



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE NOVA BASSANO

Publicado em 18/12/19  
Através de PMN  
Prefeitura Municipal da Administração

**LEI MUNICIPAL Nº 3.127, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2019.**

**Dispõe sobre a Lei de Parcelamento de  
Solo no Município de Nova Bassano.**

**IVALDO DALLA COSTA**, Prefeito Municipal de Nova Bassano, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais,

**FAÇO SABER** que a Câmara de Vereadores aprovou e eu, no uso das atribuições legais que me confere a Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte Lei.

**TÍTULO I – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

**CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DAS FORMAS DE  
PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS**

**Art. 1º** O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária sustentável das áreas urbanas regem-se por esta Lei, respeitando, no que couberem, a legislações federais e estaduais pertinentes.

**§ 1º.** Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e na regularização fundiária sustentável, procederão em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, nas Leis Federais nº 13.465 de 11 de julho de 2017, nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nº 12.587 de 13 de janeiro de 2012, e de acordo com as normas complementares de Leis Estaduais e com as disposições da presente Lei.

**§ 2º.** Devendo a regularização seguir o procedimento denominado de More Legal IV, estabelecido pelo provimento nº 21/2011 – CGJ/RS, devidamente consubstanciado nas disposições da Lei Municipal nº 1.892, de 29/12/2006, já alterada pela Lei Municipal nº 2.755, de 20/05/2015, e/ou legislação posterior.

**Art. 2º** O parcelamento do solo urbano para fins urbanos, observado o zoneamento de uso do solo, será realizado nas formas de loteamento, loteamento integrado, desmembramento, fracionamento, condomínio e loteamento de acesso controlado.



**Parágrafo único.** Será permitido o parcelamento integrado à edificação, sendo este o parcelamento em que a construção das edificações nos lotes ou unidades autônomas é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de urbanização.

**Art. 3º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de urbanização específica, assim definidas por Lei Municipal e pelo Plano Diretor Municipal.

**Parágrafo único.** Não será permitido o parcelamento do solo:

- I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.
- III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselha a edificação;
- V – Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI – Em florestas e demais formas de vegetação natural:
  - a) situadas ao longo de rio ou qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima é definida pelo Código Florestal;
  - b) situadas nas nascentes, mesmo nos chamados “olhos d’água”, seja qual for a situação topográfica;
  - c) situadas nos topo dos morros.

**Art. 4º** Para fins deste título, considera-se os seguintes conceitos:

**ÁREA URBANA:** a parte do território municipal definido pelo perímetro urbano, estabelecida por esta lei, de acordo com o ANEXO I- PERÍMETRO URBANO DA SEDE e ANEXO II- PERÍMETRO URBANO POVOADO ZANETTI;

**ÁREA RURAL:** Entende-se por área rural a parcela do território que não integra o limite da área urbana;

**ÁREA LIVRE DE USO PÚBLICO (ÁREAS VERDES):** Área pública destinada à preservação e recomposição da vegetação existente – áreas verdes e pelo sistema de lazer.



**ÁREA DE USO INSTITUCIONAL (EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS):** Os de natureza a fins específicos de utilidade pública como educação, saúde, cultura, administração e implantação de equipamentos públicos.

**CONDOMÍNIO URBANÍSTICO E/OU CONDOMÍNIO DE LOTES:** É a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos dentro do perímetro do condomínio;

**DESMEMBRAMENTO:** É a divisão 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 dos já existentes;

**EQUIPAMENTOS URBANOS:** os serviços de abastecimento de água e luz, iluminação pública, coleta de águas pluviais, esgoto cloacal e rede telefônica.

**FAIXA NON AEDIFICANDI:** prevista no artigo 5º da Lei nº 6766 de 19 de dezembro de 1979, o espaço reservado à implantação dos equipamentos urbanos, a serem definidos em cada loteamento.

**FRACIONAMENTO OU DESDOBRO:** é a subdivisão de lotes destinados a edificação, com a subdivisão de lote já configurado como tal em outro lote;

**LOTEAMENTO:** É a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias, prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

**LOTEAMENTO INTEGRADO À EDIFICAÇÃO:** É a variante de parcelamento urbanístico em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.

**LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO:** é o loteamento tradicional existente que, autorizado pelo município, através do Poder Executivo, pode controlar seu acesso, vedado o bloqueio dos mesmos.

**PASSEIO PÚBLICO:** a fração de terra compreendida entre lote e o início do leito da via pública.

**QUARTEIRÃO:** a área de terra, subdividida, ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de comunicação ou entre essas e outros pontos de identificação.

**SISTEMA DE CIRCULAÇÃO:** o conjunto de logradouros públicos, como avenidas, ruas, passagens de pedestres, praças e parques públicos, que possibilitam a interligação dos diversos pontos da cidade e também das atividades nela desenvolvidas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE NOVA BASSANO

Publicado em 13/12/19  
Através de Brilho Municipal  
PMU  
Prefeitura Municipal da Administração

§ 1º. A inclusão do determinado perímetro na área urbana depende de Lei Municipal, com prévio e fundamentado parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor, da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal – CTPDM além de Audiência Pública.

§ 2º. O Conselho Municipal do Plano Diretor e a Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal – CTPDM para emitir o parecer, deverão levar em conta a tendência do crescimento natural da cidade, a real necessidade da ampliação da área urbana, às características da área a ser atingida na ampliação, compreendendo, entre outros, a topografia e a proximidade dos equipamentos urbanos já existentes.

**Art. 5º** O parcelamento de áreas deverá seguir a tabela estabelecida abaixo para doação de área para o Poder Público:

OBRIGAÇÕES QUANTO A DOAÇÃO MUNICIPAL				
		ABERTURA DE VIA	DOAÇÃO DE ÁREA	
			ÁREA LIVRE DE USO PÚBLICO (ÁREAS VERDES)	ÁREA DE USO INSTITUCIONAL (EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS)
<b>FRACIONAMENTO/ DESMEMBRAMENTO</b>	Parcelamento de áreas de até 5.000 m <sup>2</sup>	NÃO	NÃO	NÃO
	Parcelamento de áreas superiores a 5.000 m <sup>2</sup>	NÃO	10%	5%
<b>LOTEAMENTO</b>	Parcelamento de áreas independente de medida	SIM	10%	5%
<b>CONDOMÍNIO</b>			20% (jardins e equipamentos de recreação) +5% (fora do perímetro do condomínio e lindeiro ao mesmo)	

§ 1º. Será considerado loteamento a divisão de gleba (de qualquer tamanho) com abertura de via prevista ou projetada pelo Município, sempre que originar lotes com testada para tal via, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Por definição da municipalidade, a doação poderá ocorrer das seguintes formas:

- I - Em área, no próprio local, cuja localização pode ser determinada pelo Município;
- II - Em área, em outro local a ser indicada pelo Poder Público;
- III - Em indenização, no valor monetário equivalente.

§ 3º. Para efeitos de aplicação dos parágrafos anteriores, será tomado como base, o tamanho da área descrita no registro imobiliário.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE NOVA BASSANO

Publicado em 18/12/19  
Através de PL  
Secretaria Municipal da Administração

§ 4º. Os parcelamentos referidos na tabela acima seguem o disposto na regra geral do ANEXO VI - ÍNDICES URBANÍSTICOS, da Lei do Plano Diretor vigente, quanto ao tamanho mínimo do lote.

§ 5º. A área livre de uso público, quando recebida com mata nativa, deverá ser destinada, prioritariamente, como área de preservação ou de recreação, com a manutenção significativa de vegetação no local.

§ 6º. Desde que fique caracterizado o interesse público, evitando áreas públicas de pequenas dimensões espalhadas no território, poderá através de consulta aos respectivos Conselhos Municipais, autorizar a troca de área de livre de uso público e de área de uso institucional por áreas em outras glebas, desde que contíguas a outras áreas públicas já existentes.

**Art. 6º** Poderão ser implantados chácaras ou sítios de lazer de baixa densidade, sendo esses núcleos residenciais voltados a esse fim, respeitando a legislação no que tange a metragem quadrada mínima.

**Art. 7º** Poderá ser negada, mediante parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor e da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal – CTPDM, licença para parcelamento do solo ou para realização de condomínio por unidades autônomas, ainda que seja para impedir o excessivo número de lotes e o consequente aumento de investimento público em obras de infraestrutura urbana e custeio de serviços.

**Art. 8º** Somente será permitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo ou em condomínio por unidades autônomas para fins urbanos quando os mesmos tiverem sido objeto de aprovação municipal e registro imobiliário.

## CAPÍTULO II - DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS

### SEÇÃO I – DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

**Art. 9º** É vedada a abertura de novas vias de comunicação na Zona Urbana, sem prévia autorização do Município.

**Parágrafo único.** A localização das vias principais (avenidas, coletoras e outras necessárias) da gleba em que se busca aprovação dependerá adequar-se às diretrizes do Plano Diretor Municipal e ainda às diretrizes estabelecidas pelo Plano de Mobilidade Urbana.

**Art. 10º** As vias de comunicação ficam classificadas em:



**AVENIDAS:** vias de maior relevância, às vezes constituída por duas vias, de forma a permitir grande circulação de veículos. Serve como ponto de ligação entre outras vias e bairros importantes, conectando os serviços dos locais.

**RUA COLETORA:** vias que possuem a função de distribuição do tráfego oriundo das rodovias, na conexão dela com outras regiões da cidade. Normalmente são vias radiais ou corredores de tráfego e anéis viários ou destes para as locais e devem servir ao tráfego local como função principal, dando acesso direto à propriedade e não deverão ser utilizadas para grandes volumes de tráfego.

**RUA LOCAL II:** característica de distribuição entre bairros ou intra bairros. Tem a função de escoamento secundário do tráfego local. Caracterizam-se por interseções em nível não semaforizadas, não devendo ser utilizadas para grandes volumes de tráfego, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

**RUA LOCAL I:** vias que têm por característica estabelecer mobilidade em nível estritamente local e que operam em baixas velocidades;

**VIA DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE – PEATONAL:** via exclusiva para circulação de pedestres.

**Art. 11º** O sistema viário do loteamento deverá articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e atender às seguintes especificações:

**AVENIDAS I:** com largura de 30 (trinta) metros e com canteiro central arborizado de, no mínimo, 4 (quatro) metros;

**AVENIDAS II:** com largura de 30 (trinta) metros e com canteiro central de ciclovia de, no mínimo, 4 (quatro) metros;

**RUA COLETORA I:** com largura de 20 (vinte) metros com ciclofaixa;

**RUA COLETORA II:** com largura de 20 (vinte) metros;

**RUA LOCAL I:** com largura de 14 (catorze) metros;

**RUA LOCAL II:** com largura de 16 (dezesseis) metros;

**VIA DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE – PEATONAL:** largura de 8 (oito) metros;

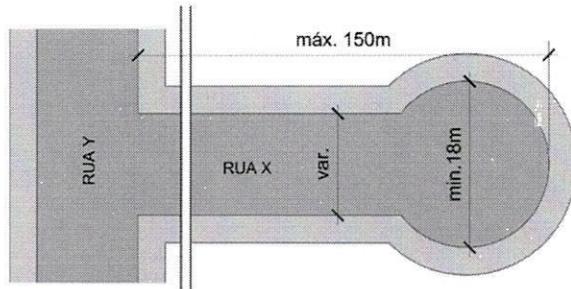
**RUAS QUE TERMINEM EM PRAÇA DE RETORNO:** As vias não podem ter um comprimento superior a 150,00 m (cento e cinquenta metros), incluída a praça de retorno, na qual deverá inscrever-se um círculo mínimo com 18 (dezoito) metros de diâmetro (sem computar a largura das calçadas) e denominam-se "cul-de-sac", conforme define o exemplo abaixo:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE NOVA BASSANO

Publicado em 18/12/19  
Através da PM  
Secretaria Municipal da Administração



**Art. 12º** Cada parcelamento do solo deverá, obrigatoriamente, respeitar a hierarquia viária conforme este artigo, ficando a critério do município a decisão de escolha.

**Art. 13º** A declividade das vias públicas não poderá ultrapassar de:

**AVENIDA I E II:** 8% (oito por cento);

**RUA COLETORA I E II:** 12% (doze por cento);

**RUA LOCAL I E II:** 15% (quinze por cento);

**Parágrafo único.** As vias peatonais poderão ter inclinação máxima até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) e as vias locais I e II podem exceder a porcentagem indicada, a critério do corpo técnico municipal, constatada, a partir de análise da topografia do terreno, a impossibilidade da inclinação desejável.

**Art. 14º** Os passeios para pedestres e canteiros centrais das vias de comunicação projetadas terão suas larguras estipuladas para cada caso, respeitada a faixa de rodagem estabelecida, sendo que a declividade máxima dos passeios será de 3% (três por cento) desde a testada à linha do cordão e demais orientações de acordo com as normas de NBR's específicas.

**Art. 15º** A largura dos passeios será, no mínimo, de:

**AVENIDA I E II:** 4 (quatro) metros cada lado;

**RUA COLETORA I E II:** 3 (três) metros cada lado;

**RUA LOCAL I E II:** 2,5 (dois vírgula cinco) metros cada lado;

**VIA DE CIRCULAÇÃO PÚBLICA (PEATONAL):** 8 (oito) metros;

**ESTRADA CONECTORA:** 1,5 (um vírgula cinco) metros um lado;

**VRS E ESTRADA PRIMÁRIA CARAVAGGIO:** 3 (três) metros um lado;

**ESTRADA PRIMÁRIA I:** 1,5 (um vírgula cinco) metros cada lado;

**ESTRADA PRIMÁRIA II:** 1,5 (um vírgula cinco) metros um lado.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE NOVA BASSANO

Publicado em 18/12/19  
Através de muel

Secretaria Municipal da Administração

**Art. 16º** Nas vias de circulação de pedestres (Peatonal), deverão ser observados recuos laterais das construções, de, no mínimo, 3 (três) metros, e não poderá haver frente de lote voltada para as passagens.

**Art. 17º** No traçado das vias públicas deverá ser observado o ângulo de interseção não sendo inferior a 60 (sessenta) graus;

**Art. 18º** Ao longo das águas dormentes e correntes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado.

**Parágrafo único.** Salvo maiores exigências de legislação específica.

**Art. 19º** Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou a menos de 10 (dez) metros das divisas dos lotes.

**Art. 20º** As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como ruas, salvo autorização do órgão responsável.

**Art. 21º** Nos condomínios por unidades autônomas, cada prédio deverá ter acesso a logradouro público através de rua que atenda as seguintes condições:

- I – possua declive inferior a 12% (doze por cento) em qualquer trecho;
- II – tenha largura igual ou superior a 14 (quatorze) metros;
- III – apresente perfis, equipamentos e condições técnicas de acordo com as exigências feitas para as vias públicas.

## SEÇÃO II – DOS QUARTEIRÕES E LOTES

**Art. 22º** Os quarteirões deverão atender às seguintes especificações:

- I – Área máxima de 20.000 (vinte mil) metros quadrados;
- II – Extensão máxima de 150 (cento e cinquenta) metros; se tiver passagem para pedestre em cada 150 (cento e cinquenta) metros, poderá alcançar até 360 (trezentos e sessenta) metros.





**Parágrafo único.** Os condomínios por unidades autônomas não poderão ocupar áreas com dimensões superiores às fixadas nos incisos I e II deste artigo.

**Art. 23º** O desmembramento do solo que resultar em faixa de lotes contíguos com extensão superior a 150 (cento e cinquenta) metros deverá deixar a cada 150 (cento e cinquenta) metros reserva de área para abertura de via.

**Art. 24º** Nos loteamentos e desmembramentos os lotes deverão ter, no mínimo, as seguintes dimensões: testada de 12 (doze) metros e área de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados.

**§ 1º.** Os lotes de esquina deverão ter testada mínima de 15,00 m (quinze metros).

**§ 2º.** O lote remanescente do desmembramento com testada à via pública deverá manter suas dimensões conforme exigido nesta Lei.

**§ 3º.** Continuam fazendo parte do patrimônio particular as áreas de terra ocupadas para acesso, não cabendo, portanto, à administração pública sua implantação física ou sua manutenção.

**Art. 25º** Nos condomínios por unidades autônomas a área de terrenos privativa de cada unidade autônoma nunca poderá ser inferior a 600 (seiscentos) metros quadrados.

### SEÇÃO III – DOS EQUIPAMENTOS URBANOS

**Art. 26º** Nos loteamentos urbanos deverão ser executadas, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba: a abertura das vias de comunicação, colocação de meio-fio e sarjeta; a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável e de energia elétrica; a rede de esgoto pluvial e cloacal se for o caso, bem como a construção de pontes, bueiros e muros de arrimo necessários e calçamento completo.

**Parágrafo único.** Nos loteamentos já existentes cujas ruas não estejam definidas ou legalizadas, o Poder Público Municipal não autorizará a construção de qualquer obra antes da devida regularização desses loteamentos.

**Art. 27º** No desmembramento de glebas situadas em logradouros não servidos por redes de água, energia elétrica e esgoto pluvial e esgoto cloacal, se for o caso, será exigida sua implantação, sob a responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba.



**Art. 28º** Os condomínios por unidades autônomas, deverão atender ao que dispõe o Art. 27º da presente lei, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem situados no interior da área condominial.

**Art. 29º** O sistema de esgoto cloacal a ser implantado será definido pelo Departamento de Meio Ambiente, pela Secretaria de Obras e Viação ou pela Secretaria de Infraestrutura, Desenvolvimento e Habitação, que fixarão as diretrizes para cada caso específico.

**Art. 30º** Os novos loteamentos a serem aprovados, deverão já contar com rede separadora absoluta seca para futura ligação na Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) que será implementada pelo Poder Público Municipal.

#### **SEÇÃO IV – DAS ÁREAS PARA ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO E PARA EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO**

**Art. 31º** Nos loteamentos deverão ser definidas áreas para equipamento comunitário que correspondam, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da gleba total, e áreas livre de uso público, correspondendo, no mínimo, a 10% (dez por cento) da gleba total.

**§ 1º.** Aplica-se o disposto neste artigo aos desmembramentos superiores a 5.000 m<sup>2</sup>;

**§ 2º.** Nos loteamentos para fins industriais, inclusive na hipótese de berçário industrial, quando o loteador for o próprio Município, fica dispensada a exigência de área livre de uso público – áreas verdes, a área de uso institucional continua valendo.

**Art. 32º** Quando a área abrange espaço de vegetação preservada, o Poder Público somente irá aprovar a doação, quando demonstrar-se possível a supressão de vegetação e utilização de pelo menos 50% do espaço, nos termos da legislação da Mata Atlântica.

**Art. 33º** Nos condomínios por unidades autônomas deverão ser mantidas áreas livres para o uso comum, destinadas a jardins e a equipamentos de recreação, em proporção nunca inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba acrescido de 5% (cinco por cento) de área de equipamento comunitário fora do perímetro do condomínio e lindeiro ao mesmo.

#### **SEÇÃO V - LOTEAMENTOS POPULARES**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE NOVA BASSANO

Publicado em 18/12/19  
Através de PM  
  
Secretaria Municipal da Administração

**Art. 34º** Consideram-se loteamentos populares os que apresentarem características especiais por se destinarem especificadamente à população de baixo poder aquisitivo e em que o poder Executivo Municipal estabelecerá as dimensões dos lotes, quarteirões e vias.

**Art. 35º** O parcelamento de interesse social poderá ser implantado somente na zona urbana e serão integrados em plano oficial municipal.

**§ 1º.** Os loteamentos previstos neste artigo destinam-se à habitação de interesse social.

**§ 2º.** O projeto de parcelamento do solo deverá ser acompanhado de projeto urbanístico e anuência da aprovação pelo agente financeiro.

**Art. 36º** O Município implantará os loteamentos populares ou celebrará convênios para esse fim, com órgãos federais ou estaduais.

**Art. 37º** Os loteamentos populares serão admitidos somente para destinação residencial, com os respectivos equipamentos urbanos e de abastecimento.

**Art. 38º** Nos casos de parcelamento de solo de interesse social, público ou privado, poderá o poder público municipal valer-se de regras específicas, inclusive quanto ao tamanho dos lotes e nas características dos equipamentos públicos, no intuito de viabilizar o empreendimento, que deve ser precedido de aprovação de lei específica.

## SEÇÃO VI – DOS PARCELAMENTOS EM ÁREAS RURAIS

**Art. 39º** O parcelamento do solo em áreas rurais destinada à formação de núcleos urbanos e de sítio de recreio obedecerá às disposições e metodologia fixada por esta Lei, no que for aplicável, conforme ANEXO VI - ÍNDICES URBANÍSTICOS da Lei do Plano Diretor vigente.

## CAPÍTULO III - PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

### SEÇÃO I - FIXAÇÃO DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS



**Art. 40º** Para a realização de parcelamento do solo ou de condomínio por unidades autônomas deverá ser encaminhada consulta prévia à Prefeitura Municipal, solicitando diretrizes para a urbanização da gleba.

**Art. 41º** O requerimento de consulta deve ser acompanhado da planta topográfica do imóvel, em escala de 1:1000 (um por mil), contendo os seguintes elementos:

- I - Situação do imóvel, desenhada em escala conveniente;
- II - As divisas do imóvel perfeitamente definidas;
- III - A orientação magnética;
- IV - As curvas de nível, de metro em metro, referidas ao sistema oficial de referências de nível (RN) do município;
- V - Indicação das vias e logradouros públicos, área de recreação e de uso público existentes no local e nas adjacências do período do imóvel;
- VI - Localização de bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores de porte e cursos d'água existentes no imóvel;
- VII - Localizações de construções já existentes;
- VIII - Localização das redes de infraestrutura e dos equipamentos de serviço ao público, tais como lazer, cultura, saúde e abastecimento da população, existentes no local ou adjacências;
- IX - Indicação do tipo de uso predominante a que se destina o imóvel;
- X - Declaração do órgão responsável, de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;
- XI - Declaração do órgão responsável, de que é viável o abastecimento de água no local;
- XII - Diretrizes do Departamento do Meio Ambiente da Secretaria da Saúde e Meio Ambiente;
- XIII - Matrícula do Imóvel;
- XIV - Outras indicações que possam interessar à urbanização da gleba.

**Art. 42º** A planta topográfica do imóvel deverá ser elaborada por profissional legalmente habilitado pelo CREA ou CAU e apresentada em 02 (duas) cópias, assinadas pelo responsável técnico pelo interessado ou seu representante legal.

**Art. 43º** Se a área a ser parcelada constituir parte de gleba maior, deverá ser apresentada, também, planta de situação da área em relação à totalidade do imóvel.



**Art. 44º** A Prefeitura Municipal indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto:

- I - As vias existentes ou projetadas que se relacionam com o imóvel a ser parcelado;
  - II - A área e a localização aproximada dos espaços que deverão ser destinadas à recreação e ao uso do equipamento comunitário;
  - III - A relação dos equipamentos de infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo interessado, quando for o caso;
  - IV - As faixas de terrenos necessários ao escoamento das águas pluviais;
  - V - A zona ou zonas de uso predominante na área, com indicação dos usos compatíveis;
- § 1º. A Prefeitura Municipal terá prazo de 30 (trinta) dias para fornecer as diretrizes referidas neste artigo, que vigorarão pelo prazo máximo de um ano.
- § 2º. O prazo acima poderá ser prorrogado quando a Prefeitura julgar necessário o assessoramento técnico externo ao Município.

## **SEÇÃO II - APROVAÇÃO DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO, CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS, RESIDÊNCIAS EM SÉRIE E CONJUNTOS RESIDENCIAIS**

**Art. 45º** O anteprojeto deverá atender às diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal e ser elaborado na escala de 1:1000 (um por mil), por profissional habilitado pelo CREA ou CAU, devendo ser assinado por este e pelo interessado ou seu representante legal.

**Art. 46º** Acompanhará o anteprojeto urbanístico:

- I - Título de propriedade do imóvel;
- II - Certidão de ônus reais;
- III - Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel.

**Art. 47º** O anteprojeto urbanístico deverá ser apresentado em 2 (duas) vias contendo:

- I - O sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais das vias de comunicação, na escala horizontal de 1:1000 (um por mil) e na escala vertical de 1:100 (um por cem);
- II - Os espaços destinados à recreação e ao equipamento comunitário, com quantificação e a localização das respectivas áreas;
- III - Os perfis longitudinais e transversais das áreas de recreação;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE NOVA BASSANO

Publicado em 18/12/19  
Através de PL  
Secretaria Municipal da Administração

- IV - A divisão em quadras e a subdivisão destas em lotes, com a respectiva numeração, suas dimensões e áreas;
- V - Indicação das servidões e restrições que, eventualmente, gravem os lotes ou as edificações;
- VI - Memorial descritivo do anteprojeto, acompanhado de outros documentos julgados necessários;
- VII - Comprovante da anuência prévia dos órgãos estaduais e federais competentes, se for o caso.

### **SEÇÃO III - APROVAÇÃO DO PROJETO, LICENCIAMENTO E EXECUÇÃO DE OBRAS.**

**Art. 48º** Após a locação do anteprojeto, aprovado pela Prefeitura Municipal, que terá um prazo de 30 (trinta) dias para tal, o responsável técnico encaminhará, para nova aprovação, o projeto urbanístico definitivo, em 3 (três) vias, com as medidas exatas da locação de todos os itens do Art. 47º e mais:

- I - As dimensões lineares e angulares do projeto, os raios, as cordas, os arcos, os pontos de tangência e os ângulos centrais de vias em curva;
- II - As indicações de marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou nas curvas das vias projetadas e amarrada à referência de nível adotada pelo Município;
- III - Projeto de drenagem das águas pluviais;
- IV - Projeto de rede de distribuição de água;
- V - Projeto da rede de distribuição de energia elétrica;
- VI - Projeto da iluminação pública – com descrição e execução de iluminação com lâmpadas LED;
- VII - Projeto da rede de esgoto cloacal, se for o caso;
- VIII - Projeto de pavimentação, se for o caso;
- IX - Projetos de obras de arte que se fizerem necessárias.

**§ 1º.** A Prefeitura Municipal terá prazo de 60 (sessenta) dias para exame e pronunciamento sobre o projeto urbanístico.

**§2º.** O prazo acima poderá ser prorrogado quando for necessário assessoramento técnico externo.



**Art. 49º** Após examinar o projeto urbanístico, o órgão técnico da Prefeitura devolverá ao interessado 02 (duas) vias do mesmo, com o carimbo de APROVADO e a assinatura da autoridade municipal competente ou, quando for o caso, com a indicação das alterações a serem realizadas.

**Art. 50º** A aprovação acima fica condicionada à assinatura do Termo de Compromisso por parte do interessado, mediante ao qual se obrigará:

- I - A executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras constantes dos projetos aprovados;
- II - A executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto no pedra, segundo o padrão estabelecido pela Prefeitura;
- III - A facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- IV - A fazer constar nos compromissos de compra e venda outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmo só poderão receber construções depois de executadas as obras e serviços previstos nos projetos constantes do Art 48º.

**§ 1º.** O prazo a que se refere o inciso I deste artigo, não poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo a Prefeitura, a juízo do Conselho Municipal do Plano Diretor, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

**§ 2º.** A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

- I - O Termo de Compromisso fixar prazo total para a execução completa das obras do parcelamento ou condomínio;
- II - Sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

**Art. 51º** A execução das obras a que se referem o artigo 35, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do interessado, segundo as seguintes modalidades:

- I - Garantia hipotecária ou anticrética;
- II - Caução em dinheiro, em título da dívida pública ou fidejussória;
- III - Fiança bancária;
- IV - Seguro garantia;
- V - Alienação fiduciária.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE NOVA BASSANO

Publicado em 18/12/19  
Através de aj  
Secretaria Municipal da Administração

**Parágrafo único.** No caso de hipoteca, a mesma será relativa a 50% (cinquenta por cento) da área total da gleba parcelada, em localização à escolha do Município. Em qualquer modalidade de garantia, o valor desta será equivalente ao custo orçamentado das obras a serem executadas, aceito pela Prefeitura.

**Art. 52º** No ato garantia deverão constar, especificadamente, as obras de responsabilidade do interessado e o prazo de sua execução.

§ 1º. Quando se trata 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.

§ 2º. As áreas dadas em garantia hipotecária não poderão ser alienadas sem a interveniência do Município.

**Art. 53º** Assinado o Termo de compromisso e devidamente formalizada a prestação garantia, deverá o interessado apresentar comprovante de pagamento dos emolumentos municipais referentes à tramitação do projeto, para receber 2 (duas) cópias deste devidamente autenticada com o respectivo despacho de aprovação.

**Art. 54º** Após as providências do Art. 53º, o interessado requererá licença para a execução das obras exigidas, anexando ao requerimento, uma cópia do projeto aprovado, bem como o comprovante de pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

**Parágrafo único.** A licença será concedida mediante Alvará de Licença para Obras, entregue ao interessado.

**Art. 55º** Para fins de inscrição do parcelamento ou condomínio, no Registro de Imóveis, o interessado deverá ter executado as obras exigidas pela Lei, ou apresentar cópia do Termo de compromisso e do cronograma de execução das obras, bem como do competente instrumento de garantia.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE NOVA BASSANO

Publicado em 18/12/19

Através de MUD

Secretaria Municipal da Administração

**Parágrafo único.** A inscrição do parcelamento ou condomínio no Registro de Imóveis far-se-á no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade desta aprovação.

**Art. 56º** Todas as obras e serviços exigidos por esta Lei, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interesse nas vias e logradouros públicos em geral e nas áreas destinadas à recreação e ao uso público, passarão a integrar o domínio público municipal, desde a data do registro do parcelamento, sem qualquer indenização.

**§ 1º.** O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outros fins que não os previstos nesta Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área equivalente, a fim de melhor realocá-la a atividade pública prevista.

**§ 2º.** O disposto neste artigo não se aplica aos condomínios por unidades autônomas.

**Art. 57º** Decorrido o prazo estabelecido, através do Termo de Compromisso, para a execução das obras do parcelamento ou do condomínio e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o Município promoverá a competente ação judicial.

**Art. 58º** Executadas todas as obras e serviços exigidos para a realização do parcelamento ou condomínio, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria de seu órgão competente, dispensará a garantia prestada, mediante expedição de Auto de Vistoria.

**§ 1º.** O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma cópia do certificado de inscrição no Registro de Imóveis.

**§ 2º.** No caso de garantia hipotecária, a área gravada poderá ser liberada parceladamente, a critério da Prefeitura conforme forem sendo concluídas as obras e serviços de infraestrutura, segundo cronograma estabelecido.

**§ 3º.** A parcela liberada da garantia hipotecária não poderá ser menor do que um quarteirão.

**Art. 59º** A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**MUNICÍPIO DE NOVA BASSANO**

Publicado em 18/12/19  
Através de JL  
Secretaria Municipal da Administração

**Art. 60º** Se dentro de um ano do licenciamento do loteamento, o loteador desistir do empreendimento sem início das obras e sem comprometimento de venda dos lotes, será cancelada a licença concedida e serão liberados os lotes hipotecados.

**Art. 61º** Nos condomínios por unidades autônomas, as obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum deverão ser executadas anteriormente a qualquer obra de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

**Art. 62º** As vias de comunicação, as áreas públicas e de uso institucional, bem como as obras executadas nos termos do projeto de parcelamento do solo apresentado incorporar-se-ão ao patrimônio público, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, respectivamente a partir da data de registro do registro de imóveis e da execução dos projetos.

**Art. 63º** Se, durante a execução do loteamento ou após a sua conclusão, forem constatadas incorreções de áreas, o loteador deverá apresentar uma planta do loteamento retificada para ser devidamente aprovada.

**Art. 64º** Concedido o alvará do loteamento, o loteador terá prazo de um ano para iniciar as obras.

**Parágrafo único.** Findo esse prazo, sem início das obras, o loteador poderá solicitar a revalidação do alvará, sujeitando-se a satisfazer as exigências legais então vigentes.

**Art. 65º** Considerando-se a extensão da área a ser loteada a Administração Municipal, fixará o prazo de conclusão do loteamento, que não poderá ser superior a cinco anos.

**Art. 66º** Ao Poder Público, seus concessionários e permissionários, uma vez expedida a Licença Final Integrada e Termo de Recebimento quando for o caso, cabe a operação e manutenção:

- I - Da infraestrutura básica;
- II - Das áreas destinadas ao uso público; e
- III - Da infraestrutura complementar.





**Art. 67º** Serão disponibilizadas pelo Poder Público ou seus concessionários, permissionários, as informações sobre as redes externas e respectivos pontos de conexão necessários à implantação da infraestrutura pertinente.

#### SEÇÃO IV – DESMEMBRAMENTOS

**Art. 68º** Para o desmembramento de terrenos deverá ser requerida a aprovação do projeto pela Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Título de propriedade do imóvel;
- II - Certidão de ônus reais;
- III - Certidão negativa de tributos municipais incidente sobre o imóvel.

**Art. 69º** O projeto deverá atender às diretrizes fornecidas pela Prefeitura e ser elaborado na escala de 1:1.000 (um por mil), por profissional devidamente habilitado pelo CREA ou CAU, devendo ser assinado por este e pelo interessado ou seu representante legal.

**Art. 70º** O projeto deverá ser apresentado em 3 (três) vias, contendo as seguintes indicações:

- I - Vias existentes no entorno da área;
- II - Loteamentos próximos;
- III - Uso predominante no local;
- IV - Divisão de lotes pretendidas na área, com as respectivas dimensões.

**Art. 71º** Após examinar o projeto, a prefeitura Municipal devolverá ao interessado 2 (duas) vias do mesmo com o despacho de aprovação ou, quando for o caso, com a indicação das alterações a serem realizadas.

**Art. 72º** O processo de aprovação de projeto, licenciamento execução das obras, nos casos de desmembramento previsto no Art. 27 da presente Lei, deverá atender, em tudo o que couber, às disposições referentes aos loteamentos e condomínios por unidades autônomas.

#### SEÇÃO V – FISCALIZAÇÃO, PENALIDADES E DAS MULTAS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE NOVA BASSANO

Publicado em 18/12/19  
Através de ej muvel  
pt Secretaria Municipal da Administração

**Art. 73º** Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo prazo de regularização de ocorrência, não excedente de 30 (trinta) dias e prorrogável por igual tempo, contado da data da expedição da notificação.

**Parágrafo único.** A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

**Art. 74º** No caso do não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou Auto de Embargo das Obras, se estas estiverem em andamento, com a aplicação de multa em ambos os casos.

**Art. 75º** Depois de lavrado o Auto de Embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, que será impedido, se necessário, com auxílio das autoridades policiais do Estado.

**Art. 76º** Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da notificação.

**Art. 77º** Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas na Lei Federal de nº 6766, de 1979, serão aplicadas ao proprietário as seguintes multas, pagas em moeda corrente, conforme o caso:

I - Por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado, ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução: 6 (seis) vezes o Valor da Unidade de Referência Municipal- URM;

II - Pelo prosseguimento de obra embargada: 50% (cinquenta por cento) do Valor da Unidade de Referência Municipal, por dia, a partir da data do embargo;

III - Por aterrinar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água sem licença da Prefeitura ou fazê-lo sem as precauções técnicas, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos: 3 (três) vezes o Valor da Unidade de Referência Municipal.

IV - Por não adotar providências para sanar as falhas de que trata o item anterior, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, considerando os Valores de Referência Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE NOVA BASSANO

Publicado em 18/12/19  
Através de Mural  
  
Secretaria Municipal da Administração

**Parágrafo único.** O Valor da Unidade de Referência Municipal mencionado nos incisos deste artigo é o aplicado com base nas leis municipais em vigor e vigentes na data do Auto da Infração, pelo qual for aplicada a multa.

**Art. 78º** Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada, por dia de permanência da irregularidade, a multa de 25% (vinte e cinco por cento) do Valor da Unidade de Referência Municipal.

**Art. 79º** Na reincidência da mesma infração (reincidência específica), as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

**Art. 80º** O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal desobedecido, nem da obrigação de reparar a falha e, quando for o caso, de ressarcir o valor dos danos eventualmente causados ao Município ou a terceiros.

## TÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 81º** Serão garantidos direitos até a data da promulgação desta Lei, de acordo com a lei em vigor à época do seu requerimento, os processos administrativos referentes a projetos de parcelamento do solo e de obras regularmente protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei e da Lei de Parcelamento de Solo e serão analisados de acordo com a legislação vigente à época do seu protocolo.

**Parágrafo único.** Os projetos de que trata este artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinados conforme as disposições desta Lei.

**Art. 82º** Os projetos de parcelamento do solo e de obras, protocolados ou aprovados nos termos da legislação anterior à vigência desta Lei, perderão sua validade se não tiverem iniciada sua execução no prazo de 90 (noventa) dias a contar da publicação desta Lei.

**§ 1º.** Os prazos referidos no "caput" deste artigo, serão contados da data de entrada em vigor da presente Lei.





§ 2º. Considera-se obra iniciada, a execução quando parte significativa do projeto já estiver realizada, como as fundações, nas obras, e a abertura das vias de circulação, nos loteamentos, desde que atendido as exigências desta legislação.

**Art. 83º** Será assegurado para todos os processos em trâmite o direito à aplicação da legislação anterior, vigente à época do protocolo.

**Parágrafo único.** Os processos em trâmite na data de publicação desta Lei serão apreciados de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, optando pela análise integral nos termos desta Lei.

**Art. 84º** Os pedidos de alterações ou emendas a Lei de Parcelamento de Solo somente poderão ser encaminhados por iniciativa de 2/3 (dois terços) dos membros do Poder Legislativo, 5% (cinco por cento) dos eleitores do Município, ou mediante proposta do Chefe do Poder Executivo.

**Art. 85º** Esta legislação devidamente aprovada e sancionada, bem como os casos omissos, somente poderá ser alterada, em todo ou em partes, após as seguintes medidas:

- I - Parecer Técnico justificado da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal, emitido por profissional legalmente habilitado (Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro) técnico da Secretaria de Obras e Viação ou Secretaria de Infraestrutura, Desenvolvimento e Habitação e;
- II - Aprovação do Conselho do Plano Diretor e;
- III - Audiência Pública e;
- IV - Aprovação Legislativa final.

§ 1º. A alteração deverá ser objeto de nova Lei.

§ 2º. A Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal presidirá a audiência pública devidamente convocada para esta finalidade, onde deverão ser indicadas as matérias que sofrerão alteração.

§ 3º. Os Membros do Conselho do Plano Diretor deverão reunir-se bimestralmente para atender as demandas.

**Art. 86º** O Poder Público Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras e serviços exigidos por esta Lei.



**Art. 87º** O alienante deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes as restrições quanto à utilização do terreno impostas à respectiva unidade, em decorrência do projeto de parcelamento ou condomínio, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado.

**Art. 88º** Os proprietários e os responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências desta Lei, na execução das obras do parcelamento ou condomínio.

**Art. 89º** Não caberá ao Poder Público Municipal qualquer responsabilidade por diferenças de áreas de lotes ou quadras verificados em parcelamentos ou condomínios aprovados.

**Art. 90º** Nos locais das obras de infraestrutura deverão ser colocadas placas contendo as datas estipuladas pela Prefeitura para seu término, o número na inscrição no Registro de Imóveis da Comarca, o endereço e a identificação legal dos responsáveis técnicos.

**Art. 91º** A denominação das vias de comunicação e logradouros públicos em geral é de livre escolha e será atribuída mediante Lei específica fixada pelo Poder Público com aprovação do Poder Legislativo.

**§ 1º.** É vedada a denominação de via, logradouro público, loteamento e de bairro ou aglomerado urbano ou rural com o nome de pessoa viva.

**§ 2º.** É vedada a alteração de denominação de vias, logradouros públicos e de bairros ou aglomerados urbanos ou rurais.

**§ 3º.** Os loteamentos não poderão obedecer a denominação igual a utilizada para identificar outros setores da cidade, já existentes.

**§ 4º.** As vias de loteamentos e os próprios loteamentos poderão ser denominados pelos proprietários, mas com a prévia aprovação do Poder Executivo e posterior do Poder Legislativo.

**§ 5º.** As placas indicativas de denominação de logradouros ou vias públicas deverão seguir o modelo padrão proposto pelo Município.

**Art. 92º** Os parcelamentos e condomínios já efetuados e não regularizados dentro dos 30 (trinta) dias, conforme as normas legais anteriores, estarão sujeitos à ação da Prefeitura para aplicação das normas desta Lei.

**Art. 93º** Fica revogada a Lei Municipal nº 2.633, de 09 de dezembro de 2013 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE NOVA BASSANO

Publicado em 18/12/19  
através de mudi  
Plataforma Municipal da Administração

**Art. 94º** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nova Bassano, RS, aos 18 (dezoito) dias do mês de dezembro de 2019.

**IVALDO DALLA COSTA**

Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se

Leda Maria Ravanello

Secretaria Municipal da Administração