

LEI MUNICIPAL Nº 1276, DE 03 DE DEZEMBRO DE 2010

"Consolida as leis que tratam sobre as Diretrizes Urbanísticas do Município de Boqueirão do Leão"

PREFEITO MUNICIPAL DE BOQUEIRÃO DO LEÃO, Estado do Rio Grande do Sul,
FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte:

- LEI -

Art. 1º - Esta lei consolida as leis que, dispõem sobre as diretrizes urbanísticas sob a forma de plano piloto para a promoção do desenvolvimento urbano do município de Boqueirão do Leão.

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 2º - O plano piloto de desenvolvimento urbano tem como objetivo a melhoria da qualidade de vida do município de Boqueirão do Leão, mediante:

I - a adequada distribuição espacial da população e das atividades econômicas com vistas à estrutura ordenada da sede urbana do município;

II - a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente, do patrimônio histórico, artístico e cultural, arqueológico e paisagístico;

III - a definição dos dispositivos de controle da volumetria e uso das edificações nas áreas urbanas e de expansão urbana;

IV - a prevenção e correção das distorções do crescimento urbano;

V - o controle de uso do solo com vistas a evitar:

a) a ociosidade, a subutilização ou não utilização do solo edificável;

b) os adensamentos inadequados da infra-estrutura urbana e os equipamentos urbanos e comunitários existentes e previstos;

c) incentivo a participação popular, comunitário e de iniciativa privada no processo de desenvolvimento urbano;

d) a adequação da propriedade imobiliária urbana a sua função social;

e) a integração e complementaridade das atividades urbanas e rurais.

Art. 3º - O município cumpre a sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade, no presente plano piloto com vistas instituição do plano diretor.

Parágrafo único - O plano piloto tem como objetivo, dar as diretrizes gerais de ocupação do território e os instrumentos urbanísticos básicos para a sede do município de Boqueirão do Leão.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 4º - Para fins desta lei, serão utilizados os seguintes instrumentos de desenvolvimento:

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 e padrões para qualidade ambiental;
- h) licenciamento para a construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades considerados efetiva ou potencialmente poluidoras, bem como os capazes de causar degradação ambiental;
- i) sistema de planejamento urbano como processo permanente.

II – físicas e financeiras, em especial:

- a) o imposto predial e territorial urbano;
- b) os benefícios físicos e 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, previstos 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) usucapião especial de imóveis urbanos;
- h) transferência do direito de construir.

CAPÍTULO III
DAS DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
Seção I – Disposições Gerais

Art. 5º - O plano piloto e suas diretrizes gerais de ocupação de solo terá vigência até a instituição do plano diretor e servirá de base para a execução deste, a partir de sua revisão na forma estabelecida por lei municipal.

Art. 6º - O plano diretor que terá como diretriz o presente plano piloto, deverá conter no mínimo:

- I – divisão da área municipal por distritos e sub-distritos;
- II – delimitação das áreas urbanas e das de expansão urbana do município, bem como a sua divisão por unidades especiais;
- III – modelo espacial contendo o desenho urbano desejado e os eixos naturais de crescimento urbano;
- IV – traçado de topo do 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 dos prédios e monumentos de proteção e preservação permanente;
- VIII – delimitação 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. 7º - A delimitação das áreas urbanas e de expansão urbana se destina a manter sob 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 determinação do Perímetro Urbano foi estabelecida pela Lei Municipal n.º 074/90.

§ 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. 8º - A transformação de área rural em área urbana ou de expansão urbana, dependerá de lei municipal.

Seção III – Do zoneamento dos usos

Art. 9º - As unidades especiais, de acordo com a tendência de uso predominante, serão classificadas como:

Pólo de Comércio e Serviços - PCS -;

Zona Residencial - ZR -;

Zona Residencial Mista - ZRM -;

Área de Preservação Permanente - APP -;

Área Especial - AE -;

Área de Expansão Urbana - AexUr -.

§ 1º - As unidades especiais industriais dividir-se-ão nas categorias discriminadas na lei federal n.º 6.803, de 1º de Julho de 1980, nos casos de áreas críticas de poluição, periculosidade e onde o sistema viário não comporte tráfego pesado, sendo que para instalarem-se deverão ter parecer favorável da câmara de vereadores.

§ 2º - Para fins de parcelamento do solo em áreas urbanas, o tamanho do lote mínimo é de 300,00m² (trezentos metros quadrados), com 10,00m (dez metros) de testada mínima e nas esquinas 12,00m (doze metros) de testada mínima e lote de 360,00m² (trezentos metros quadrados).

Art. 10 - O pólo de comércio e serviços, terá como índice de aproveitamento 4 (quatro), e taxa de ocupação 80% (oitenta por cento) da área do lote e é isento de recuo para jardim.

Parágrafo único - O pólo de comércio corresponderá à área da zona fiscal "A", definida pela lei complementar n.º 037, de 31 de dezembro de 1997.

Art. 11 - A zona residencial, terá como índice de aproveitamento 3 (três), e taxa de ocupação de 66% (sessenta e seis por cento) da área do lote e recuo para jardim de 4,00m (quatro metros).

Art. 12 - A zona residencial mista, terá como índice de aproveitamento 1 (um), e taxa de ocupação de 66% (sessenta e seis por cento), da área do lote e recuo para jardim de 4,00m (quatro metros).

Parágrafo único - As oficinas e pequenos empreendimentos industriais permissíveis na ZRM deverão ter afastamento de 6,00m (seis metros) do alinhamento do terreno.

Art. 13 - Na área de preservação permanente a ocupação do solo é restrita a reflorestamento e plantio de jardins e estabelecimento de parques de finalidade ambiental e ecológica.

Parágrafo único - É vedada a edificação de qualquer obra de caráter definitivo nas APP, e, em casos especiais, com autorização explícita emitida pela equipe técnica da prefeitura e câmara de vereadores.

Art. 14 - As áreas especiais destinam-se ao interesse do município na preservação, recuperação dos patrimônios paisagísticos, ambientais, ecológicos, históricos, culturais, arqueológicos e de uso comunitário e social para Boqueirão do Leão.

§ 1º Estas áreas serão definidas por lei complementar.

§ 2º As áreas especiais terão índice de aproveitamento de 0,5 (zero vírgula cinco) e taxa de ocupação de 35% (trinta e cinco por cento) da área do lote, com recuo para jardim de 10,00m (dez metros).

§ 3º Para fins de parcelamento do solo para fins urbanos, o tamanho do lote mínimo para as AE é de 720,00m² (setecentos e vinte metros quadrados) com 20,00m (vinte metros) de testada mínima e nas esquinas 30,00m (trinta metros) de testada mínima.

Art. 15 - Na área de expansão urbana o índice de aproveitamento é de 0,5 (zero vírgula cinco) e Taxa de Ocupação é de 35% (trinta e cinco por cento) da área do lote e recuo para jardim de 6,00m (seis metros).

§ 1º Para fins de parcelamento de solo, nas áreas de expansão urbana o tamanho do lote mínimo é de 1.000,00m² (mil metros quadrados) com 15,00m (quinze metros) de testada mínima e nas esquinas 30,00m (trinta metros) de testada mínima.

§ 2º As áreas de expansão urbana pela proximidade, são regidas pelas mesmas normas urbanísticas, além das supracitadas, para ordenação e uso do solo, no sentido de melhor controlar as atividades rurais.

Art. 16 - Poderá o prefeito municipal ouvida à equipe técnica, negar autorização para a localização de atividades industriais ou comerciais em zonas permitidas ou toleradas para este uso, quando as dimensões das vias em que se pretende locá-las não sejam comparativas com o uso permitido.

Art. 17 - Todo o prédio construído sobre pilotis não será computado nos cálculos de Índice de aproveitamento a áreas livre resultante dos mesmos, desde que observado a taxa de ocupação específica para cada zona urbana.

Art. 18 - Os índices de aproveitamento citados nos artigos anteriores foram estipulados para os usos permitidos.

§ 1º Para os usos inadequados, a edificação nas zonas urbanas somente serão permitidas, mediante análise da equipe técnica da prefeitura, e aprovação por lei especial pela câmara de vereadores.

§ 2º Nos prédios de uso misto, vigorarão os índices de aproveitamento supra especificados, em suas respectivas proporções, para cada uso permitido ou tolerado.

Art. 19 - Lei municipal poderá autorizar o proprietário de terreno considerado pelo Poder Público 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 Boqueirão do Leão 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. 20 - A lei municipal referida no artigo anterior será específica para cada uma das questões, 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 construídas que poderá ser transferido a outro imóvel, por inteiro ou fracionamento.

§ 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. 21 - 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 respectivo índice de aproveitamento ou área total de construção, previsto nesta lei municipal, e efetivamente utilizada.

§ 1º Fica o desmembramento do terreno quando a parte for 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 contínuo, venha a constituir lote autônomo de acordo com a legislação urbanística municipal.

Art. 22 - São nulas de pleno direito as licenças e autorizações expedidas em desconformidade com esta lei e legislação pertinente, sujeitando-se as obras a embargo e demolição mediante processo administrativo ou judicial.

Seção IV – Do sistema viário

Art. 23 - O sistema viário determinado pelo plano piloto determinará uma hierarquia, conforme planta do sistema viário proposto, compreendendo:

Principais – com gabaritos de 24,00m (vinte e quatro metros) e 15,00m (quinze metros) e passeios de 2,5m (dois metros vírgula cinco metros), conforme anexo I – gabarito de avenidas e ruas.

Secundários – com gabarito mínimo de 12,00m (doze metros).

Locais – com gabarito mínimo de 8,00m (oito metros), passeio de 1,5m (um vírgula cinco metros) conforme Lei 418/96 e alterações da lei 655/00.

§ 1º Passagens para pedestres deverão ter gabarito mínimo de 4,00m (quatro metros) de largura deverão possuir barreiras para evitarem-se o fluxo de veículos.

§ 2º As de retorno em “cul-de-sac”, deverão ter raio mínimo de giração de 6,00m (seis metros) e um comprimento máximo de 8,00m (oito metros).

Art. 24 - As vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes existentes e projetadas, e harmoniza-se com a topografia local.

CAPÍTULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 25 - O parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra em unidades juridicamente independente com vistas à edificação e, para efeito desta lei observar-se-ão as leis pertinentes vigentes.

Art. 26 - Nenhum loteamento poderá ser utilizado se o proprietário do mesmo não transferir gratuitamente ao poder público municipal e propriedade das seguintes áreas:

I - Áreas correspondentes a via públicas.

II - Áreas verdes correspondentes a praças, parques e espaços de lazer.

III - Áreas de uso institucional correspondentes ao uso de órgãos públicos e de mais equipamentos urbanos.

Parágrafo único - As vias públicas, áreas de uso institucional e áreas verdes que por força da lei passar ao domínio Público deverão ser por este conservada e melhorada.

Art. 27 - O comprimento mínimo dos quarteirões é de 40m (quarenta metros) e o comprimento máximo será de 200m (duzentos metros).

Art. 28 - Todo 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 lotes de fundo, pois todo e qualquer lote deve se confrontar com a via pública.

Art. 29 - Ao longo dos coletores naturais de águas pluviais ou córregos com largura inferior a 10m (dez metros) deverá ser previsto uma faixa de 15m (quinze metros) de cada lado do eixo no primeiro caso e em córregos, 15m (quinze metros) de cada lado das margens.

Parágrafo único - Poderão ser canalizados córregos de água com menos de 10m (dez metros) de largura, observado a sua vazão máxima em grade de precipitação pluviométrica máxima registrada, desde que deixada uma área "non aedificandi" mínima de 15m (quinze metros).

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

I - “Equipamento Urbano” – Os bens destinados a prestação dos serviços de abastecimento de água esgotamento sanitário e pluvial, limpeza pública e outros, necessários ao funcionamento da cidade.

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

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

IV - “Índice de Aproveitamento” – é a relação existente entre a área total da construção e a área do terreno.

Art. 31 - São formalmente revogadas, por consolidação e sem interrupção de sua forma normativa, as seguintes leis:

I - 827, de 03 de janeiro de 2003;

II - 841, de 05 de maio de 2003.

Art. 32 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BOQUEIRÃO DO LEÃO,
em 03 de Dezembro de 2010.

JOÃO DAVI GOERGEN
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

JOEL ANDRÉ CONTE
Secretário de Administração
e Planejamento.