

LEI DO EXECUTIVO MUNICIPAL Nº 2.204/2003.

“Dispõe sobre as Diretrizes Básicas sob a forma de Plano Piloto para a promoção do desenvolvimento urbano de Nonoai e dá outras providências” .

ADEMAR DALL'ASTA, Prefeito Municipal de NONOAI, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais, que lhe confere a Lei Orgânica Municipal vigente, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte LEI:

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DO DESENVOLVIMENTO URBANO:

Art. 1º - O Plano Piloto de Desenvolvimento Urbano tem por objetivo a melhoria da qualidade de vida no município de Nonoai, mediante:

- a) a adequada distribuição espacial da população e das atividades econômicas com vistas à estruturação ordenada da sede urbana do Município;
- b) a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente, do patrimônio histórico, artístico, cultural, arqueológico e paisagístico;
- c) a definição dos dispositivos de controle da volumetria e uso das edificações nas áreas urbana e de expansão urbana;
- d) a prevenção e correção das distorções do crescimento urbano;
- e) A ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
 - A utilização inadequada dos imóveis urbanos;

- A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;
- A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- A deterioração das áreas urbanizáveis;
- A poluição e a degradação ambientais.

Art. 2º - O Município cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no presente Plano Piloto com vistas ao Plano Diretor obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.

Parágrafo Único – O Plano Diretor tem como objetivo dar as diretrizes gerais de ocupação do território e os instrumentos urbanísticos básicos para a sede do município de Nonoai.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DO DESENVOLVIMENTO URBANO:

Art. 3º - Para fins desta Lei, serão utilizados os seguintes instrumentos de desenvolvimento urbano:

I – Plano Piloto com vistas ao Plano Diretor e os instrumentos urbanísticos em especial:

- a) delimitação das áreas urbanas e de expansão urbana;
- b) zoneamento de usos quanto a edificações e atividades;
- c) normas para o parcelamento do solo para fins urbanos;
- d) regime urbanístico;

- e) distribuição espacial e padrões de urbanização previstos para o sistema viário e para os equipamentos urbanos e comunitários;
- f) exigências de autorização e licença para atividades de urbanização;
- g) normas de padrões de qualidade ambiental;
- h) licenciamento para a construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os capazes de causar degradação ambiental;
- i) sistema de planejamento urbano como processo permanente;

II – fiscais e financeiros, em especial:

- a) o imposto predial e territorial urbano;
- b) os benefícios fiscais e incentivos financeiros;
- c) as dotações orçamentárias destinadas a investimentos em áreas urbanas e de expansão urbana;
- d) os financiamentos concedidos pelos bancos oficiais do Estado;
- e) os programas prioritários de realização das obras de responsabilidade do Município, previstas nas Diretrizes Gerais de Ocupação do Território;
- f) a contribuição de melhoria

III – participação comunitária:

- a) a desapropriação;
- b) o tombamento de bens;
- c) o direito real de concessão de uso;
- d) o direito de superfície;
- e) o direito de preempção;
- f) o parcelamento, a edificação ou as utilizações compulsórias;
- g) o usucapião especial de imóvel urbano;
- h) a transferência do direito de construir.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Seção: Disposições Gerais

Art. 4º - O Plano Piloto e suas Diretrizes Gerais de Ocupação do Solo terá vigência até a instituição do Plano Diretor e servirá de base para a execução deste.

Art. 5º - O Plano Diretor que terá como diretriz o presente Plano Piloto, deverá conter no mínimo:

- I – divisão da área municipal por distritos e subdistritos;
- II – delimitação das áreas urbanas e das de expansão urbana do município, bem como a sua divisão por unidades espaciais;
- III – modelo espacial contendo o desenho urbano desejado e os eixos naturais de crescimento urbano;
- IV – traçado de todo o sistema viário existente e do sistema principal previsto;
- V – distribuição espacial dos equipamentos urbanos e comunitários existentes e dos previstos;
- VI – especificações dos padrões de urbanização para o sistema viário;
- VII – delimitação das áreas e indicação de prédios e monumentos de proteção e preservação permanente;
- VIII – delimitações das áreas espaciais de interesse urbanístico;
- IX – normas municipais sobre parcelamento do solo para fins urbanos;
- X – zoneamento de usos e ocupação do solo urbano;
- XI – regime urbanístico para edificações;
- XII – estimativa atual e da demanda máxima possível em função do regime urbanístico bem como das respectivas densidades por hectare.

Seção II – Das Áreas Urbanas e de Expansão Urbana:

Art. 6º - A delimitação das áreas urbanas e de expansão urbana se destina a manter sob o controle do Município a expansão ordenada da cidade, de acordo com o crescimento da população e das atividades urbanas; bem como otimizar o uso do sistema viário e demais equipamentos urbanos e comunitários já implantados.

§ 1º - A delimitação far-se-á pelo estabelecimento do perímetro urbano, que corresponderá à linha divisória entre a zona urbana e a de expansão urbana e rural.

§ 2º - Área urbana é aquela que se delimita no interior do perímetro urbano.

- Área de expansão urbana é aquela localizada fora do limite do perímetro urbano e de interesse do Município no planejamento, controle e ordenação da expansão urbana.

§ 3º - A área de expansão urbana forma um contorno na perpendicular de 300 (trezentos) metros ao longo da linha limítrofe do perímetro urbano existente.

Art. 7º - A transformação de área rural em área urbana ou de expansão urbana, dependerá de Lei Municipal.

Seção III – Do Zoneamento de Usos:

Art. 8º - As Unidades Espaciais, de acordo com a tendência de uso predominante serão classificadas como:

PCS – Pólo de Comércio e Serviços;

ZR – Zona Residencial;

ZR M – Zona Residencial Mista;

APP – Área de Preservação Permanente;

AE – Área Especial; e

A Ex Ur – Área de Expansão Urbana.

Parágrafo Único – As Unidades Espaciais Industriais dividir-se-ão nas categorias discriminadas na Lei Federal 6.803 de 01/07/1980 nos casos de áreas críticas de poluição, periculosidade e onde o Sistema Viário não comporte tráfego pesado.

Art. 9º - O Pólo de Comércio e Serviços terá como área de ocupação máxima 80% da área do lote e é isento de recuo para jardim.

Parágrafo Único – Para fins de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos, o tamanho do lote mínimo para o PCS é de 360 (trezentos e sessenta) m² com 12 (doze) metros de testada mínima e nas esquinas 15 (quinze) metros de testada mínima.

Art. 10 - A Zona Residencial, terá como área de ocupação máxima 80% da área do lote e recuo para jardim de 2 (dois) metros.

Parágrafo Único – Para fins de Parcelamento do solo para fins urbanos, o tamanho do lote mínimo para a ZR é de 300 (trezentos) m², com 12 (doze) metros de testada mínima e nas esquinas 15 (quinze) metros de testada mínima.

Art. 11 - A Zona Residencial Mista terá como área de ocupação máxima 80% da área do lote e recuo para jardim de 2 (dois) metros quando o uso for estritamente residencial.

§ 1º - Para fins de Parcelamento do Solo para fins urbanos, o tamanho do lote mínimo para a ZRM é de 200 (duzentos) m², com 10 (dez) metros de testada mínima e nas esquinas 12 (doze) metros de testada mínima.

§ 2º - As oficinas e pequenos empreendimentos industriais permissíveis na ZRM, deverão ter afastamento de 6 (seis) metros do alinhamento do terreno.

Art. 12 - Na área de Preservação Permanente a ocupação é restrita ao reflorestamento e plantio de jardins e estabelecimentos de parques de finalidade ambiental e ecológica.

Parágrafo Único – É vedada a edificação de qualquer obra de caráter definitivo nas APP – Áreas de Preservação Permanente, e em casos especiais, com autorização explicativa pela Equipe Técnica da Prefeitura.

Art. 13 - As áreas especiais destinam-se ao interesse do Município na preservação, recuperação dos patrimônios paisagísticos, ambientais, ecológicos, históricos, culturais, arquipélagos e de uso comunitário e social para Nonoai.

§ 1º - Estas áreas são definidas por Lei Complementar:

§ 2º - No parcelamento do solo para fins urbanos, o tamanho do lote mínimo para as AE é de 5.000 (cinco mil) m², com 30 (trinta) metros de testada mínima e nas esquinas 50 (cinquenta) metros de testada mínima.

Art. 14 - Na Área de Expansão Urbana a área de ocupação máxima é de 35% (trinta e cinco por cento) da área do lote com recuo para jardim de 6 (seis) metros.

§ 1º - Para fins de Parcelamento do Solo para fins urbanos, o tamanho do lote mínimo é de 1.000 (mil) m², com 15 (quinze) metros de testada mínima e nas esquinas 30 (trinta) metros de testada mínima.

§ 2º - As Áreas de Expansão Urbana pela proximidade, são regidas pelas mesmas normas urbanísticas, além das supra citadas, para ordenação e uso do solo, no sentido de melhor controlar as atividades rurais.

Art. 15 - Poderá o Prefeito Municipal, ouvida a Equipe Técnica negar a autorização para a localização de atividades industrial ou comercial em zonas permitidas ou toleradas para este uso, quando as dimensões das vias em que se pretende locá-las não sejam compatíveis com o uso permitido.

Art. 16 - Serão exigidas para todo e qualquer tipo de edificação nos PCS, ZR e ZRM vagas para estacionamento em função da área edificada, ou seja, de uma vaga para cada 150 (cento e cinquenta) m² de área construída no PCS e uma vaga para cada 200 (duzentos) m² de área construída nas ZR e ZRM.

Art. 17 - Todo o prédio construído sobre pilotis não será computado nos cálculos de índice de aproveitamento a área livre resultante dos mesmos desde que observada a área de ocupação permitida específica para cada Zona Urbana.

Art. 18 - Lei Municipal poderá autorizar o proprietário de terreno considerado pelo Poder Público Municipal como de interesse do patrimônio histórico, cultural, artístico, arqueológico, paisagístico, ecológico, definido ou não como “Área Especial”, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública o direito de construir previsto na legislação de Uso do Solo do Município de Nonoai e ainda não utilizado.

Parágrafo Único – A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para fins de implantação de equipamentos urbano ou comunitário.

Art. 19 - A Lei Municipal referida no artigo anterior, será específica para cada caso em questão, e estabelecerá os locais e as condições em que será possível a transferência dos direitos de construir.

§ 1º - A Prefeitura fornecerá Certidão na qual constará o montante das áreas construíveis que poderá ser transferido a outro imóvel, por inteiro ou fracionadamente.

§ 2º - A Certidão referida no parágrafo anterior, bem como a escritura de transferência dos direitos de construir do imóvel para outro, serão averbadas nas respectivas matrículas.

Art. 20 - As construções deverão ser averbadas nos Registros de Imóveis mediante documento de aprovação da Prefeitura Municipal no qual conste a Taxa de ocupação do terreno e o respectivo índice de aproveitamento ou área total de construção, previsto nesta Lei Municipal, e efetivamente utilizados.

§ 1º - Fica vedado o desmembramento do terreno desde que a parte a ser desmembrada esteja vinculada à construção existente.

§ 2º - A parte do terreno não vinculada à construção existente pode ser desmembrada, desde que, por si só ou reunida à outra de terreno contíguo, venha a constituir lote autônomo de acordo com a legislação urbanística municipal.

Art. 21 - São nulas de pleno direito as licenças e autorizações expedidas em desconformidade com esta Lei e a legislação pertinente sujeitando-se as obras à demolição, mediante processo administrativo ou judicial.

Seção IV – Do Sistema Viário

Art. 22 - O Sistema Viário determinado pelo Plano Piloto, para ruas ou avenidas a serem reformulados ou novos, a partir desta Lei, deverá observar o seguinte gabarito:

- Avenidas: mínimo de 16 metros de largura, de um meio-fio a outro, com canteiros no meio da avenida de até 2 (dois) metros de largura, incluído o meio-fio.

- Ruas: a) mínima de 08 (oito) metros de largura, para travessas, sem canteiros no meio da rua.

b) mínima de 12 (doze) metros de largura, sem canteiros no meio da rua, para as ruas com entroncamentos.

c) mínima de 14 (quatorze) metros de largura, com canteiros no meio da rua de até 2 (dois) metros de largura, incluído o meio-fio.

§ 1º - Para larguras maiores que os acima especificados, para avenidas, ruas ou canteiros centrais, deverão ser observadas as respectivas proporções.

§ 2º - As praças de retorno, nos canteiros centrais das ruas, deverão ter raio mínimo de 5 (cinco) metros.

§ 3º - Os passeios, centrais ou laterais às ruas, deverão ter largura mínima de 2 (dois) metros.

Art. 23 - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO:

Art. 24 - O parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes com vista à edificação e, para efeito desta Lei, observar-se-ão as leis pertinentes vigentes.

Art. 25 - Nenhum loteamento poderá ser autorizado se o proprietário do mesmo não transferir gratuitamente ao Poder Público Municipal a propriedade das seguintes áreas:

- a) Áreas correspondentes às vias públicas;
- b) Áreas verdes correspondentes a praças, parques e espaços de lazer, (mínimo 10% da área loteada);
- c) Áreas de uso institucional correspondente ao uso de órgãos públicos e de mais equipamentos urbanos (mínimo de 5% da área loteada).

Parágrafo Único – As Vias Públicas, Áreas de Uso Institucional e Áreas Verdes que por força desta Lei passarem ao domínio público deverão ser por este conservadas e melhoradas.

Art. 26 – A largura mínima dos quarteirões será de 40 (quarenta) metros e comprimento será de 100 (cem) metros.

Art. 27 - Todo o parcelamento do solo para fins urbanos deverá obedecer ao zoneamento do Plano Piloto que estipula para cada zona, dimensões de lote, testada e demais quesitos.

Parágrafo Único – Não será permitido lote de fundo.

Art. 28 - Ao longo dos coletores de águas pluviais ou córregos com largura inferior a 10 (dez) metros deverá ser prevista uma faixa de 15 (quinze) metros de cada lado do eixo no primeiro caso e em córregos 15 (quinze) metros de cada lado das margens.

Parágrafo Único – Poderão ser canalizados os córregos de água com menos de 10 (dez) metros de largura, observando a sua vazão máxima em grade de precipitação pluviométrica máxima registrada, desde que deixada uma área não edificada mínima de 15 (quinze) metros.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E GERAIS:

Art. 29 – A partir desta Lei, na divisão possível dos atuais lotes urbanos, em qualquer Unidade Espacial, será permitida uma testada mínima de 10 (dez) metros e nas esquinas 12 (doze) metros, e o tamanho mínimo dos lotes, remanescente e desmembrado, deverá ser de 200 m² (duzentos metros

quadrados), permitida, excepcionalmente, a ocupação, com edificações, de até 90% (noventa por cento) da superfície das áreas desmembrada e remanescente.

Art. 30 - Para fins desta Lei, entende-se por:

I – “Equipamento Urbano”. Os bens destinados à prestação dos serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário e pluvial, limpeza pública, energia elétrica, tele – comunicações, serviço postal, transportes e sistema viário, segurança pública e outros, necessários ao funcionamento das cidades.

II – “Equipamento Comunitário”. Bens destinados à educação e cultura, saúde, recreação e esportes, abastecimento, culto e outros necessários a vida urbana.

III – “Área de Ocupação” – é a relação entre a projeção horizontal da construção e a área total do terreno.

Art. 31 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NONOAI, aos 05 de novembro de
2003.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE
DATA SUPRA

ANTONIO TADEU V. DE LINHARES
Sec. de Adm. e Rec. Humanos

ADEMAR DALL'ASTA
Prefeito Municipal