



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

RESOLUÇÃO 012/2020

“Alteração Diversos Artigos Plano Diretor”

Considerando a Lei Complementar nº118, de 28/08/2017 e alteração, Plano Diretor do Município de Santa Rosa;

Considerando a existência de vários empreendimentos situados em Zona Mista 2;

Considerando a necessidade de fomentar os investimentos e o desenvolvimento do Município;

Considerando a necessidade de clarear a legislação em vigor, para uma maior eficiência das áreas situados dentro do perímetro urbano;

Considerando a necessidade simplificar processos e procedimentos administrativos, com o intuito de promover eficiência e eficácia dos serviços públicos;

Considerando a alteração realizada na Lei Federal 6.766/79 em 25/11/2019, promovida pela Lei Federal nº 13.913.

O Conselho de Desenvolvimento Sustentável - CMDS, criado pela Lei Complementar Nº 33, de 11 de outubro de 2006 e mantido pela Lei Complementar Nº 118 de 27 de agosto de 2017.

RESOLVE:

- 1 Estabelecer normativas e definições no sentido de ajustar/complementar a legislação vigente até que ocorra a devida alteração do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo.**

Art. 57. São finalidades das operações urbanas consorciadas:

I – ...;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

II – ...;

III – ...;

IV – ...;

V – implantação de espaços públicos, com o paisagismo de praças e a implantação de equipamentos comunitários; (NR)

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL, ARTÍSTICO, PAISAGÍSTICO E ARQUEOLÓGICO DO MUNICÍPIO

Art. 126. ...

§7º ~~O Poder Executivo Municipal, ouvido o~~ O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, deverá ~~instituir, mediante decreto, criar~~ Comissão Técnica de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural, a qual se constituirá em câmara técnica e/ou grupo de trabalho específico, conforme previsão do parágrafo único do art.30 desta Lei Complementar, e terá a incumbência de auxiliar o CMDS em consultas, deliberações, pareceres e na coordenação da elaboração do Plano de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural e do inventário dos bens culturais do município, cujos integrantes, dentre outros, de forma preferencial e não exclusiva, terão formação nas áreas de Arquitetura e Urbanismo, Engenharia Civil, História, Direito e Assistência social.

Art. 144. Os terrenos lindeiros às vias estruturais ~~somente~~ podem ser edificados ~~se tiverem~~ tendo acesso por via independente ou marginal, ~~podendo esta ser executada dentro da faixa de domínio, executando-se aquelas atividades de relevância para a circulação viária intermunicipal~~ após ~~aprovação~~ anuência/concordância do órgão federal e/ou estadual competente. ~~sempre respeitando as faixas de domínio e non aedificandi.~~

CAPÍTULO II DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

Art. 152. ...

I – ...;

II – ...;

III – ...;

IV – ...

§1º ...

§2º ...



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§3º Em passeios públicos onde haja a necessidade da execução de rampa de acessibilidade, esta deverá ser executada em conformidade com o fluxo dos pedestres;

§4º A implantação de rampas de acessibilidade nas esquinas deve respeitar a medida mínima de 2 metros da esquina, até um máximo de 6 metros;

§5º Quanto ao formato e as medidas estas deverão atender o que preceitua a NBR 9050;

§6º Em hipótese nenhuma será permitida a construção de uma única rampa de acessibilidade localizada nas esquinas, pois esta não atenderá ao fluxo contínuo de pedestres;

§7º Em casos excepcionais, será feita a análise caso a caso.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO REGIONAL

Art. 159. As faixas de ~~15 (quinze)~~ 5 (cinco) metros de largura ao longo das faixas de domínio das rodovias federais e estaduais são áreas *non aedificandi*.

§1º As faixas *non aedificandi* previstas no *caput* deste artigo ~~serão~~ podem ser utilizadas para a implantação ~~de~~ das vias marginais às rodovias, previstas no artigo 144 desta Lei Complementar, o restante do gabarito destas vias será executado dentro da faixa de domínio da rodovia, após a anuência/concordância do órgão federal e/ou estadual competente.

Art. 175. Para fins deste Plano Diretor considera-se:

I – índice de aproveitamento: a relação entre a área total da construção ou edificação e a área total do lote ou terreno **ou gleba: (NR)**

Índice de aproveitamento = $\frac{\text{área total da edificação}}{\text{área total do lote/gleba/terreno(NR)}}$

II – taxa de ocupação: a relação percentual entre a área da projeção horizontal da(s) edificação(ões) e a área total do lote ou terreno **ou gleba: (NR)**

Taxa de ocupação = $\frac{\text{área de projeção horizontal das edificações}}{\text{área total do lote/gleba/terreno. (NR)}}$ x 100

III – taxa de permeabilidade: a relação percentual entre a área do terreno/**lote/gleba/** livre de qualquer construção ou edificação recoberta com vegetação e a área total do terreno ou lote **ou gleba: (NR)**

Taxa de permeabilidade = $\frac{\text{área livre para infiltração}}{\text{área total do lote/gleba/terreno(NR)}}$ x 100

IV – altura da edificação: ...

V – afastamentos laterais e de fundos: as medidas tomadas desde o alinhamento dos lotes/**glebas/terrenos** lindeiros, até a edificação ou construção. **(NR)**

VI – recuo frontal: medida tomada a partir do alinhamento do **lote/gleba/terreno** até o limite frontal da edificação ou construção. **(NR)**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

VII – testada: é a medida frontal do lote/~~gleba/terreno~~ sempre voltada para via ~~pública~~ existente. (NR)

VIII – lote: ~~é a fração de terreno resultante de parcelamento do solo para fins urbanos~~ Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei Complementar para a zona em que se situe. (NR)

IX – caixa da via: ...

X – Gleba/terreno – área urbana ou rural, sem proporções definidas em lei, que ainda não teve sua urbanização aprovada pelo órgão municipal competente.

XI – Infraestrutura básica é constituída pelos equipamentos urbanos de iluminação pública, esgoto sanitário (rede coletora ou fossa séptica), abastecimento de água potável (próprio, comunitário ou concessionário), energia elétrica e vias de circulação devidamente pavimentada com pedras irregulares ou asfalto.

Art. 189. São dispensadas de recuo frontal as edificações situadas em:

I – ...;

II ...;

~~§1º A dispensa de recuo prevista no inciso II deste artigo é permitida até a distância de 20 (vinte) metros, contada desde o ponto de intersecção dos alinhamentos e sua aplicação destina-se a edificações unifamiliares; revogar~~

~~§3º Em lotes de esquina ou terreno...~~

SEÇÃO V DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 200. A área do terreno/~~lote/gleba~~ livre de qualquer construção ou edificação é reservada como superfície de infiltração das águas pluviais, devendo estar em contato direto com o subsolo do terreno.

Parágrafo Único: ~~A área utilizada com piscina, será considerada como área permeável/área livre para infiltração, com fins de composição da taxa de permeabilidade.~~

TÍTULO XI DO PARCELAMENTO DO SOLO CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO

Art. 201. ...

§1º ...

~~§2º O parcelamento de áreas rurais para fins urbanos, desde que incluídas na zona urbana depende, ainda, da solicitação de cancelamento do cadastro rural junto ao órgão competente.~~
Revogar



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§3º ...

§4º A divisão do solo autorizada por sentença judicial que resulte em terrenos com dimensões inferiores às admitidas para a zona urbana onde se situarem, gera aos proprietários respectivos o direito de ocupar o solo parcelado com edificação de qualquer natureza, desde que atendida a legislação pertinente, e ainda o interessado poderá solicitar a denominação administrativa de seu imóvel através do procedimentos previsto no art. 222-A. (NR)

§5º Nos casos em que houver a necessidade de pavimentação de vias vicinais até a área a lotear, esta será pavimentada em seu leito original, em havendo a concordância dos proprietários lindeiros da via vicinal, poderá esta ser pavimentada na largura total prevista para as vias internas de circulação do loteamento, os custos desta pavimentação correm por conta dos interessados. (NR)

§6º- O módulo mínimo para o parcelamento de glebas situadas no município é de 3.000 m², ~~o qual vise a implantação de estabelecimentos conforme disposto no Decreto Federal nº 62.504/68.~~

§7º- Nas áreas inseridas em Zona Mista 2, mesmo sendo rurais, situadas dentro do perímetro urbano, desde que destinadas à implantação de empreendimentos de prestação de serviço, industriais e comerciais e afins, será permitida a criação de matrículas individualizadas de imóveis, com base no §6º do artigo 201.

§8º- Os imóveis criados a partir dos §§6º e 7º, serão considerados urbanos para fins das disposições legais e tributárias, em virtude da alteração de suas características, devendo serem promovidas as competentes atualizações dos cadastros em cada órgão, não havendo impedimento para a edificação sobre os mesmos, desde que atendidas as disposições do Código de Obras, quanto a apresentação dos respectivos projetos à municipalidade.

Art. 202. Para efeitos desta Lei Complementar, são modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos:

I – loteamento: ...;

II – desmembramento: a subdivisão de área de terras e/ou gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário ~~já~~ existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes;

III – desdobro, desdobramento, subdivisão ou fracionamento: ...;

IV – remembramento ou fusão:

V - Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do inciso I deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, desde de que devidamente identificados e/ou cadastrados.

Art. 203. É equiparado ao loteamento:

I – ...

II – o parcelamento do solo em lotes contíguos, de frente para uma mesma via, em extensão superior a 150 (cento e cinquenta) metros, exceto, quando não houver condições de sequência do sistema viário, de acordo com a **apresentação** do devido estudo e aprovação do órgão competente. (NR)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 204. Equipara-se a desmembramento:

I – ...

II – ...

III – o parcelamento de imóveis de forma consensual ou judicial, no último caso, com a apresentação de documentos específicos emitidos pelo Poder Judiciário, nos casos de:

a) dissolução de sociedade conjugal;

b) sucessão *causa mortis*;

c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e alterações.

Parágrafo único. Os terrenos de que trata o inciso III deste artigo podem solicitar a denominação administrativa de lote, através dos procedimentos previstos no art. 222-A.

Art. 210. Cabe ao loteador a execução do sistema de circulação, demarcação das quadras e lotes, pavimentação das vias com calçamento ou asfalto, implantação dos sistemas de abastecimento de água, hidrantes de acordo com as normatizações pertinentes, de energia elétrica, serviços de esgoto sanitário, de águas pluviais, ~~implantação dos projetos de arborização, segundo especificações do projeto específico aprovado para o loteamento~~, de sinalização viária ~~horizontal e vertical~~ e identificação das ruas através da instalação de placas indicativas conforme Adendo 07 desta Lei Complementar em prazo não superior a quatro anos, a partir da emissão decreto de aprovação do projeto, prorrogável por um ano, mediante requerimento e justificativas. (NR)

§1º ...

§2º ...

§3º ...

§4º Onde for emitida a viabilidade de abastecimento de água pela concessionária e houver a necessidade de implantação de rede adutora, poderá ser utilizada sistema comunitário de abastecimento de água, devendo a rede ser executadas preferencialmente sob o passeio público, conforme projeto aprovado pela concessionária, até que a adutora seja executada.

§5º Os projetos de arborização previsto para serem apresentados pelo loteador terão sua implantação realizado em cada lote por parte do proprietário que irá edificar sobre o mesmo.

CAPÍTULO II DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS SEÇÃO I DOS LOTES E QUADRAS

Art. 211.:

§5º É facultado ao loteador a implantação de equipamentos de Lazer e Recreação nas áreas destinadas como Área Verde de Lazer e Recreação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

I - Para a efetivação do disposto no parágrafo anterior, o loteador poderá reduzir a área total destinada como Área Verde de Lazer e Recreação, tendo por base o valor das melhorias implantadas, que deverão constar em projeto com seu respectivo orçamento de execução.

II - Para definição do valor do m², que será considerado para fins de definição de valor da área reduzida, será levado em consideração o valor corrente do m², para imóveis inseridos na mesma região, em não havendo imóveis à venda na região, o valor será definido por comissão de avaliação de imóveis designada por lei.

III - Fica limitada a redução da área a ser doado como Área Verde de Lazer e Recreação a no máximo 20%, da área total que deveria ser doada.

§6º O loteamento de gleba e/ou área de terras não superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), passíveis de urbanização, em uma única vez, sempre que o traçado viário ocupar mais de 20% (vinte por cento) da área a parcelar, em virtude da abertura de ruas em acompanhamento de vias já existentes, os percentuais destinados para áreas verde, de lazer e recreação e área institucional, poderão ser reduzidos de modo que o total da área pública não exceda a 35% (trinta e cinco por cento) do total, observando-se o seguinte:

I - ...

II - ...

§7º ...

§8º Situações excepcionais de comprovado interesse público, nas quais, inclusive, poderá ocorrer a redução e/ou adequação da percentagem de áreas públicas previstas no caput deste artigo, dependerão de autorização por intermédio de lei específica.

SEÇÃO II DO PLANEJAMENTO DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO NOS LOTEAMENTOS

Art. 212. Nos projetos de parcelamento, as novas vias devem articular-se com o sistema viário oficial adjacente, existente ou projetado, constando a expressa indicação de sua largura, dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária já implantada e harmonizando-se com a topografia local.

§1º A classificação das vias propostas nos projetos de parcelamento, estabelecida por ocasião do fornecimento das diretrizes, é de competência do órgão técnico municipal.

§2º É obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de ~~15 (quinze)~~ 5 (cinco) metros de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias e 15 (quinze) metros para ferrovias, salvo previsão em lei específica. (NR)

§3º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio de rodovia que atravessem o perímetro urbano, desde que construídas até 25 de Novembro de 2019, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no § 2º do caput deste artigo, salvo por ato



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

devidamente fundamentado do poder público municipal.

SEÇÃO III DO PARCELAMENTO PARA FINS INDUSTRIAIS E COMERCIAIS

Art. 215-A. Para implantação de empreendimentos situados em Zona Mista 2, poderá ser considerada via consolidada a Rua Paralela pavimentada dentro da faixa de domínio das rodovias, mediante anuência do órgão competente.

I – Para atender ao disposto neste artigo o requerente pode valer-se do procedimento de desmembramento pra fins de parcelamento, devendo atender os requisitos desta modalidade.

II – A área mínima do lote a ser criado está prevista nos adendos 2A e 2B.

III – Em não estando concluída a pavimentação da Rua Paralela, pode ser firmado termo de compromisso, onde o requerente compromete-se a executar tal pavimentação em prazo de 1 ano podendo ser prorrogado por igual período, uma única vez.

CAPÍTULO V DO DESMEMBRAMENTO E DO DESDOBRO

Art. 220. A aprovação de projetos de desmembramento ~~e desdobro~~ está sujeita aos ~~mesmos~~ procedimentos de tramitação e restrições urbanísticas já referidas nesta Lei Complementar. (NR)

§1º ~~Nos projetos de parcelamento que tratem do denominado desdobro, fica excepcionada das proceduralizações enunciadas no caput deste artigo, a necessidade de aprovação por decreto prevista no inciso II do artigo 230 desta Lei Complementar.~~ Revogada

§2º ~~Os projetos de remembramento, também intitulados de unificação, igualmente prescindem da edição de decreto para sua aprovação.~~ Revogado

§3º ~~A aplicabilidade do disposto nos parágrafos 1º e 2º deste artigo deve ser compatibilizada com as prescrições da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul ou normatizações que lhe vierem a substituir e/ou disposições regulamentares e/ou legais em contrário.~~ Revogado

Art. 221. A aprovação do projeto de desmembramento está sujeita a apresentação, pelo interessado, de certidão atualizada de propriedade e planta do imóvel contendo:

§1º Considera-se infraestrutura básica para aprovação de projetos de desmembramento os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, rede* de iluminação pública, rede de abastecimento de água potável (concessionária ou comunitária outorgada) e rede de energia elétrica e vias ~~oficiais~~ de circulação consolidadas ~~que atendam os gabaritos previstos no Adendo 06 desta Lei Complementar~~, devidamente pavimentadas com pedra irregular ou asfalto. (NR)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

~~§3º O projeto deverá ser encaminhado em via digital compatível com o formato DWG, com amarração das coordenadas através de georreferenciamento no sistema UTM, Sirgas 2000.~~
Revogado

Art. 222. A aprovação do projeto de desdobro estará sujeita a apresentação, pelo interessado, de certidão atualizada de propriedade e planta do imóvel contendo:

~~Parágrafo único.~~ §1º Poderá resultar em lote com dimensões inferiores às previstas no zoneamento municipal, o parcelamento de lotes de forma consensual ou judicial, no último caso, com documentos específicos emitidos pela justiça, por: (NR)

- a) dissolução de sociedade conjugal;
- b) sucessão 'causa mortis';
- c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, modificada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.
- d) antecipação da legítima.

VI - a largura mínima do lote deverá ser mantida, no mínimo, até o limite do recuo frontal estabelecido para o zoneamento da área onde se situam.

VII - se existirem edificações irregulares sobre a área a ser desdobrada, antes da emissão da documentação do desdobro, deverá ser anexado protocolo de encaminhamento de regularização destas, junto à municipalidade.

VIII - Para situações condominiais em imóveis devidamente urbanizados, mesmo que as frações não atendam as dimensões previstas para o zoneamento em que se situem, o poder público, mediante a apresentação da documentação constante no art. 221 por parte do interessado, promoverá a análise e aprovação do desdobro para fins da extinção dos condomínios em lotes urbanos, em conformidade com o § 4º do art. 19 desta lei.

IX - Considera-se situação consolidada de condomínio as averbações nas matrículas que ocorreram antes da data de publicação desta lei.

§2º Em lotes ou terrenos com frente para mais de um logradouro, a medida mínima de 10 metros de frente a ser preservada corresponderá à testada que caracteriza o acesso principal da edificação e/ou o respectivo endereço, ficando os primeiros dispensados do cumprimento dos requisitos estabelecidos por esta Lei Complementar atinentes ao recuo de fundos.

§3º Tendo em vista o caráter simplificado da análise e aprovação dos projetos de desdobro/fracionamento e remembramento/unificação, estes projetos serão analisados pelo setor competente para a emissão de Certidão de Situação e Localização.

CAPÍTULO VI DENOMINAÇÃO ADMINISTRATIVA DE LOTES

Art. 222-A. Fica criada a modalidade de DENOMINAÇÃO ADMINISTRATIVA DE LOTES, com rito simplificado, com o objetivo de denominar lotes com edificações, que possuem



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

matrícula individualizada de único proprietário, desde que possua infraestrutura básica necessária para a aprovação de projeto de desmembramento.

I – O disposto no caput deste artigo visa a inclusão do número de lote e quadra, para os imóveis que atendam às exigências previstas neste artigo.

II– Este instrumento não se caracteriza como parcelamento de solo, pois os imóveis já possuem matrícula individualizada, faltando apenas a informação de lote e quadra.

III – a aplicação deste artigo dar-se-á para regularizar situações consolidadas de imóveis individualizados que não tiveram sua origem em procedimento urbanístico adequado.

§1º: A criação do presente instrumento visa simplificar a denominação de imóveis que possuem matrícula individualizada, que antes da criação deste procedimento, tinham seu tramite como desmembramento, porém o fato concreto é que não há uma segregação/divisão de lote a ser feita, uma vez que o lote já se encontra registrado individualmente.

§2º: O disposto no caput deste artigo não se aplica para a divisão de dois ou mais lotes, onde o procedimento a ser adotado é o de DESMEMBRAMENTO.

§3º: Para concretizar o disposto neste artigo, deverá ser apresentado projeto de situação e localização contendo:

- a) Planta de situação e localização;
- b) Memorial descritivo;
- c) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), e ainda;
- d) Matrícula do Imóvel.

§4º: Em virtude do rito simplificado o presente instrumento terá sua análise realizado pelo setor competente para a emissão de Certidão de Situação e Localização.

§5º: O instrumento ora criado terá sua aplicabilidade válida para registros imobiliários (matriculas) criadas até a data de entrada em vigor desta lei.

Art. 228. As plantas e documentos para aprovação não devem conter quaisquer outros elementos ou ilustrações além dos abaixo relacionados, a saber:

I – ...;

II – ...;

III – ...;

IV – termo de compromisso contendo os seguintes dizeres, assinado pelo(s) proprietário(s): *"A partir da data da inscrição deste loteamento no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Rosa, passam a integrar o domínio do Poder Executivo Municipal as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de áreas verdes de lazer de uso público."* ~~O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de "habite-se" para qualquer construção realizada nos lotes ou em áreas de~~



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

~~propriedade privada, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Executivo Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e de documento de aceitação definitiva das obras a serem realizadas constantes do decreto de aprovação do projeto de loteamento. Igualmente, ficam caucionados os lotes (discriminados), que não podem ser vendidos antes da emissão do documento de aceitação.~~

SEÇÃO III DOS ATOS DE APROVAÇÃO DO PROJETO E DAS GARANTIAS

Art. 231. Pela assinatura do termo de **compromisso acordo**, o loteador obriga-se a:

Santa Rosa, 20 de maio de 2020.

VILMAR ERICKSSON
Vice- Presidente do CMDS