

**LEI MUNICIPAL Nº 991/98**  
**DO PARCELAMENTO, DO USO**  
**E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**  
**URBANO CONDOR - RS**

## SUMÁRIO

<b>TÍTULO I – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO.....</b>	04
<b>TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO .....</b>	04
Capítulo I - Das Disposições Gerais .....	04
Capítulo II - Das Exigências Técnicas e Urbanísticas.....	06
Capítulo III - Das Áreas Destinadas a Uso Público .....	07
<b>TÍTULO III - DOS USOS URBANOS .....</b>	07
Capítulo I - Da Definição Das Edificações .....	07
Capítulo II - Da Localização Das Edificações .....	08
<b>TÍTULO IV - DAS ÁREAS ESPECIAIS .....</b>	08
Capítulo I - Das Finalidades .....	08
Capítulo II - Das Áreas dos Serviços Essenciais .....	09
Capítulo III - Das Áreas de Preservação Permanente .....	09
Capítulo IV - Das Áreas de Contenção Urbana .....	10
Capítulo V - Das Áreas de Controle Adicional .....	10
Capítulo VI - Das Áreas do Patrimônio Histórico e Cultural.....	11
Capítulo VII - Das Áreas de Interesse Cultural - Recreativo.....	12
<b>TÍTULO V - DO REGIME URBANÍSTICO .....</b>	12
Capítulo I - Dos Limites de Ocupação.....	12
Seção I - Das Definições.....	12
Seção II - Da Taxa de Ocupação.....	13
Seção III - Da Altura das Edificações.....	13
Seção IV - Dos Afastamentos.....	13
<b>TÍTULO VI - DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A TERRENOS .....</b>	14
Capítulo I - Dos terrenos não edificados.....	14
Capítulo II - Dos terrenos edificados.....	15

*Estado do Rio Grande do Sul*  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR**  
Gabinete do Prefeito

3

Capítulo III - Da proteção e fixação de terras.....	15
Capítulo IV - Dos barrancos, cortes, taludes e aterros.....	15
<b>TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>	<b>16</b>
Tabela do Regime Urbanístico .....	19

**LEI MUNICIPAL N.º 991/98**  
**de 14 de setembro de 1998**

Institui a Lei do Parcelamento, do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Condor, RS.

José Francisco Cândido, Prefeito Municipal de Condor, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, Art. 56, inciso V, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**TÍTULO I**  
**DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO**

**Art. 1º** - Esta Lei institui a Lei do Parcelamento, do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Condor.

**Parágrafo único:** Todos os projetos devem estar de acordo com esta Lei e com as demais legislações vigentes, sem prejuízo do disposto nas legislações estadual e federal pertinentes.

**Art. 2º** - O território do município de Condor divide-se em Zona Rural e Zona Urbana.

**§1º** - A **Zona Urbana** objeto desta lei, consiste na área circunscrita pelo perímetro urbano legal, que está delimitado em legislação municipal específica.

**§2º** - A incorporação de novas áreas à cidade de Condor somente deve ocorrer após parecer técnico detalhado e comprovação de absoluta relevância social, com a aprovação da Câmara de Vereadores ouvido o órgão de planejamento da Prefeitura Municipal.

**TÍTULO II**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**  
**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 3º** - O parcelamento do solo para fins urbanos obedece o disposto na Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e depende de prévia aprovação e licença do Poder Executivo municipal, através do órgão competente.

**Parágrafo único:** 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.

**Art. 4º** - Para efeitos desta Lei, considera-se parcelamento do solo para fins urbanos:

I - **loteamento:** a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de

novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

II - **desmembramento**: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário já existente, desde que não implique na abertura de novas

vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - **desdobro, desdobramento, subdivisão ou fracionamento**: é a divisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado para a formação de novos lotes;

IV - **remembramento ou fusão**: é o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores.

**Art. 5º** - Equipara-se a loteamento:

I - o arruamento que constituir abertura ou prolongamento de vias realizadas por particulares ou pelo Poder Público, incluindo aquelas previstas pelo poder público municipal;

II - o parcelamento do solo em lotes contíguos, de frente para uma mesma via, em extensão superior a 100m (cem metros);

III - o parcelamento de glebas com área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), independente do uso a que se destinam os lotes resultantes e das suas áreas.

**Art. 6º** - Equipara-se a desmembramento:

I - o parcelamento de glebas com área inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) em dois ou mais lotes destinados à edificação;

II - o parcelamento do imóvel destinado a reunir a parcela resultante a lote lindeiro, desde que o lote remanescente mantenha as dimensões mínimas previstas nesta Lei;

III - o parcelamento de imóveis de forma consensual ou judicial por:

a) dissolução de sociedade conjugal;

b) sucessão "causa mortis";

c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º - É mantido o módulo de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) para o parcelamento de glebas situadas na Zona Urbana de Ocupação Progressiva.

§ 2º - Excetua-se do disposto no parágrafo 1º deste Artigo a gleba original que tenha área inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e esteja escriturada há mais de dois anos da data de publicação desta Lei, desde que o seu parcelamento não implique em implantação ou alteração do sistema viário.

§ 3º - A divisão do solo autorizada por sentença judicial que resulte em terrenos com dimensões inferiores às admitidas para a zona urbana onde se situarem não gera aos proprietários respectivos o direito de ocupar o solo parcelado com edificação de qualquer natureza.

§ 4º - A divisão do solo autorizada por sentença judicial que incidir em áreas onde o parcelamento do solo para fins urbanos não é permitido não gera os proprietários respectivos o direito de ocupar o solo parcelado com edificações de qualquer natureza.

**Art. 7º** - Não é permitido o parcelamento do solo urbano:

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 quaisquer materiais nocivos à saúde pública, sem prévio saneamento;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) ou que apresentam condições geotécnicas desfavoráveis;

IV - em áreas de preservação permanente, de proteção ambiental e do patrimônio histórico-cultural;

V - em terrenos cujas condições sanitárias constituem prejuízo para a saúde ou em áreas onde a poluição não permite condições suportáveis, até a sua correção;

VI - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificação.

**Parágrafo único.** Os terrenos de que trata o Inciso II deste Artigo somente podem ser parcelados para fins habitacionais após decorrido o prazo de vinte anos do cessamento da aterragem, quando não saneados convenientemente.

**Art. 8º** - Além das restrições genéricas impostas ao parcelamento do solo decorrentes da legislação, é vedada a implantação de parcelamento nas áreas declaradas de Preservação Permanente e do Sistema Viário.

**Art. 9º** - Nenhuma área destinada a área verde de lazer ou recreação pode ser ocupada para outra finalidade que não seja a implantação de praça, parque ou jardim.

§ 1º - Somente podem ser constituídas de quadras de esporte, campos de futebol e play-grounds, além de sanitários, vestiários, quiosques e dependências necessárias aos serviços de conservação.

§ 2º - As áreas verdes de lazer e recreação inferiores a 1.000 (um mil) metros quadrados: taxa máxima de ocupação de 5% (cinco por cento), taxa de permeabilidade de no mínimo 50% (cinquenta por cento) e índice de áreas verdes de no mínimo 0,5 (zero vírgula cinco).

§ 3º - As edificações a se estabelecerem em áreas maiores de 1.000 (mil) metros quadrados, obedecem projetos específicos de implantação pelo órgão técnico municipal.

**Art. 10** - Nos projetos de parcelamento, as novas vias devem articular-se com o sistema viário oficial adjacente, existente ou projetado, dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária já implantada e harmonizando-se com a topografia local.

**Parágrafo único.** A classificação das vias propostas nos projetos de parcelamento é de competência do órgão técnico municipal, estabelecida por ocasião do fornecimento das diretrizes.

**Art. 11** - Os parcelamentos para fins industriais e outros causadores de impacto ambiental devem obedecer às normas ditas pelo órgão estadual competente de controle

ambiental.

## **CAPÍTULO II** **DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS**

**Art. 12** - O parcelamento do solo urbano para fins não industriais deverá contemplar lotes com área mínima de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10m (dez metros).

§ 1º - Os lotes situados em esquinas devem possuir testada mínima de 15m (quinze metros).

§ 2º - A área mínima, bem como, atestada mínima não serão observadas quando objetivo do desmembramento for para fins de anexação a outro imóvel, podendo para tanto ser qualquer área e qualquer frente.

**Art. 13** - As quadras de comprimento acima de 100m (cem metros) devem ter passagem para pedestres com o mínimo de quatro metros de largura, espaçadas de 100m (cem metros) em 100m (cem metros), no máximo, e observados os seguintes requisitos:

I - não servir de acesso único a nenhum lote, ainda que para entrada secundária ou de serviço;

II - terem comprimento igual ou inferior a 20 (vinte) vezes a sua largura;

III - estarem pavimentadas e providas de dispositivo adequado para o escoamento das águas pluviais;

IV - serem providas de escadarias e rampas, quando tiverem inclinação superior a 15% (quinze por cento);

V - serem incluídas no projeto de iluminação pública do loteamento.

**Parágrafo único.** Nos loteamentos exclusivamente industriais, as passagens de pedestres não são obrigatórias.

## **CAPÍTULO III** **DAS ÁREAS DESTINADAS A USO PÚBLICO**

**Art. 14** - As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos institucionais e ou comunitários, bem como espaços livre de uso público, são proporcionais à densidade de ocupação previstas para a gleba.

§ 1º - A percentagem de áreas públicas previstas no "Caput" deste Artigo não pode ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

§ 2º - É destinada obrigatoriamente área não inferior a 10% (dez por cento) do total da gleba parcelada para implantação de áreas verdes de lazer, excetuando-se do cômputo as áreas de preservação permanente, e área não inferior a 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos institucionais e ou comunitários.

I - consideram-se institucionais e ou comunitários os equipamentos públicos de:

educação, cultura, saúde, lazer e similares;

II - consideram-se urbanos os equipamentos públicos de: abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica.

**TÍTULO III**  
**DOS USOS URBANOS**  
**CAPÍTULO I**  
**DA DEFINIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 15** - Conforme o uso a que se destinam, as edificações classificam-se:

I - **Residenciais** - as destinadas a habitação unifamiliar ou multifamiliar.

II - **Comerciais** - as destinadas a compra e venda de mercadorias.

III - **Serviços** - as destinadas ao fornecimento de determinada utilidade.

IV - **Industriais** - as destinadas a qualquer operação definida como de transformação de matéria-prima pela legislação federal.

V - **Institucionais** - as destinadas às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião, recreação, lazer e administração pública.

VI - **Mistas** - as que reúnem, em um mesmo bloco arquitetônico, duas ou mais categorias de uso.

§ 1º - Os usos urbanos devem estar adequados à capacidade instalada ou projetada de infra-estrutura, sem prejuízo da qualidade ambiental, segurança e saúde da coletividade.

§ 2º - As áreas já ocupadas e servidas por ruas são prioritárias para a instalação da infra-estrutura e dos serviços públicos.

**CAPÍTULO II**  
**DA LOCALIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 16** - Todas as edificações poderão estabelecer-se em qualquer porção da área urbana, sendo que os estabelecimentos de comércio e prestação de serviços, de médio e grande porte deverão preferencialmente localizar-se nas ruas com características comerciais: Rua do Comércio, Rua Osvaldo Cruz, Rua Castelo Branco, Rua Ipiranga e outras que vierem a ser definidas.

**Art. 17** - As edificações destinadas a indústria, dependendo da tipologia, poderão estabelecer-se em qualquer porção da área urbana, sendo que os estabelecimentos de médio e grande porte deverão preferencialmente localizar-se nas ruas do Comércio, Osvaldo Cruz, Castelo Branco, Ipiranga e outras que vierem a ser definidas e no Distrito Industrial (quando houver).

**Art. 18** - Fica estabelecido que as atividades que possam causar danos ao meio ambiente e ou a coletividade, deve submeter-se a parecer prévio da Prefeitura Municipal, bem como licença do órgão estadual competente.

**TÍTULO IV**



9

*Estado do Rio Grande do Sul*  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR**  
Gabinete do Prefeito  
**DAS ÁREAS ESPECIAIS**  
**CAPÍTULO I**  
**DAS FINALIDADES**

**Art. 19** - As **Áreas Especiais** são aquelas áreas da Zona Urbana que ficam regidas por legislação superior e por normas ou requisitos especiais de proteção ao equilíbrio dos

ecossistemas e aos recursos hídricos, às condições de segurança da população e ao Patrimônio Histórico e Cultural.

**Parágrafo Único:** O poder público municipal deve criar mecanismos de incentivo à desapropriação, se o caso, e de estímulo ao repovoamento vegetal, à contenção de encostas e barrancos e à proteção dos ecossistemas.

**Art. 20** - As Áreas Especiais subdividem-se em:

- I - Áreas de Preservação Permanente;
- II - Áreas de Contenção Urbana;
- III - Áreas de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural;
- IV - Áreas de Interesse Cultural-Recreativo;
- V - Áreas dos Serviços Essenciais;
- VI - outras que vierem a ser designadas.

§ 1º - As **Áreas Especiais** devem estar designadas em lei municipal específica, que delimite seus perímetros por logradouros públicos e metragem, e preferencialmente, quando possível demarcadas fisicamente.

§ 2º - O poder público municipal deve garantir livre acesso à circulação de pedestres mediante caminhos e servidões públicas nas Áreas de Preservação Permanente, de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural e de Interesse Cultural e Recreativo.

**CAPÍTULO II**  
**DAS ÁREAS DOS SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**Art. 21** - As **Áreas de Serviços Essenciais** são as porções do território urbano que têm por objetivo garantir padrões específicos de uso e ocupação do solo necessários ao desenvolvimento de atividades essenciais, de caráter público, destinadas a:

- I - coleta, tratamento e destinação final de resíduos urbanos;
- II - distribuição de energia elétrica e de iluminação;
- III - captação, tratamento e distribuição de água potável;
- IV - coleta e destinação final das águas pluviais;
- V - cemitérios;
- VI - telecomunicações;
- VII - outras que vierem a ser designadas.

**Parágrafo único:** As **Áreas de Serviços Essenciais** são regidas por normas técnicas e legislação específica, ou ambas, a cargo dos órgãos competentes das diferentes esferas de governo.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**

**Art. 22** - As **Áreas de Preservação Permanente** são as porções do território urbano que têm o objetivo de proteger as formações florestais e demais formas de vegetação natural, no sentido de constituírem bens de interesse comum a todos os habitantes de Condor.

§ 1º - Os direitos de propriedade sobre as áreas e a vegetação nela existentes são exercidos com as limitações estabelecidas pela legislação pertinente, pela Lei Florestal (Lei Federal n.º 4.771, de 15 de setembro de 1965, modificada pela Lei Federal n.º 7.803 de 18 de julho de 1989) e pela Lei Florestal do Estado do Rio Grande do Sul (Lei Estadual n.º 9.519, de 21 de janeiro de 1992).

§ 2º - As Áreas de Preservação Permanente têm limitação radical da ocupação, estando proibidos a descaracterização, o parcelamento do solo e as edificações, ressalvados os usos públicos de caráter coletivo, prevendo-se a proteção e a manutenção das vegetações e da fauna.

**Art. 23** - São declaradas **Áreas de Preservação Permanente**:

I - as faixas marginais de 30 (trinta) metros de largura ao longo do Rio Raiz e dos demais cursos d'água;

II - as faixas de 30 (trinta) metros às margens de lagos, lagoas ou reservatórios de água naturais ou artificiais;

III - as áreas de 50 (cinquenta) metros de raio ao redor das nascentes, olhos d'água e vertedouros, qualquer que seja a sua situação topográfica e mesmo que sejam intermitentes;

IV - os banhados situados em áreas não efetivamente ocupadas;

V - as porções da **Zona Urbana** recobertas de vegetação nativa;

VI - outras que vierem a ser designadas.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS ÁREAS DE CONTENÇÃO URBANA**

**Art. 24** - As Áreas de Contenção Urbana são as porções do território urbano onde as características físico-naturais requerem a proteção ambiental, impedem e ou oneram a urbanização, porque constituem terrenos sujeitos à ocorrência de desequilíbrio e de processos causadores de danos à vida, à propriedade e aos ecossistemas.

§ 1º - O parcelamento do solo para fins residenciais está vedado, ficando o módulo mínimo de parcelamento para outros fins restrito a 5.000 (cinco mil) metros quadrados.

§ 2º - O funcionamento de qualquer atividade comercial ou industrial fica condicionado, sob anuência do órgão municipal competente, à elaboração prévia de Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) e ao licenciamento pelo órgão estadual competente, se o caso.

**Art. 25** - São áreas de contenção urbana as seguintes:

I - **encostas** com **declividade** igual ou superior a 30% (trinta por cento) onde a ocupação urbana não foi efetivada;

II - outras que vierem a ser designadas.

**Art. 26** - É obrigatória a proteção dos taludes de encostas declivosas com povoamento vegetal permanente.

**Parágrafo único** - A proteção dos taludes, naqueles lotes com edificações, pode ser realizada por edificações de contenção e ou arrimo, sem detrimento do povoamento vegetal.

**Art. 27** - As áreas de contenção situadas na Zona Urbana de Condor são **non aedificandi** estando definido o índice de **áreas verdes igual a 1** e devendo constituir objeto de ajardinamento e de repovoamento vegetal em faixas intercaladas.

## **CAPÍTULO V** **DAS ÁREAS DE CONTROLE ADICIONAL**

**Art. 28 - Controle Adicional** corresponde a restrições de uso que têm por objetivo minimizar os riscos decorrentes das modificações das condições naturais e que requerem índices especiais no que se refere a: **taxa de ocupação, índice de áreas verdes, taxa de**

**permeabilidade e número máximo de pavimentos.**

§ 1º - Dentro das Áreas de Contenção Urbana, classificam-se como de **Controle Adicional** todas aquelas em que o parcelamento do solo materializou o desenvolvimento urbano, até o início da vigência desta Lei.

§ 2º - Incluem-se, também, nesta classe as áreas de encostas com declividades entre 20 e 30% (vinte e trinta por cento).

**Art. 29** - As **Áreas de Controle Adicional**, na cidade de Condor são:

I - **banhados e alagadiços** situados em áreas legalmente urbanizadas, que devem obedecer: taxa máxima de ocupação de 30% (trinta) por cento, taxa mínima de permeabilidade de 50% (cinquenta) por cento, índice de áreas verdes de no mínimo 0,6 (zero vírgula seis), número máximo de pavimentos igual a dois.

II - **encostas** que têm **declividades entre 20%** (vinte por cento) e **30%** (trinta por cento), localizadas na **Zona Urbana**, que devem obedecer: taxa máxima de ocupação de 40% (quarenta) por cento, taxa mínima de permeabilidade de 40% (quarenta) por cento, índice de áreas verdes de no mínimo 0,4 (zero vírgula quatro).

III - outras que vierem a ser designadas.

**Art. 30** - A ocupação urbana com uso residencial em terrenos de aterro sanitário fica condicionada a saneamento e estudo de impacto ambiental prévios e somente após decorrido o prazo mínimo de vinte anos do cessamento da atividade de deposição.

**Parágrafo Único:** A ocupação urbana em áreas aterradas somente pode ocorrer após o controle técnico específico das condições de compactação e drenagem profunda ou decorrido o prazo mínimo de cinco anos do cessamento da atividade de aterramento.

## **CAPÍTULO VI**

### **DAS ÁREAS DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL**

**Art. 31** - As Áreas de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural são as porções do território municipal destinadas a resguardar e conservar edificações ou conjunto de edificações de propriedade pública ou privada, que caracterizam ou referenciam a identidade e a memória dos habitantes de Condor.

**Parágrafo único:** Fica vedada a demolição, desfiguração ou modificação, no todo ou em parte, de qualquer edificação declarada de Patrimônio Histórico e Cultural do Município de Condor, exceto com autorização por escrito do poder público municipal, sob parecer do órgão municipal competente e sob anuência do Conselho Municipal ou da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto.

**Art. 32** - As Áreas de Patrimônio Histórico e Cultural de Condor serão designadas pela municipalidade, em legislação específica, após inventário prévio a ser realizado pela Prefeitura Municipal em conjunto com instituição estadual competente.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS ÁREAS DE INTERESSE CULTURAL-RECREATIVO**

**Art. 33** - As Áreas de Interesse Cultural - Recreativo são as porções contínuas do território urbano a serem preservadas e valorizadas nas suas características naturais, destinadas à realização de planos e projetos de caráter cultural e recreativo.

**Parágrafo único:** O repovoamento vegetal e o ajardinamento são prioridades onde se fizerem necessários.

**Art. 34** - A implantação de Áreas de Interesse Cultural-Recreativo depende de projeto específico, após designação pela municipalidade.

## **TÍTULO V**

### **DO REGIME URBANÍSTICO**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DOS LIMITES DE OCUPAÇÃO**

**Art. 35** - Para a adequação das edificações às características de cada **área de uso urbano**, os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea da taxa de ocupação, da altura das edificações, dos afastamentos.

#### **SEÇÃO I**

#### **DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 36** - Para efeitos desta Lei, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - A **taxa de ocupação** consiste na relação percentual entre a área da projeção horizontal da(s) edificação(ões) e a área total do lote ou terreno:

$$\text{taxa de ocupação} = \frac{\text{área de projeção horizontal das edificações} \times 100}{\text{área total do lote}}$$

II - O **índice de aproveitamento** consiste na relação entre a área total da construção ou edificação e a área total do lote ou terreno:

$$\text{índice de aproveitamento} = \frac{\text{área da edificação}}{\text{área total do lote}}$$

III - A **altura da edificação** é a medida efetuada a partir do nível natural do terreno até o topo da edificação e deve ser tomada no ponto médio da fachada situada na menor cota altimétrica do terreno natural até o ponto de maior elevação no topo da edificação.

IV - Os **afastamentos** consistem nas medidas tomadas desde o alinhamento do lote ou terreno, com o passeio público ou com os lotes lindeiros, até a edificação ou construção.

V - A **testada** é a medida frontal do lote sempre voltada para via pública.

VI - O **lote** é a fração de terreno resultante de parcelamento do solo para fins urbanos.

## **SEÇÃO II** **DA TAXA DE OCUPAÇÃO**

**Art. 37** - Fica estabelecido a taxa máxima de ocupação de 60% (sessenta por cento) nos terrenos com edificações residenciais e 75% (setenta e cinco) nos terrenos destinados ao comércio, indústria e prestação de serviços, em todo o perímetro urbano.

**Art. 38** - Não são computadas no cálculo da **taxa de ocupação** as projeções horizontais das seguintes áreas:

I - piscina, play-ground, jardim e outros equipamentos de lazer ou de recreação ao ar livre, implantados no nível natural do terreno.

II - marquise, beiral, sacada e balcão de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade;

III - área de estacionamento e vias internas ao terreno;

## **SEÇÃO III** **DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 39** - Fica estabelecido que as edificações com altura superior a 12 m (doze metros) deverão submeter-se a parecer prévio da Prefeitura Municipal.

**Art. 40** - Não são computáveis no cálculo da **altura das edificações** as chaminés, casas de máquinas reservatórios d'água e demais equipamentos de serviços implantados na cobertura, desde que a sua altura não ultrapasse 7,20m (sete metros e vinte centímetros).

**Parágrafo Único:** A distância máxima entre os pisos é fixada em 3,60m (três metros e sessenta centímetros), com exceção do pavimento térreo, que pode ter altura de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) se destinado a uso comercial ou de serviços.

**Art. 41** - Considera-se subsolo os pavimentos não destinados à habitação cuja face superior da laje de cobertura não ultrapassa a altura máxima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível natural do terreno.

**Parágrafo único.** Os pavimentos situados abaixo da altura definida neste Artigo não são considerados solos se livres em pelo menos duas fachadas inteiras, que permitam insolação e ventilação naturais.

#### **SEÇÃO IV** **DOS AFASTAMENTOS**

**Art. 42** - O afastamento frontal, tomado a partir do passeio público, é de no mínimo 4 (quatro) metros para todas as vias.

**Parágrafo Único:** Excetuam-se os imóveis destinados parcial ou totalmente ao uso comercial ou de prestação de serviços e terrenos com profundidade inferior a quinze metros.

**Art. 43** - É obrigatório afastamentos laterais, tomados a partir do alinhamento do lote lindeiro, de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver vãos de iluminação e ventilação.

**Art. 44** - São dispensadas de afastamentos as fachadas secundárias de edificações nos seguintes casos:

I - se situadas no(s) lado(s) de terreno cujo lote contíguo já esteja edificado na divisa comum, até o limite da altura da edificação existente, sem prejuízo dos demais limites de ocupação;

II - em prédio de habitação coletiva, em se tratando de área destinada a guarda de veículos, a recreação de uso comum ou a serviços gerais, desde que o ponto máximo da cobertura não ultrapasse 4 (quatro) metros de altura, observada a taxa de ocupação respectiva.

**Art. 45** - Toda fachada construída nas divisas laterais não poderá ter vãos de iluminação ou ventilação, bem como caimento de águas pluviais direcionados ao lote lindeiro.

**Art. 46** - Na implantação de mais de uma edificação isolada num mesmo terreno, as edificações devem conservar entre si um afastamento equivalente a 3 (três) metros, no caso de edificações com até dois pavimentos;

**Art. 47** - As rampas de acesso ou escadarias devem ser construídas dentro dos terrenos, não invadindo de maneira alguma o passeio público.

**TÍTULO VI**  
**DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A TERRENOS**  
**CAPÍTULO I**  
**DOS TERRENOS NÃO EDIFICADOS**

**Art. 48** - Os terrenos não edificados são mantidos limpos e drenados, às expensas dos proprietários, podendo para isso a Prefeitura determinar as obras necessárias.

**Art. 49** - Nos terrenos não edificados situados nos logradouros providos de pavimentação, é exigido o fechamento da testada por meio de cerca de tela ou muro.

**Art. 50** - Os proprietários de terrenos situados em logradouros que possuam meio-fio são obrigados a executar a pavimentação do passeio fronteiro a seus imóveis, dentro dos padrões estabelecidos pelo Município, e a mantê-los em estado de conservação e limpeza.

**Art. 51** - Na hipótese de desatendimento das condições estipuladas neste capítulo, nos prazos estabelecidos em notificação regulamentar expedida pelo competente órgão municipal, pode o Município tomar a si a execução dos serviços, cobrando do proprietário o respectivo custo, acrescido de juros e correção na forma da lei.

**CAPÍTULO II**  
**DOS TERRENOS EDIFICADOS**

**Art. 52** - Os muros de divisas laterais, fora da faixa de recuo de jardim obrigatório, e os muros das divisas de fundo, que delimitam a área livre obrigatória, podem ter no máximo 2,00 (dois) metros de altura em vedação do nível natural de terreno.

**Parágrafo único:** Se for necessária a construção de muro com altura superior a 2,00 (dois metros), a licença será analisada pelo órgão competente.

**Art. 53** - É vedada a execução de quaisquer elementos construtivos de caráter decorativo ou funcional, tais como pórticos, floreiras, degraus, desníveis ou outros tipos de obstáculos, que impeçam o acesso das viaturas do Corpo de Bombeiros.

§ 1º - A largura mínima útil dos portões de entrada dos terrenos são de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e a altura livre sob quaisquer pórticos, vergas ou marquises situadas sobre estas passagens é de 4,00m (quatro metros).

§ 2º - Excetuam-se do disposto neste Artigo as residências unifamiliares, em terrenos isolados.

### **CAPÍTULO III** **DA PROTEÇÃO E FIXAÇÃO DE TERRAS**

**Art. 54** - Em terrenos que, por sua natureza, estão sujeitos à ação erosiva e que, pela sua localização, possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas bem como a limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros, é obrigatória a execução de medidas visando a necessária proteção segundo os processos usuais de conservação do solo.

**Art. 55** - Os desmontes de rocha a fogo, dentro do perímetro urbano, devem oferecer completa segurança ao entorno, em especial às edificações lindeiras.

**Art. 56** - A licença para execução de escavações, cortes e aterros com mais de 3,00m (três metros) de altura ou profundidade em relação ao perfil natural do terreno poder ser precedida de estudo de viabilidade técnica a critério da municipalidade, com vistas à verificação das condições de segurança e de preservação ambiental.

### **CAPÍTULO IV** **DOS BARRANCOS, CORTES, TALUDES E ATERROS**

**Art. 57** - Os **barrancos, cortes e taludes** decorrentes da abertura de vias, das obras e construções ou dos aterros estão sujeitos a obras de sustentação em padrões técnicos e padrões de segurança, que devem incluir:

I - para os de solo ou de material desagregado: cobertura vegetal permanente, dispositivos de drenagem profunda, inclinação frontal máxima de 45° (quarenta e cinco graus) e altura máxima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros), confecção de degraus proporcionais observando a inclinação e a altura citadas, assim como o distanciamento mínimo de 50

(cinquenta) centímetros;

II - para os de rocha, mesmo quando fragmentada: arrimo com drenagem profunda, altura máxima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) confecção de degraus proporcionais observando a altura citada, bem como o distanciamento mínimo de 30 (trinta) centímetros.

§ 1º - Os padrões técnicos exigidos pelo poder público municipal para a abertura de ruas e sua pavimentação deve incluir o condicionamento às declividades do terreno, de maneira a tangenciar as curvas de nível e a realizar cortes que obedeçam os parâmetros referidos nos Incisos I e II deste Artigo, assim como devem prever o escoamento pluvial, o esgotamento sanitário e a compactação das bases de rolamento.

§ 2º - Nas edificações novas, nos acréscimos ou nos complementos em edificações já existentes, se localizados em encostas, em terrenos acidentados ou que necessitem da realização de cortes, barrancos ou taludes com alturas maiores de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), a concessão de licença para construir depende da obediência aos parâmetros



indicados neste Artigo.

**Art. 58** - Nas vias de circulação de veículos cujo leito não estiver no mesmo nível dos terrenos marginais, são obrigatórios taludes com declividade máxima de 100% (cem por cento) e altura máxima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros), com espaçamento mínimo de 0,50 m (cinquenta centímetros) entre cada dois níveis ou degraus.

§ 1º - São permitidas alturas de até 3m (três) metros para taludes com declividade máxima de 60% (sessenta por cento).

§ 2º - Todos os taludes devem ser recobertos por gramíneas.

§ 3º - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, com drenagens, às expensas do loteador ou proprietário.

## **TÍTULO VII** **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 59** - Compete ao Poder Executivo municipal orientar e fiscalizar a aplicação desta Lei, bem como executar e supervisionar as disposições estabelecidas.

**Art. 60** - Lei específica, que deve ser regulamentada num prazo não superior a 6 meses do início de vigência desta Lei, determinará multa pertinente à gravidade da infração e casos de reincidências.

**Art. 61** - Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura Municipal, na forma desta Lei, o seu proprietário é lançado para pagamento de imposto territorial, com relação à área das referidas vias de circulação e logradouros.

**Art. 62** - Não cabe à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a constatar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

**Art. 63** - Os proprietários, compromissários compradores e compromissários cessionários, os seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei ficam obrigados à observância de restrições urbanísticas do direito de construir de duas naturezas:

I - restrições convencionais, que são as estabelecidas pelo loteador, constantes no memorial e no contrato padrão, a serem observadas inclusive pela Prefeitura Municipal;

II - restrições legais, que são as estabelecidas pelo setor público para todas as urbanizações ou especificamente para determinados bairros ou loteamentos e têm supremacia sobre as restrições convencionais.

**Art. 64** - Esta Lei não se aplica aos parcelamentos do solo cujas licenças tenham sido concedidas até a data do início de vigência desta lei, desde que sejam iniciados no prazo

máximo de um mês após seu licenciamento.

**Parágrafo único.** Considera-se iniciado o parcelamento do solo para fins urbanos que comprove o registro público e que apresente pelo menos a demarcação dos lotes e o arreamento efetivados.

**Art. 65** - Esta Lei não se aplica às edificações cujas licenças tenham sido autorizadas até a data da sua publicação, desde que as edificações ou instalações sejam iniciadas em prazo máximo de um mês.

**Parágrafo Único** - Considera-se iniciada a edificação que estiver aprovada e licenciada nos órgãos competentes e que apresente, no mínimo, as edificações de fundação concluídas.

**Art. 66** - Os casos omissos a esta Lei são julgados pelo **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Condor**, que define as normas a serem obedecidas em cada caso, mediante parecer técnico do órgão competente.

**Parágrafo Único:** Lei específica, que deve ser regulamentada num prazo não superior a 6 meses do início de vigência desta Lei, criará e regulamentará as atribuições do Conselho de Desenvolvimento Urbano de Condor.

**Art. 67** - Esta Lei somente pode ser alterada pelo voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal de Condor.

§ 1º - A iniciativa de proposta que altere esta Lei deve ser subscrita por ao menos 1/3 (um terço) dos membros da Câmara de Vereadores ou por proposta do Prefeito Municipal.

§ 2º - As propostas de que trata o § 1º deste Artigo devem, obrigatoriamente, receber parecer prévio, detalhado e com posicionamento do **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Condor**.

§ 3º - É assegurada a participação de entidades comunitárias, legalmente constituídas, na definição das políticas de desenvolvimento urbano e das diretrizes gerais de ocupação do território, bem como na elaboração e na implementação dos planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes.

**Art. 68** - O recurso de decisão originado da aplicação desta Lei é feito em duas instâncias:

- I - ao Poder Executivo municipal, da decisão do órgão de execução e fiscalização;
- II - ao **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Condor**, da decisão do Poder Executivo municipal.

*Estado do Rio Grande do Sul*  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR**  
Gabinete do Prefeito

19

**Parágrafo único.** O recurso e seu despacho são feitos por escrito e entre um e outro o prazo máximo a ser observado é de 30 (trinta) dias.

**Art. 69** - A numeração das edificações é fornecida pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

**Art. 70** - Nos prédios com mais de uma economia, a numeração destas é feita utilizando-se números seqüenciados de três algarismos, sendo que o primeiro deles deve indicar o número do pavimento onde se localiza a economia.

**Parágrafo único.** A numeração das economias deve constar das plantas-baixas do projeto e não pode ser alterada sem autorização da Prefeitura.

**Art. 71** - As referências, nesta Lei, a outras leis, normas e instituições, pelo seu número, Lei ou denominação, são automaticamente substituídas pelas suas sucedâneas.

**Art. 72** - Revogam-se as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal  
em, 14 de setembro de 1998

José Francisco Candido  
Prefeito Municipal

Registre-se, publique-se e  
cumpra-se na forma da Lei

Estado do Rio Grande do Sul  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDOR**  
Gabinete do Prefeito

20

TABELA DO REGIME URBANÍSTICO																	
ANEXO																	
Classes/ Localização		GERAL				RUAS COMERCIAIS (ver texto)				DISTRITO INDUSTRIAL (quando houver)							
			I	II	III		I	II	III		I	II	III				
1- Residencial		X	X	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0				
2- Comercial <b>Pequeno</b> (até 150,00 m <sup>2</sup> )		X	X	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0				
<b>Médio</b> ( de 150,00 m <sup>2</sup> até 500,00 m <sup>2</sup> )		X	X	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0				
<b>Grande</b> (acima de 500,00 m <sup>2</sup> )		X	0	0	0	X	X	X	X	0	0	0	0				
3- Serviço <b>Pequeno</b> (até 150,00 m <sup>2</sup> )		X	X	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0				
<b>Médio</b> ( de 150,00 m <sup>2</sup> até 500,00 m <sup>2</sup> )		X	X	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0				
<b>Grande</b> (acima de 500,00 m <sup>2</sup> )		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
4- Institucional		X	X	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0				
5- Lazer e Esportes		X	X	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0				
6- Industrial <b>Pequeno</b> (até 150,00 m <sup>2</sup> )		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
<b>Médio</b> ( de 150,00 m <sup>2</sup> até 500,00 m <sup>2</sup> )		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
<b>Grande</b> (acima de 500,00 m <sup>2</sup> )		0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X				
Módulo de Parcel. do Solo Urbano		Lote Mínimo (m <sup>2</sup> ) Testada Mínima (m)				250,00 10,00				250,00 10,00				1500,00 30,00			
Afastamentos Mínimos		Frontal (m)				4,00				4,00				6,00			
		Lateral (m) - com vãos de ilum. e vent				1,50				1,50				3,00			
Índice de Aproveitamento		2				3				2							
Índices de Áreas Verdes		-	0,6	0,6	0,4	-	0,6	0,6	0,4	-	0,6	0,6	0,4				
Nº. Máximo de Pavimentos para o módulo mínimo de parcelamento		3	2	2	-	4	2	2	-	3	2	2	-				
Taxa Máxima de Ocupação (%)		65	30	30	40	75	30	30	40	75	30	30	40				
Taxa Mínima de Permeabilidade (%)		30	50	50	40	20	50	50	40	20	50	50	40				
<b>Convencão:</b> 0 - não permitido X - permitido																	