

LEI N.º 668-01/2005, DE 05 DE MAIO DE 2005.

**INSTITUI O PLANO DE
DESENVOLVIMENTO FÍSICO
URBANO E DISPÕE SOBRE O USO E
A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO
MUNICÍPIO DE POUSO NOVO (LEI
DE DIRETRIZES URBANAS) E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

NELSO DALL'AGNOL, Prefeito Municipal de Pouso Novo, Estado do Rio Grande do Sul.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O Plano de Desenvolvimento Físico Urbano do Município de Pouso Novo estabelece normas de organização e ocupação do solo urbano através da definição de diretrizes para o crescimento ordenado da cidade, padrões construtivos, zoneamento de usos e hierarquia viária.

Art. 2º - O Plano de Desenvolvimento Físico Urbano se efetiva através de permanente processo de planejamento, gerenciamento e monitoramento de um programa de ação contínua da administração municipal e dos municípios, visando atingir os objetivos desta Lei.

Art. 3º - O Plano de Desenvolvimento Físico Urbano tem como objetivo a melhoria da qualidade de vida, propiciando 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. 4º - Para efetivar as premissas relacionadas no artigo anterior serão observadas as seguintes diretrizes:

I – Definição do espaço urbano – dimensionamento e localização do espaço de acordo com a ocupação existente, a demanda de crescimento e a necessidade de densificação, buscando viabilizar a implementação de infra-estrutura, de serviços e equipamentos urbanos, com o estabelecimento de limites aptos à perfeita identificação e fiscalização;

II – Zoneamento do uso do solo – qualificação do espaço em zonas diferenciadas, de acordo com a vocação de cada uma, respeitados o ambiente natural e as necessidades do conjunto urbano;

III – Patrimônio físico, histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico – preservação dos bens patrimoniais naturais e criados, como forma de resgatar e consolidar a identidade do Município;

IV – Parâmetros de edificação – organização dos espaços edificados visando a segurança e a salubridade urbana, com o estabelecimento de densidades populacionais e de edificação adequadas a cada zona de uso, viabilizando econômica e socialmente o atendimento das necessidades urbanas;

V – Estrutura viária – organização da estrutura de circulação urbana, hierarquizando dimensões e funções de forma a melhorar o acesso às diferentes atividades urbanas, compatibilizando a estrutura viária regional com o espaço urbano, respeitando a segurança e a integridade da comunidade.

Art. 5º - Os alvarás de construção e de licença para localização e funcionamento de qualquer atividade dentro da área abrangida pelo Plano de Desenvolvimento Físico Urbano somente poderão ser expedidos se forem observadas as disposições desta Lei e das demais normas legais e regulamentares pertinentes.

Art. 6º - Nenhuma obra de construção, reconstrução, reforma ou acréscimo de edificação será feita na área urbana da sede do Município, sem a prévia aprovação e licenciamento da Prefeitura, nos termos desta Lei.

Parágrafo Único – Nas obras de acréscimo, a soma de área de edificação existente com a área a ser construída não pode ultrapassar a área total permitida pelos índices urbanísticos fixados nesta Lei.

CAPÍTULO II

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS ZONAS

Art. 7º - Para fins da presente Lei, consideram-se zonas as parcelas da área urbana que apresentam características de uso e ocupação do solo semelhantes.

Art. 8º - A área do perímetro urbano da sede do Município de Pouso Novo compreende as seguintes zonas:

a – Zona Mista: aquelas destinadas às ocupações diversas, compreendidas pelas zonas residenciais e comerciais, e, zona industrial, desde que respeitadas as diretrizes estabelecidas no Plano de Desenvolvimento Físico-Urbano do Município de Pouso Novo.

b – Zona Residencial e comercial: aquelas destinadas somente a residências familiares e comerciais.

c - Zona Industrial: somente destinadas às atividades industriais.

Art. 9º - As zonas serão constituídas de todos os lotes com frente para os logradouros públicos nela incluídos, não indo além do lote de esquina no caso de encontro de vias, em limites de zonas.

Art. 10 – No caso de um lote ter frente para logradouros públicos compreendidos em zonas diferentes, serão adotados os índices urbanísticos mais favoráveis ao lote em questão.

SEÇÃO II

DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS - PARÂMETROS DE EDIFICAÇÃO -

Art. 11 – Entende-se por parâmetros de edificação os que regulamentam quantidades e volumes de construção, traduzidos nos seguintes itens:

I – Índice de Aproveitamento (IA) – tem como objetivo regulamentar as densidades de construção para as atividades urbanas de acordo com os objetivos de cada zona de uso, observado o seguinte:

- a) IA é o número que multiplicado pela área do terreno estabelece a área de edificação permitida;
- b) Para o cálculo do IA na atividade residencial não serão computadas as áreas de uso condominiais, as de pilotis quando livre no mínimo em 50% (cinquenta por cento), estacionamentos, terraços, sacadas, apartamento de zelador e área destinada à infra-estrutura básica: reservatórios, centrais de gás, caldeiras, medidores, guaritas e subestações;
- c) Para o cálculo do IA nas atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais e institucionais não serão computadas as áreas de pilotis, de estacionamento, de carga e descarga, condominiais quando houver, e área destinada à infra-estrutura básica: reservatórios, centrais de gases, medidores, subestações, casas de geradores e caldeiras, guaritas e áreas destinadas a depósitos e tratamento de efluentes; e
- d) No cálculo do índice de aproveitamento em atividade mista (residencial/comercial), será considerado o índice maior permitido na zona.

II – Afastamento Frontal (AF) – tem como objetivo a reserva de área para futuros alargamentos viários, além de permitir uma ampliação visual do espaço urbano aliado a melhores condições de aeração dos espaços públicos, observado o seguinte:

- a) AF é a distância mínima entre a edificação e a testada do terreno para cada um dos logradouros públicos com que confronta;
- b) O afastamento frontal para pavilhões, depósitos, unidades mistas de depósito e residência, nas zonas de uso permitidas é de 2 (dois) metros;
- c) Na Área Central não será exigido AF para nenhuma atividade;
- d) Serão permitidas a construção de sacadas em balanço sobre o AF, desde que não atinjam o futuro alinhamento do logradouro e até um máximo de 2,0 m (dois metros) a partir da fachada externa do prédio;
- e) A construção de marquises será permitida até o máximo de 2/3 do passeio público e desde que respeitada a altura mínima de 2,70 m contados a partir do nível máximo do passeio até o primeiro elemento construtivo pertencente à estrutura da marquise; e
- f) Nos loteamentos populares e de interesse social, o recuo frontal será de, no mínimo, 2,00 m, sem prejuízo dos demais índices.

III – Afastamento Lateral e Fundos (ALF) – tem como objetivo possibilitar melhores condições de circulação de ar e insolação do espaço urbano e das edificações, observado o seguinte:

- a) AL é a distância entre a edificação e as divisas laterais do terreno (compreendendo os fundos do terreno), proporcional à altura da edificação e considerado no eixo vertical do plano da fachada correspondente;
- b) Será permitida construção na divisa de residências de até 02 (dois) pavimentos, desde que a faixa edificável não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da divisa lateral e obedecidos os demais dispositivos da presente Lei e demais normas legais e regulamentares;
- c) Será permitida a construção de circulações verticais junto às divisas desde que as mesmas atendam aos dispositivos na NB 92;
- d) As sacadas laterais poderão ser balanceadas sobre o AL até o máximo de 1,50 m desde que o balanço mantenha um afastamento mínimo de 1,50 m da divisa lateral correspondente;
- e) Nas residências com até 02 (dois) pavimentos, as sacadas poderão manter um afastamento mínimo de 1,50 m das divisas.

IV – Taxa de Ocupação (TO) – tem como objetivo preservar as reservas de água do subsolo, a melhoria do clima urbano e se constitui em percentual máximo de área impermeável do espaço urbano, observado o seguinte:

- a) a TO em toda a área abrangida pelo Plano de Desenvolvimento Físico Urbano é de 80%;
- b) não serão computados na TO os terraços em balanço e sacadas, devendo os mesmos atenderem aos recuos exigidos por esta Lei; e
- c) as áreas não edificáveis poderão ser utilizadas como espaços de recreação e circulação de veículos, não sendo permitido que as mesmas se constituam em boxes de estacionamento comercializáveis.

V – Altura (H) – o parâmetro de H máxima permitida é de até 04 (quatro) pavimentos. Para fins de cálculo de H não serão computados:

- a) os pavimentos sob a forma de pilotis (até o pé direito máximo de 4,5 m) desde que livres em, no mínimo, 50%;
- b) os pavimentos térreos ocupados 100% por atividades comerciais e as sobrelojas e mezaninos com acesso interno pelo térreo – até um limite máximo de 7 (sete) metros de pé direito;
- c) os pavimentos de cobertura condominial ou não, desde que não ocupem mais de 50% da área do pavimento imediatamente inferior;
- d) as áreas que se constituem em infra-estrutura (casa de máquinas, reservatórios, circulações verticais e subestações); e
- e) os pavimentos térreos, quando de uso condominial, apartamento de zelador e áreas de estacionamento (até um máximo de 4,5 m de pé direito).

Art. 12 – No caso de terrenos com acesso através de servidão de passagem também será aplicado o disposto neste Capítulo.

Art. 13 – As edificações deverão observar ainda as limitações decorrentes das normas relativas aos serviços de telecomunicações, energia elétrica e navegação aérea expedidas pelos órgãos ou entidades competentes.

Art. 14 – Em relação aos terrenos em aclave ou declive, a altura será computada sempre em relação ao nível médio do passeio público.

CAPÍTULO III DAS EDIFICAÇÕES

Art. 15 – As edificações serão regidas por legislação própria, respeitadas as diretrizes estabelecidas no Plano de Desenvolvimento Físico-Urbano do Município de Pouso Novo.

§ 1º - Não será permitida a edificação nas áreas sujeitas a inundação, isto é, nas áreas locadas abaixo da cota de enchentes de grande porte, sendo que a especificação/determinação destas cotas serão objeto de Decreto do Executivo embasado em levantamento planialtimétrico especializado.

§ 2º - As edificações para fins comerciais e industriais deverão ter a sua aprovação pelo Setor Técnico da Prefeitura, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento.

§ 3º - As edificações executadas em desacordo com as diretrizes do Plano de Desenvolvimento Físico - Urbano ou com as demais normas estabelecidas em legislação ficarão sujeitas a embargo administrativo e demolição, sem qualquer indenização por parte do Município.

SEÇÃO I

DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 16 – O padrão de estacionamentos é:

I – Residencial – 01 vaga por unidade habitacional ou apartamento;

II – Comercial – 01 vaga para cada 20 m² (vinte metros quadrados) de área construída.

Parágrafo Único – Os apartamentos residenciais, cuja área seja superior a 160 m² (cento e sessenta metros quadrados), deverão ter, no mínimo, 02 (dois) boxes para estacionamento.

CAPÍTULO IV

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 17 – Entende-se por Sistema Viário o conjunto de vias de circulação e ligação entre as diferentes atividades urbanas.

Art. 18 – O Sistema Viário se organiza através da hierarquização das vias pela sua função conforme detalhado a seguir:

I – Rodovias – com gabarito variável, sendo todas as vias que forem implantadas sob controle direto dos órgãos governamentais estaduais e federais;

II – Avenidas – com gabarito mínimo de 20 metros, que se destinam ao trânsito de passagem, acessos e saída da cidade ou aos bairros e interior;

III – Vias Principais – com gabarito mínimo de 10 metros, sendo destinadas aos fluxos regionais e interzonais, e utilizadas pelo transporte coletivo, veículos de carga e veículos particulares;

IV – Vias Coletoras – com gabarito mínimo de 10 metros, sendo destinadas a coletar e distribuir o fluxo de circulação local, e utilizadas pelo transporte coletivo, veículos de carga e veículos particulares;

V – Vias Locais – com gabarito mínimo de 10 metros, sendo destinadas a distribuir o fluxo no interior dos bairros, permitir o acesso a pontos internos específicos, canalizar o tráfego para as vias coletoras, e serem utilizadas pelo transporte coletivo, pelos veículos de carga e veículos particulares.

Art. 19 – Os projetos de futuros prolongamentos e alargamentos viários, bem como de abertura de novas vias, obedecerão às normas legais e regulamentares e deverão ser atualizadas periodicamente.

Art. 20 – Os padrões para passeios públicos existentes e para passeios futuros obedecerão às normas legais e regulamentares e deverão ser atualizadas periodicamente.

CAPÍTULO V

DAS PENALIDADES

Art. 21 – Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura Municipal notificará o infrator e o responsável técnico, concedendo prazo de 15 (quinze) dias para regularização da ocorrência, contado da data de expedição da notificação.

Art. 22 – Se não forem cumpridas as exigências constantes na notificação dentro do prazo concedido, será lavrado AUTO DE INFRAÇÃO ou AUTO DE EMBARGO DA OBRA, se esta estiver em andamento, com aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º - Após aprovado o depósito da multa, o infrator poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data de recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.

§ 2º - Depois de lavrado o Auto de Embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com auxílio das autoridades judiciais do Estado.

Art. 23 – Pela infração das disposições constantes da presente Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, serão aplicadas ao infrator as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

I – por infração a qualquer dispositivo desta Lei, multa no valor de 2 (dois) VRM;

II – pelo prosseguimento de obra embargada, por dia, a partir da data do embargo, multa diária no valor de 0,5 (zero vírgula cinco) VRM.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 24 – O Conselho Municipal de Desenvolvimento terá funções de gestor do Plano de Desenvolvimento Físico – Urbano, bem como de auxiliar na resolução dos casos especiais, além das funções que lhe forem pertinentes.

Art. 25 – Os loteamentos, desmembramentos e parcelamentos em geral deverão obedecer aos dispostos nesta Lei e à legislação específica municipal e federal.

Art. 26 – Os proprietários que derem entrada a projetos de construção na Prefeitura Municipal até a data da promulgação da presente Lei, terão o prazo de 01 (um) ano para iniciarem as obras e, decorrido este prazo, sem que as obras tenham iniciado, deverão adequar-se às normas desta Lei.

Art. 27 – As edificações deverão obedecer as normas de segurança e proteção contra incêndio, regulamentadas em legislação específica.

Art. 28 – Os casos omissos nesta Lei serão resolvidos pelo Setor Técnico da Prefeitura, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 29 – Esta Lei deverá sofrer revisão inicial após 01 (um) ano e revisões constantes a cada ano, com o objetivo de analisar as disposições urbanísticas e avaliar a sua adequação ao desenvolvimento urbano do Município de Pouso Novo.

Art. 30 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 31 – Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE POUSO NOVO, EM 05 DE MAIO DE 2005.

NELSO DALL'AGNOL
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se.
Data Supra

CRISTIANE MENEGHETTI PALUDO
Secretária de Administração e Fazenda