

Dispõe sobre as Diretrizes Urbanas do Município de Paulo Bento e dá outras providências.

ZILMO FIORENTIM, Vice-Prefeito no Exercício do Cargo de Prefeito Municipal de Paulo Bento, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, faço saber, que a Câmara Municipal de Vereadores, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Fica instituída a Lei de Diretrizes Urbanas do Município de Paulo Bento, como instrumento orientador e normativo dos processos de transformação urbana, estabelecendo normas de organização e ocupação do solo urbano, dando as diretrizes para o seu crescimento ordenado, padrões construtivos, zoneamento de usos e sistema viário.

Art. 2º Esta Lei prevê as normas e diretrizes urbanas do Município, conforme legislação em vigor, de acordo com as peculiaridades locais, dando cumprimento aos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e a Lei Federal nº 10.257/2001.

Art. 3º A Lei de Diretrizes Urbanas de Paulo Bento tem por finalidade precípua orientar a atuação do Poder Público e da iniciativa privada e se efetiva através de permanente processo de planejamento, gerenciamento, monitoramento e de um programa de ação contínua da Administração Municipal e dos munícipes.

Art. 4º A Lei de Diretrizes Urbanas tem como objetivo a melhoria na qualidade de vida, proporcionando desenvolvimento econômico e social, através das seguintes premissas:

I – estabelecimento de equilíbrio entre o meio físico natural e a ocupação urbana que sobre ele se desenvolve;

II – harmonização das relações entre as diferentes atividades urbanas.

Art. 5º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendidos como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar :

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura.

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego sem previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental.

VI – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

VII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

VIII – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação considerados a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Art. 6º As diretrizes gerais devem estabelecer uma política urbana e rural, visando ordenar o pleno funcionamento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante critérios técnicos e perenes.

Parágrafo único. Fica o Município dividido, no que tange no uso do solo, em zona urbana e zona rural.

Art. 7º Para efeitos desta Lei é considerada zona urbana do Município aquela onde está localizada a sede do Município, conforme a descrição do respectivo perímetro urbano.

§ 1º O perímetro urbano da sede do Município tem a descrição e limites geográficos definidos conforme Lei Municipal nº 048/2001, de 13 de setembro de 2001.

§ 2º As demais áreas dentro do Município são consideradas áreas pertencentes à zona rural.

Art. 8º São diretrizes da política urbana:

I – implementar políticas setoriais integradas, apoiadas em dotações orçamentárias e dados estatísticos, visando a ordenar a expansão e o desenvolvimento urbano do Município, permitindo seu crescimento planejado, sem perda de qualidade de vida ou degradação do meio ambiente;

II – manter, mediante ações concretas que priorizem o interesse coletivo, a coerência com as demandas apresentadas para o cumprimento das expectativas desta Lei;

III – tornar esta Lei instrumento eficaz de planejamento do Município, que se antecipe às tentativas de especulação e ao crescimento desordenado e incorpore as novas vias ao sistema viário, remanejando o tráfego e eliminando os focos de congestionamento;

IV – evitar que esta Lei e a de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo sejam instrumentos normativos rígidos e elaborados sem considerar os agentes e os processos que atuam na dinâmica do Município e na vida dos cidadãos;

V – criar condições técnicas para estudar a viabilidade e planejar a implementação de pólos tecnológicos e de serviços em áreas estratégicas quanto à articulação com rodovias estaduais e federais;

VI – elaborar proposta física de crescimento para o Município, criando pólos de desenvolvimento, visando a reduzir o tráfego, a descongestionar a área central e o centro e a proporcionar à população alternativas de trabalho, estudo, moradia e melhor acesso aos equipamentos urbanos e comunitários, diminuindo a necessidade de deslocamentos;

VII – voltar especial atenção ao planejamento urbano integrado e inserido no contexto da região.

Art. 9º No parcelamento do solo para fins urbanos, proceder-se-á de conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, de acordo com as normas da presente Lei.

Art. 10. São políticas de desenvolvimento rural e urbana as ações visando a preservação da natureza para as presentes e futuras gerações, onde o desenvolvimento rural deve conservar e realimentar sua fonte de recursos naturais, promovendo simultaneamente a justa repartição dos benefícios alcançados.

Art. 11. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definida por Lei Municipal.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos com declividade superior a 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde a condição geológica não aconselha as edificações;

V – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI – em florestas e demais formas de vegetação natural:

a) situados ao longo de rio ou qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será igual à metade da largura mínima do mesmo, não podendo, esta faixa, ser menor que 30 (trinta) metros;

b) situados nas nascentes, mesmo nos chamados “olhos d'água”, seja qual for a situação topográfica;

c) situadas nos topos dos morros.

Art. 12. O parcelamento dos imóveis, somente poderá ocorrer por meio de loteamento, desmembramento ou condomínio de unidades autônomas.

§ 1º Considera-se 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 das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Considera-se condomínio de unidades autônomas a subdivisão de gleba em unidades autônomas para fins residenciais, apresentadas por designação especial e insuscetível de divisão ou de alienação destacada.

SEÇÃO II SISTEMA VIÁRIO

Art. 13. O sistema viário do loteamento deverá se articular com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e atender às seguintes especificações:

a) Avenidas – caixa pavimentada com largura de até 15m (quinze metros), com canteiro central incluso de no mínimo 1,0m (um metro);

b) Demais ruas – caixa pavimentada com largura mínima de 5m (cinco metros);

Art. 14. Além da caixa pavimentada acima, a largura dos passeios será, de no mínimo, de:

a) Nas Avenidas – 2,5m (dois e meio metros);

b) Nas demais vias – 2,5m (dois e meio metros);

SEÇÃO III

QUARTEIRÕES E LOTES

Art. 15. O comprimento dos quarteirões não poderá ser inferior a 60m (sessenta metros) e superior a 150m (cento e cinquenta metros).

Art. 16. Os lotes terão uma testada mínima de 12m (doze metros) e área mínima de 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e medidas de fundos no máximo três vezes a testada do mesmo.

Parágrafo único. Os lotes urbanos com 20 (vinte) metros de testada e que possuem duas construções residenciais poderão ser regulamentadas em casos excepcionais através de requerimento ao Executivo pleiteando 10m (dez metros) de testada cada um desde que aprovado pela Secretaria Municipal de Obras. (alterado pela Lei Municipal nº 789/2008).

SEÇÃO IV ÁREAS PARA ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO E PARA EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO

Art. 17. Nos projetos de loteamento, a área destinada ao sistema de circulação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior, no seu total, a 35 % (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada.

§ 1º Caberá à Administração Municipal estabelecer, na respectiva planta, ao lhe ser encaminhado o projeto de loteamento, os locais a serem reservados para os equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, de porte que haja proporção entre essas áreas e número total de lotes.

§ 2º Em qualquer hipótese, a porcentagem mínima destinada às áreas enumeradas no parágrafo anterior, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área a ser loteada.

Art. 18. Os loteamentos, para serem aprovados nos termos desta Lei, deverão ser dotados dos seguintes requisitos, a serem satisfeitos pelo loteador:

I – demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos;

II – abertura de todas as ruas, com colocação de meio-fio, de pedra de basalto ou concreto e pavimentação do leito das ruas públicas, com pedra basalto ou outro material, desde que previamente aprovado pela Administração Municipal;

III – projeto e execução da rede de distribuição de energia elétrica para todos os lotes e logradouros públicos, de acordo com as normas da empresa concessionária de energia elétrica;

IV – projeto e execução de toda rede de água, com rede central e ramais de distribuição disponíveis para todos os lotes;

V – projeto e execução de escoamento das águas pluviais.

SEÇÃO V CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A TERRENOS NÃO EDIFICADOS

Art. 19. Os terrenos não edificados serão mantidos limpos e drenados, às expensas dos proprietários, podendo pra isso o Município determinar as obras necessárias.

Art. 20. Os proprietários de terrenos situados em logradouros que possuam meio-fio são obrigados a exercer 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. 21. 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.

SEÇÃO VI EDIFICAÇÃO

Art. 22. O número de edificações será limitado ao máximo de 10 (dez) pavimentos a contar do nível da rua.

§ 1º O primeiro pavimento deverá ter no máximo 85% (oitenta e cinco por cento) de ocupação da área construída;

§ 2º Os demais pavimentos deverão ter no máximo 75% (setenta e cinco por cento) de ocupação da área construída;

§ 3º A cobertura deverá ter no máximo 50% (cinquenta por cento) de ocupação da área construída.

Art. 23. Obedecer 4m (quatro metros) de recuo, a partir do término da calçada e demais condições estabelecidas em Lei.

Parágrafo único. Subsolos e garagens inferiores ao nível do passeio com 100% (cem por cento) de área construída.

SEÇÃO VII INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Art. 23. Nas edificações situadas em vias não servidas por esgoto cloacal, devem ser instalados fossa, filtro anaeróbico e sumidouro, obedecendo às seguintes especificações:

I – Quanto à fossa séptica:

a) deve ser dimensionada de acordo com a NBR 7229;

b) deve ser localizada em área próxima à via pública, com tampa visível e sem nenhuma obstrução que possa dificultar sua limpeza.

II – Quanto ao sumidouro:

a) deve ser dimensionado de acordo com a NBR 7229 e tendo capacidade nunca inferior a 1,5m³ (um metro e cinquenta cúbicos);

b) deve localizar-se a, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno;

c) devem localizar-se a, no mínimo, 20m (vinte metros) de poços de abastecimento de água potável.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal, ao fornecer informações urbanísticas, especifica a destinação do efluente da fossa séptica.

SEÇÃO VIII DA ISENÇÃO DE PROJETOS OU DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO

Art. 24. Estão isentos da apresentação de projeto, devendo entretanto requerer licença, os seguintes serviços e obras:

I – construção de muros no alinhamento do logradouro e nas divisas de lotes, até a altura máxima de 2m (dois metros);

II – rebaixamento do meio-fio;

III – construções isentas de responsabilidade técnica pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

SEÇÃO IX

DA PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE

Art. 25. É proibido o lançamento de dejetos químicos, fecais e gordurosos na rede pluvial e nos cursos d'água.

Art. 26. O tratamento do esgoto, bem como o seu destino deve ser providenciado pelo agente produtor para ocorrer no próprio imóvel, vedado o seu lançamento em áreas limdeiras sem expressa autorização.

Art. 27. O destino dos resíduos industriais são de responsabilidade das empresas geradoras, bem como os resíduos decorrentes da comercialização de seus produtos.

Art. 28. A proteção e preservação do meio ambiente serão, também, asseguradas mediante existência de licenciamento ambiental, de competência do órgão municipal, estadual ou federal, de acordo com as características dos empreendimentos e atividades, na forma da legislação em vigor.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Paulo Bento, 10 de julho de 2007.

ZILMO FIORENTIM

Vice-Prefeito no Exercício do Cargo de Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se
Data Supra.

Celso José Santolin

Secretário de Administração e Planejamento