



LEI Nº 1.850, DE 18 DE ABRIL DE 2022.

Este documento ficou exposto ao público,
na Prefeitura no período de
___/___/___ a ___/___/___

Responsável

*INSTITUI ZONA ESPECIAL DE INTERESSE
TURÍSTICO E CONDOMÍNIOS DE LAZER DO
MUNICÍPIO DE ROLADOR, DISPÕE SOBRE O
PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA ESPECIAL DE
INTERESSE TURÍSTICO DO MUNICÍPIO DE
ROLADOR, ESTABELECE E REGULAMENTA O
PARCELAMENTO DO SOLO PARA A FORMAÇÃO DE
CONDOMÍNIO FECHADO DE LAZER (CFL) NA ZONA
ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO E
CONDOMÍNIOS DE LAZER DO MUNICÍPIO DE
ROLADOR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

O PREFEITO MUNICIPAL DE ROLADOR. No uso de suas atribuições constitucionais e legais;

FAÇO SABER, que o legislativo aprovou Lei de sua iniciativa e eu a sanciono:

CAPÍTULO I
DA CRIAÇÃO DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO DO MUNICÍPIO DE ROLADOR

Art. 1º Fica constituída Zona Especial de Interesse Turístico do Município de Rolador.

Art. 2º A Zona Especial de Interesse Turístico do Município de Rolador caracteriza-se como zona de expansão urbana e se situa dentro da faixa perpendicular de 400m (quatrocentos metros) de largura paralela a toda extensão do perímetro da área de preservação permanente (APP) que circunda, no território do Município de Rolador, o lago artificial formado pela Usina São José e São João para seu abastecimento.

CAPÍTULO II
DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO DO MUNICÍPIO DE ROLADOR

Art. 3º Sem prejuízo da legislação federal, todo parcelamento de solo na Zona Especial de Interesse Turístico do Município de Rolador obedecerá o disposto nessa Lei.



Art. 4º As vias de circulação interna na Zona Especial de Interesse Turístico do Município de Rolador possuirão as dimensões de largura mínima de 9m (nove metros) incluindo passeio público com ruas de no mínimo 6m (seis metros).

Paragrafo único. Especificamente nas vias de circulação interna de fracionamento, loteamento ou Condomínio Fechado de Lazer (CFL) consolidados, assim entendidos como aqueles implementados faticamente na data de promulgação da presente Lei, serão admitidas as dimensões de largura mínima de 9m (nove metros) incluindo passeio público com ruas de no mínimo 6m (seis metros).

Art. 5º Sem prejuízo das demais exigências previstas nessa Lei, o parcelamento do solo na Zona Especial de Interesse Turístico do Município de Rolador deverá obedecer os seguintes requisitos:

I - testada mínima de 9m (nove metros) para cada unidade individual;

II - área de, no mínimo, 200m² (duzentos metros quadrados) e, no máximo, de 10.000m² (dez mil metros quadrados) por unidade individual.

§ 1º Todas as unidades individuais deverão ter acesso direto e livre às vias de circulação internas, que deverão ser planejadas e construídas conforme dispositivo legal, com quadras de no máximo 500m (quinhentos metros) de comprimento.

§ 2º A taxa de permeabilidade mínima permitida será de 10% (dez por cento).

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO DO MUNICÍPIO DE ROLADOR PARA FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIO FECHADO DE LAZER (CFL)

Subcapítulo I

Das Condições Gerais

Art. 6º É permitida a constituição, na forma dessa Lei, de Condomínio Fechado de Lazer (CFL) na Zona Especial de Interesse Turístico do Município de Rolador.

Art. 7º O parcelamento do solo na Zona Especial de Interesse Turístico do Município de Rolador, destinado especificamente à formação de Condomínio Fechado de Lazer (CFL), deverá incluir as seguintes obras de infraestrutura:

I - abertura de vias de circulação com passeio coletivo;

II - drenagem de águas pluviais

III - ensaibramento das vias de circulação;

IV - rede de energia elétrica domiciliar;

V - rede de abastecimento de água potável;



- VI - arborização;
- VII - demarcação e marcação individual da área denominada Condomínio Fechado de Lazer (CFL);
- VIII - cercamento padrão de propriedade ou muro no perímetro do Condomínio Fechado de Lazer (CFL).

Subcapítulo II

Dos Requisitos Específicos Para o Parcelamento do Solo Para a Formação de Condomínio Fechado de Lazer (CFL)

Art. 8º Sem prejuízo das demais exigências previstas nessa Lei, o parcelamento do solo para formação de Condomínio Fechado de Lazer (CFL) deverá obedecer aos seguintes requisitos:

- I - testada mínima de 9m (nove metros) para cada unidade individual;
- II - área de, no mínimo, 200m² (duzentos metros quadrados) e, no máximo, de 10.000m² (dez mil metros quadrados) por unidade individual.

§ 1º Todas as unidades individuais deverão ter acesso direto e livre às vias de circulação internas, que deverão ser planejadas e construídas conforme dispositivo legal, com quadras de no máximo 500m (quinhentos metros) de comprimento.

§ 2º A taxa de permeabilidade mínima permitida será de 10% (dez por cento).

Art. 9º As vias de circulação interna no Condomínio Fechado de Lazer (CFL) existente na Zona Especial de Interesse Turístico do Município de Rolador possuirão as dimensões de largura mínima de 9m (nove metros) incluindo passeio público com ruas de no mínimo 6m (seis metros).

Parágrafo único. Especificamente nas vias de circulação interna de Condomínio Fechado de Lazer (CFL's) consolidado, assim entendido como aquele implementado faticamente na data de promulgação da presente Lei, serão admitidas as dimensões de largura mínima de 9m (nove metros) incluindo passeio público com ruas de no mínimo 6m (seis metros).

Art. 10 A área de preservação permanente (APP), caso existente, e a área verde (AV) deverão ser cercadas em todas as suas divisas.

Art. 11 Deverá ser destinada área verde, equivalente a no mínimo 10% (dez por cento) da área total do Condomínio Fechado de Lazer (CFL), não sendo levada em consideração, para alcançar sua extensão, a Área de Preservação Permanente (APP) porventura existente no local.

Art. 12 Deverá ser destinado como área comum de lazer, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do Condomínio Fechado de Lazer (CFL).

Art. 13 O Condomínio Fechado de Lazer (CFL) deverá possuir sistema de tratamento de esgoto individual, constituído de fossa séptica e sumidouro, com exclusiva responsabilidade dos proprietários das unidades condominiais individuais sua limpeza, quando necessário, por



empresa credenciada.

Art. 14 Será de responsabilidade do Condomínio Fechado de Lazer (CFL) a coleta e a destinação do lixo domiciliar, por meio de termo firmado entre o mesmo e a Secretaria de Obras, Viação e Serviços Públicos, com ponto de coleta único localizado fora da área do Condomínio Fechado de Lazer (CFL) e suficientemente identificado.

Subcapítulo III

Da Proposta de Parcelamento do Solo Para Formação de Condomínio Fechado de Lazer (CFL)

Art. 15 Para que se efetive a proposta de parcelamento do solo para a formação do Condomínio Fechado de Lazer (CFL), o proprietário do imóvel deverá solicitar, por meio de requerimento ao Município de Rolador, protocolizado no Setor de Projetos e Fiscalização, a Certidão de Viabilidade e Urbanização, instruindo o requerimento com os seguintes documentos:

I - título da propriedade atualizado;

II - certidões negativas de tributos municipal, estadual e federal, e de outras dívidas que se referem ao imóvel;

III - 03 (três) plantas do imóvel, apresentadas em cópias sem quaisquer rasuras e/ou emendas, com escala de 1:1000 (um por mil), assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável técnico.

Parágrafo único. As plantas referidas no inciso III deverão conter:

a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização geográfica da área, contendo, se existirem, nascentes e cursos d'água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e demais áreas de preservação permanente (APP's), construções existentes, linhas de transmissão de energia elétrica, rede de abastecimento de água e outras construções;

c) orientação magnética;

d) esboço preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando áreas individuais das unidades, das áreas de vias de circulação, da área verde (AV) e da área de preservação permanente (APP), se houver.

Subcapítulo IV

Do Requerimento de Parcelamento do Solo Para Formação de Condomínio Fechado de Lazer (CFL)

Art. 16 Cumpridas as etapas das análises prévias, o proprietário do imóvel deverá apresentar, ao Município de Rolador, junto ao Setor de Projetos e Fiscalização, o projeto definitivo do Condomínio Fechado de Lazer (CFL) pretendido, com os seguintes elementos documentais anexos:



I - Projeto de loteamento do Condomínio Fechado de Lazer (CFL) por meio de plantas e desenhos na escala de 1:1000 (um por mil) em 03 (três) vias, assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável técnico, contendo no mínimo as seguintes informações:

- a) orientação magnética;
- b) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 10m (dez metros);
- c) sistemas de vias com suas respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangências e ângulos centrais;
- d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias, com escalas longitudinal horizontal de 1:1000 (um por mil); escala vertical de 1:1000 (um por mil) e escala transversal 1:1000 (um por mil);
- e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

f) subdivisão do imóvel em quadras e lotes, contendo as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

II - Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo no mínimo as seguintes informações:

- a) área total do loteamento;
- b) área total do arruamento;
- c) área total das unidades;
- d) área total de área verde (AV);
- e) área total de preservação permanente (APP), quando ocorrer;
- f) área total comum, quando ocorrer.

III - Memorial descritivo do loteamento em 03 (três) vias, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) denominação do Condomínio Fechado de Lazer (CFL);
- b) descrição do loteamento com suas características;
- c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- e) descrição dos limites e confrontações, a área total do loteamento, a área total dos lotes, a área total das áreas comuns quando houver, discriminando as áreas do sistema viário, a área de preservação ecológica, a área *non aedificandi*, com os respectivos percentuais.

IV - anotação da responsabilidade técnica perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

V - Licença Ambiental Prévia (LP) ou Licença Ambiental Única/Unificada (LU), emitida pela Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.

§ 1º As pranchas de desenhos dos projetos complementares deverão obedecer às normas da Associação Brasileiras de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 17 Recebido o projeto de Condomínio Fechado de Lazer (CFL), com todos os elementos e de acordo com as exigências dessa Lei, o Setor de Projetos e Fiscalização do Município procederá:

- I – à análise da exatidão do projeto definitivo;



II – à análise de todos os elementos documentais apresentados.

Parágrafo único. O Município de Rolador, por meio do Setor de Projetos e Fiscalização e da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, poderá exigir as modificações que se fizerem necessárias no projeto definitivo, como condição para sua aprovação e autorização de implementação.

Subcapítulo V

Da Aprovação de Parcelamento do Solo Para Formação de Condomínio Fechado de Lazer (CFL)

Art. 18 Deferido o projeto de parcelamento de que trata a presente Lei, o Poder Executivo editará ato de aprovação do Condomínio Fechado de Lazer (CFL) e expedirá o correspondente alvará.

Art. 19 Para emissão do ato de que trata o artigo anterior, o proprietário do empreendimento assinará o "Termo de Compromisso" no qual se obrigará a executar as obras de infraestrutura exigidas por esta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo de 02 (dois) anos para a conclusão das referidas obras e serviços.

§ 1º. A incidência do IPTU sobre as unidades individuais de Condomínio Fechado de Lazer (CFL) se opera de pleno direito a partir:

a) a contar da alienação da unidade condominial individual pelo proprietário executor do Condomínio Fechado de Lazer (CFL); ou,

b) caso não alienada a unidade condominial individual, ao término do prazo estabelecido no *caput* desse artigo para conclusão das obras de infraestrutura.

§ 2º. Incide a taxa de coleta de lixo domiciliar sobre as unidades individuais de Condomínio Fechado de Lazer (CFL), entretanto a coleta se opera na forma determinada nos artigos 14 e 27 dessa Lei.

Art. 20 O Poder Executivo poderá estabelecer por Decreto normas ou especificações adicionais referentes às obras ou serviços de infraestrutura exigidos por esta Lei, com o fito de garantir a fiscalização durante a execução das obras e serviços exigidos.

Art. 21 Após aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado no Cartório de Registro Imóveis dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da anuência do Município de Rolador.

§ 2º As alterações aprovadas deverão ser averbadas no Cartório de Registro de Imóveis em complemento ao projeto original.

§ 3º Havendo alterações, o projeto será examinado pelo Setor de Projetos e Fiscalização no todo ou em sua parte alterada, para expedição de novo ato de aprovação.



Subcapítulo VI

Das Edificações no Condomínio Fechado de Lazer (CFL)

Art. 22 Os projetos de edificações no Condomínio Fechado de Lazer (CFL) deverão obedecer os Códigos de Obras e de Posturas vigentes e serem aprovados pelo Município de Rolador, por meio do Setor de Projetos e Fiscalização.

Art. 23 As edificações nos Condomínio Fechado de Lazer (CFL) deverão obedecer aos recuos de ajardinamento frontais de 4m (quatro metros), laterais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de fundos quando houver vãos de iluminação ou ventilação.

Paragrafo único. Quanto às edificações localizadas em lotes de terrenos de esquina com duas frentes, será obrigatório o recuo para ajardinamento de 4m (quatro metros) em uma das frentes e de 2m (dois metros) na outra.

Art. 24 Cada unidade individual poderá conter no máximo 02 (duas) edificações residenciais unifamiliares, com no máximo 02 (dois) pisos cada qual, obedecendo à taxa de ocupação residencial de 70% (setenta por cento).

Art. 25 Não será concedida licença para construção, reforma, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamento do solo para Condomínio Fechado de Lazer (CFL) não regularmente aprovado pelo Município de Rolador em conformidade com a presente Lei.

Art. 26 Não será permitida subdivisão das unidades do Condomínio Fechado de Lazer (CFL) aprovado pelo Município se cada qual das unidades resultantes não respeitar individualmente a medida mínima prevista no artigo 8º, incisos I e II, dessa Lei.

Subcapítulo VII

Da Responsabilidade Pela Instalação e Manutenção da Infraestrutura e Da Fiscalização no Condomínio Fechado de Lazer (CFL)

Art. 27 A instalação, a implementação e a manutenção, com seus respectivos custos, do sistema viário, da rede de galeria de águas pluviais, do sistema de iluminação pública, do sistema de telecomunicação, do sistema de rede de distribuição de água, da coleta interna até a disposição final do lixo domiciliar em ponto fixo externo para carregamento pelo Município ou de empresa contratada e dos resíduos oriundos da limpeza do sistema viário no Condomínio Fechado de Lazer (CFL) serão permanentemente de inteira responsabilidade de seus proprietários e dos futuros adquirentes das unidades condominiais.

Art. 28 Os órgãos públicos do Município de Rolador, bem como os do Estado do Rio



Grande do Sul e da União, terão acesso livre ao Condomínio Fechado de Lazer (CFL) para fiscalização.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29 Essa Lei será regulamentada por Decreto expedido pelo Poder Executivo Municipal, no que couber.

Art. 30 Essa Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Rolador, RS, em 18 de abril de 2022.

JOÃO ALBERTO AQUINO GOMES
Prefeito

Registre-se. Publique-se.

JEAN ABEL HALMENSCHLAGER CARLOTO
Secretário Municipal da Gestão e Governo