a contar da linha da margem, uma faixa com a largura de 30 m (trinta metros).
- b) Ao longo das rodovias, ferrovias e dutos, uma faixa de 15 m (quinze metros).

Art. 124 - O sistema viário do loteamento deverá atender às seguintes especificações:

- I. As rodovias com medidas variáveis, são as vias implantadas e sob o controle dos governos estadual, federal e municipal;
- II. As avenidas terão largura mínima de 16m (dezesesseis metros) de pista de rolamento e declividade máxima de 15% (quinze por cento), e passeio público com largura mínima de 2,0m (dois metros);
- III. As ruas principais, terão largura mínima de 13m (treze metros) de pista de rolamento, declividade máxima de 15% (quinze por cento) e passeio público com largura mínima de 2,0m (dois metros);
- IV. As ruas secundárias, as ruas sem saída (becos) e travessas terão a largura mínima de 8m (oito metros) de pista de rolamento, declividade máxima de 15% (quinze por cento) e passeio público com a largura mínima de 2,0m (dois metros);

Art. 125 - A Administração Municipal poderá exigir a construção de canteiros centrais nas avenidas com a largura mínima de 1,50m (um metro e meio).

Art. 126 - Nos terrenos em que exista vegetação arbórea, o proprietário deverá solicitar licenciamento de corte junto ao órgão ambiental competente, antes de proceder à execução do projeto da edificação.

Art. 127 - Os projetos de loteamento e desmembramento aprovados pela Administração Municipal, deverão ser submetidos a registro no Ofício do Registro de Imóveis.

Art. 128 - A partir do registro no Ofício de Imóveis, fluirá o prazo de 2 (dois) anos para a execução do projeto integrante do loteamento e comunicação à Administração Municipal para aceitação e recebimento das obras.



CAPITULO IX DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

- Art. 129** - O direito de preempção confere ao Município preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, quando houver interesse do Poder Público, conforme dispõe o art. 25 a 27 do Estatuto da Cidade.
- § 1º - Lei municipal, baseada na Lei de Diretrizes Urbanas, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção, fixará prazo de vigência e estabelecerá os procedimentos para a aplicação deste instituto.
- § 2º - O prazo de vigência não será superior a 5 (cinco) anos, podendo ser renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.
- § 3º - O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 2º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.
- Art. 130** - O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:
- I. Regularização fundiária;
 - II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
 - III. Constituição de reserva fundiária;
 - IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
 - V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
 - VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
 - VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

CAPITULO X DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

- Art. 131** - A infração a qualquer dispositivo desta Lei, sem prejuízo da responsabilidade criminal e civil, sujeitará o infrator à multa, embargos e demolição da obra ou de parte desta.
- Art. 132** - As multas serão calculadas de acordo com a área da construção e serão aplicadas com base no Valor de Referência Municipal – VRM, conforme segue:
- I. Executar obra sem alvará de licença ou em desacordo com o projeto aprovado pela Administração Municipal ou infringir outras disposições desta Lei:
 - a) Edificação com área até 120 m² (cento e vinte metros quadrados) 0,2 (zero vírgula dois) VRM por metro quadrado de construção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL

Estado do Rio Grande do Sul

- b) Edificação com área maior que 120m² (cento e vinte metros quadrados) e inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), 0,6 (zero vírgula seis) VRM por metro quadrado;
- c) Edificação com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) 0,8 (zero vírgula oito) VRM por metro quadrados.

II. Demolir prédio sem determinação ou alvará de licença fornecido pela Administração Municipal, 8 (oito) VRM.

Art. 133 - O prosseguimento em obra embargada sujeitará o infrator a multa de 2 (dois) VRM, por dia, sem prejuízo da demolição da obra assim realizada e da responsabilidade administrativa, civil e criminal do infrator.

Art. 134 - O infrator, em qualquer hipótese, será notificado para apresentar defesa e produzir prova no prazo de 15 (quinze) dias.

CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 135 - As obras já licenciadas e que não forem iniciadas no prazo máximo de 2 (dois) anos, deverão se adequar às exigências desta Lei.

Art. 136 - As edificações que não são dotadas de fossas sépticas, sumidouros e caixas de gordura, terão o prazo de 2 (dois) anos a contar da promulgação desta Lei, para implantarem esse sistema.

Art. 137 - As obras realizadas pelo poder público, das quais resultarem valorização dos imóveis urbanos, serão objeto da cobrança de contribuição de melhoria fins de recuperar, no todo ou em parte, os custos da obra, na forma estabelecida na legislação pertinente.

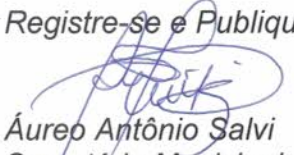
Art. 138 - Os casos omissos desta Lei serão dirimidos por Leis complementares.

Art. 139 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal 0189/99 e a Lei Municipal Nº 0106/97, ambas na sua íntegra e o Art. 191 da Lei Municipal 0177/98.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BOA VISTA DO SUL, AOS DEZENOVE DIAS DO MÊS DE ABRIL DE 2007.


PAULO BAGATINI
PREFEITO MUNICIPAL

Registre-se e Publique-se


Áureo Antônio Salvi
Secretário Municipal da Administração. –