



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA BASSANO

LEI Nº 62/67

- LEGISLAÇÃO URBANISTICA:

Institui o Plano Diretor, Cria o Conselho do Plano Diretor e regulamenta os loteamentos.-

FELISBERTO ANTÔNIO DALLA COSTA, Prefeito Municipal de Nova Bassano.-

Faço Saber, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPITULO I

- Disposições Preliminares -

Art. 1º - Fica aprovado, pela presente Lei, o PLANO DIRETOR da cidade de NOVA BASSANO, do qual fazem parte integrante: Uma planta contendo o traçado viário, o zoneamento de uso, sistema de verdes públicos, na escala de 1:2.000 (um por dois mil) e perfis transversais das vias públicas, na escala de 1:200 (um por duzentos); uma planta do traçado comparativo na escala de 1:2.000 (um por dois mil); e os perfis longitudinais das principais vias nas escalas: vertical 1:200 (um por duzentos) e horizontal 1:2.000 (um por dois mil).-

Art. 2º - Fica criado, pela presente lei, o Conselho do Plano Diretor de Nova Bassano, que terá por finalidade:

- a)-Divulgar o Plano Diretor e zelar pela fiel aplicação do mesmo;
- b)-Deliverar nos casos omissos, bem como nas alterações do Plano que se fizerem necessárias, quando deverá ser consultado um técnico competente, arquiteto ou urbanista.-
- c)-Aprovar anualmente o Programa de Prioridades das obras do Plano Diretor.-

Art. 3º - O Conselho do Plano Diretor será constituído por representantes do Executivo Municipal, do Legislativo (situação e oposição) e de órgãos representativos da comunidade que deverão se escolhidos pelo Prefeito em lista tríplice enviada pelas respectivas entidades.-

Art. 4º - O número de representantes do Conselho do Plano Diretor não deverá exceder de 7 (sete)

Art. 5º - Dentro de trinta dias, a partir da promulgação da presente Lei, o Prefeito Municipal deverá baixar um Decreto regulamentando o funcionamento do Conselho do Plano Diretor.

Art. 6º - O Plano Diretor, devidamente aprovado e sancionado, somente poderá ser alterado, em todo ou em partes, após 3 (três) anos da vigência da presente Lei, observada a disposição do Item B) do Artigo 2º.....



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA BASSANO

- Art. 7º - A alteração deverá ser objeto de nova Lei.
- Art. 8º - A Prefeitura Municipal não permitirá e não realizará nenhuma obra urbana, construção, reconstrução, ampliação ou alteração de construções, em discordância com o Plano Diretor.-
- Art. 9º - Não serão consideradas em discordância com o Plano Diretor as obras que constituírem realizações parciais do mesmo e as obras inadiáveis ou de urgência que forem autorizadas pelo Conselho do Plano Diretor.-
- Art. 10º - A Prefeitura exigirá, nos termos desta Lei, os recuos de alinhamento, bem como a observância das normas estabelecidas quanto ao uso, número de pavimentos e áreas percentuais ocupáveis pelas edificações.-
- Art. 11º - As construções que estiverem em desacôrdo com os usos, alinhamentos e outras quaisquer normas estabelecidas pelo Plano Diretor, serão consideradas em "uso desconforme" e não poderão ser reformadas ou ampliadas sem que se submetam às condições exigidas por esta lei e outras leis em vigor.-
- Art. 12º - O Prefeito Municipal deverá elaborar anualmente um Programa de Prioridades das Obras e Melhoramentos previstos no Plano Diretor e providenciar na execução de estudos e operações técnicas e financeiras complementares às realizações incluídas no referido Programa.-
- Art. 13º - As Obras realizadas pelo Estado ou pela União, no Município, também, deverão obedecer às normas estabelecidas pelo Plano Diretor, de acôrdo com o artigo 16, inciso II da Constituição Federal vigente.-
- Art. 14º - A partir da aprovação da presente Lei, a Prefeitura somente autorizará construções com frente para logradouros mantidos ou criados pelo Plano Diretor.-
- Art. 15º - Deverão ser desapropriadas na forma da legislação em vigor, os terrenos que, em virtude dos recuos e aberturas de novas ruas, resultarem inaproveitáveis para nova construção.-
- Art. 16º - Quando houver propriedades com frente para logradouros não previstos no Plano Diretor e que não convenham à Prefeitura, desapropriá-las, serão mantidos, a título precário, somente os trêchos de vias existentes que fôrem indispensáveis ao acesso aquelas propriedades.-
- Art. 17º - Sem prejuízo de outras penalidades, a Prefeitura poderá embargar e mandar demolir às expensas do proprietário, as construções que estiverem sendo executadas em desacôrdo com as normas instituídas pela presente lei.-



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA BASSANO

CAPÍTULO II

- DOS RELOTAMENTOS -

- Art. 18º - A fim de pôr em prática os novos arruamentos previstos no Plano Diretor, a Prefeitura promoverá, quando necessário, o relotamento das áreas adjacentes.-
- Art. 19º - O Órgão técnico competente da Prefeitura organizará um quadro geral de cada uma das áreas onde se fizer necessário o reloteamento, compreendendo a relação completa das propriedades, nome dos proprietários, dimensões e confrontações dos lotes, avaliações dos imóveis e melhorias, bem como outros dados que fôrem julgados necessários a um estudo cuidadoso do reloteamento a ser proposto.-
- Art. 20º - Deduzidas da área total, a ser reloteada, tôtas as áreas necessárias à abertura ou alargamento de logradouros, será a área restante, em forma de novos lotes, redistribuída aos proprietários, proporcionalmente à contribuição de cada um e observada, na medida do possível, a localização da propriedade primitiva.-
- Art. 21º - Quando, na redistribuição das propriedades, a avaliação primitiva e o valor dos novos lotes não coincidirem, deverá ser feita uma compensação em moeda ou outra qualquer forma.-
- Art. 22º - Concluídos os estudos de cada reloteamento, a Prefeitura convocará todos os interessados para tomarem conhecimento, abrindo-lhes um prazo de 20 (vinte) dias para concordarem ou apresentarem objeções.
- Art. 23º - Aceitas as modificações sugeridas, em concordância com as disposições da presente lei, se ainda houver proprietários discordantes, a Prefeitura convocará uma reunião de todos os interessados para debaterem o assunto em Assembléia Geral.-
- Art. 24º - Aprovado em reloteamento proposto, pela maioria dos proprietários presentes, deverá ser legalizada a redistribuição das propriedades atingidas, passando a Prefeitura, daí por diante, a conceder licenças para construções, tendo em vista o reloteamento aprovado e demais exigências do Plano Diretor.-
- Art. 25º - Nos casos em que não fôr obtido o acordo para o reloteamento, a Prefeitura procederá as necessárias desapropriações a fim de executá-lo.-



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA BASSANO

CAPÍTULO III

- DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS -

Art. 26º - É obrigatória a revisão, digo previsão de locais de estacionamento dentro do lote ou garagens nas seguintes proporções:

a) - Um local para cada 400 m² (quatrocentos metros quadrados) de áreas construída, digo construída em edifícios residenciais de habitação coletiva, edifícios de escritório ou repartições públicas;

b) - Um local para cada 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída para mercados e super-mercados;

c) - Um local para cada 100 (cem) lugares em estádios, cinemas e teatros;

d) - Um local para cada dez (10) leitos em hotéis e hospitais;

e) - Um local para cada 400 m² (quatrocentos metros quadrados) de área total de terreno para clubes sociais e esportivos;

f) - Um local para cada 50 (cinquenta) alunos para colégios e estabelecimentos de ensino.-

Art. 27º - O número de locais de estacionamento deverá ser aproximado para a unidade seguinte sempre que o resto da divisão for superior a 50% (cinquenta por cento) do divisor.-

Art. 28º - Cada local de estacionamento deverá permitir um veículo padrão de 5,00 m. por 2,00 m. mais a área de circulação, possibilitando a entrada e saída independente para cada veículo.

Art. 29º - As garagens ou locais de estacionamento em prédios com frente para mais de um logradouro, deverão ter a entrada e saída de veículos para o logradouro de menor movimento, sempre que as dimensões do terreno permitirem.-

CAPÍTULO IV

- DO ZONEAMENTO -

Art. 30º - A área de cidade de NOVA BASSANO, constante da planta aprovada, na escala de 1:2.000 (um por dois mil) fica dividida em zonas, cujo uso, alturas de prédios e taxas de ocupação de lotes, são definidos na presente Lei.-

Art. 31º - No caso de um mesmo lote ter frente para o logradouros de restrições diferentes, o proprietário poderá utilizar-se indiferentemente da restrição que lhe for mais favorável.-



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA BASSANO

Art. 32º - Na zona RESIDENCIAL somente serão autorizadas construções destinadas a habitação, estabelecimentos de ensino, casas de saúde, entidades culturais, templos, farmácias, pequeno comércio varejista de gêneros alimentícios, pensões familiares e hotéis.-

§ 1º - As construções na zona RESIDENCIAL poderão ocupar, no máximo, $2/3$ (dois terços) da área do lote; deverão ser recuadas, no mínimo, 5 (cinco) metros do alinhamento e não poderão ter mais de 7 (sete) metros de altura acima do nível médio do terreno, no alinhamento.-

§ 2º - Nos prédios de esquina, digo esquina o recuo será obrigatório somente para um dos logradouros.-

Art. 33º - Na zona COMERCIAL serão permitidas todas as atividades da zona Residencial e mais as seguintes: Comércio Varejista em geral, postas de serviço e abastecimento, oficinas mecânicas e artesanais.-

§ 1º - As construções na zona COMERCIAL poderão ocupar até $3/4$ (três quartos) da área do lote; não estão obrigadas a recuo para ajardinamento; deverão ser de alvenaria; não poderão ter altura maior do que a largura da rua e deverão ter elevadores se tiverem mais do que três pavimentos.

§ 2º - As construções com mais de dois pavimentos ou mais de 7 (sete) metros de altura, serão obrigados ao afastamentos laterais das divisas, a partir desta altura, o equivalente a $1/3$ (um terço) da altura total do prédio.-

Art. 34º - Na zona INDUSTRIAL serão permitidas todas as atividades das zonas RESIDENCIAIS E COMERCIAIS, excetuando-se hospitais e casas de saúde, sendo permitidas ainda todas as atividades de comércio atacadista e industrial que não ofereçam perigo à população, devendo nestes casos a indústria se instalar na zona rural com todas as precauções exigidas pela legislação federal e estadual.-

§ 1º - As construções da zona INDUSTRIAL poderão ocupar até $3/4$ (três quartos) do lote, não estando sujeitas a recuo para ajardinamento, mas devendo dispôr de estacionamento próprios dentro do lote para carga e descarga devendo ser de alvenaria; o limite de altura será de 5 (cinco) metros para construções encostadas nas divisas laterais; para as que se afastarem das divisas, pelo menos $1/3$ (um terço) da altura total, será permitida maior altura limitada pela distância da fachada ao alinhamento fronteiro.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA BASSANO

§2º - Os estabelecimentos cujas as atividades estiverem em desacordo com o zoneamento e outras exigências do Plano Diretor, poderão ampliar suas instalações desde que o façam em terreno que já seja de propriedade da empresa, ou que venha a ser adquirido pela mesma até 120 (cento e vinte) dias da data da promulgação desta lei.

CAPITULO V

- DAS DESAPROPRIAÇÕES -

- Art. 35º - A Prefeitura Municipal promoverá, quando julgar oportuno e de acordo com o programa de prioridades, a desapropriação das áreas necessárias à execução dos projetos constantes do Plano Diretor aprovados e mantidos pela presente Lei.-
- Art. 36º - Nas aberturas e alargamentos de logradouros públicos, poderá a Prefeitura Municipal, além das áreas necessárias aos mesmos, desapropriar mais uma faixa-lateral de ambos os lados do logradouro a ser aberto, com a profundidade necessária para o reaproveitamento de lotes que poderão ser vendidos para o ressarcimento das despesas ocasionadas pela obra, ou permutados por outros terrenos que devam ser desapropriados. (Art. 4º do Decretó-Lei nº 3.365 de 31/6/1941)
- Art. 37º - Declarada de utilidade pública, enquanto não for efetivada a desapropriação, qualquer nova benfeitoria que aumente o valor do imóvel em qualquer das áreas objeto do Decreto declaratório, não será computada para a desapropriação.-
- Art. 38º - No caso de desapropriação parcial de uma área, será levada em conta a valorização da área restante em função da obra ou melhoramento realizado, devendo ser deduzida do preço da desapropriação a importância relativa à valorização do novo terreno resultante.-
- Art. 39º - No Orçamento do Município, será fixada, anualmente, uma verba não inferior a 5% (cinco por cento) da Receita total, destinada à aquisição, pela Prefeitura, de áreas necessárias à aplicação do Plano Diretor.-
- § Único - A aplicação da verba referida neste artigo, será feita por atos do Legislativo Municipal, mediante proposta do Prefeito .-



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA BASSANO

CAPITULO VI

- DAS MEDIDAS FISCAIS -

- Art. 40º - A abertura das novas vias públicas previstas pelo Plano Diretor, poderá ser feita por iniciativa dos proprietários das áreas adjacentes, interamente por conta dos mesmos, dando, neste caso o direito à isenção por 3 (três) anos do Imposto Territorial Urbano dos lotes - fronteiros a essas vias.-
- Art. 41º - Nas ruas já urbanizadas, com rede elétrica e outros melhoramentos urbanos, o imposto Territorial Urbano deverá ter uma taxaçaõ progressiva.-

CAPITULO VII

- DOS LOTEAMENTOS-

- Art. 42º - O Loteamento de glebas, sítios, lotes ou qualquer espécie de terras situadas no Município, fica condicionado à aprovação da Prefeitura, nos termos da presente Lei,- podendo a mesma julgar da oportunidade ou não do loteamento.-
- Art. 43º - Em loteamentos feitos sem a devida aprovação e autorização da Prefeitura, a mesma não permitirá construções e não se responsabilizará por danos ou prejuízos devidos a modificações julgadas necessárias em qualquer tempo-
- Art. 44º - Além das exigências da legislação Federal e Estadual - existentes, os loteamentos a serem realizados no Município deverão se submeter à exigências seguintes, antes de iniciar a venda dos lotes.-

- DA DOCUMENTAÇÃO LEGAL -

- Art. 45º - Os pedidos de autorização para loteamento deverão ser acompanhados dos seguintes documentos:
- a)- Memorial contendo a denominação, situação, área e demais características do imóvel.-
 - b) - Relação cronológica dos títulos de posse e de domínio - dos últimos 20 (vinte) anos e provas de que os mesmos se acham devidamente transcritos.-
 - c)- Certidões negativas de impostos e ônus reais.-

- DA DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA -

- Art. 46º - Verificada pela Prefeitura a conveniência do loteamento considerada satisfatória a documentação legal e constatada a observância do zoneamento do Plano Diretor, os interessados deverão apresentar a seguinte documentação: técnica:
- a) - Planta de situação do imóvel na escala mínima de 1:5.000 (um por cinco mil) referida às vias públicas próximas já existentes e ao conjunto da cidade ou vila, com indi-



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA BASSANO

- b)- Planta plana e altimétrica do levantamento topográfico da gleba, em escala 1:2.000 (um por dois mil) com curvas de nível de metro em metro referidas à referência de nível fornecida pela Prefeitura indicando com exatidão os rumos e as distâncias das poligonais e todos os detalhes da gleba a lotear, tais como: vias de comunicação existentes, cursos d'água, mananciais, - sangas e outros acidentes naturais, bem como construções existentes. Deverão ser apresentadas igualmente as planilhas e cadernetas do levantamento.--
- c)- Planta geral do Projeto de loteamento desenhada sobre papel vegetal na mesma escala anterior, contendo também as curvas de nível de metro em metro e todos os elementos projetados, tais como: arruamentos, áreas - verdes, espaços reservados, lotes, obras de arte e outros que forem necessários, todos devidamente cotados e que permitam o completo conhecimento do Plano de loteamento.--
- d)- Perfis longitudinais, pelo eixo de cada uma das vias do loteamento com os grades existentes e projetados nas escalas horizontal 1:2.000 (um por dois mil) e vertical 1:200 (um por duzentos).--
- e)- Perfis transversais das vias projetadas com as larguras dos passeios, faixas de rodagem e declividades em função da pavimentação ou revestimento.--
- f)- Memorial descritivo e justificativo do projeto com todas as informações possíveis sobre o mesmo.--

Art. 47º - As plantas, desenhos e memorial de que trata o artigo anterior, deverão ser analis, digo assinadas pelo interessado e por profissional devidamente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), Engenheiro-Civil ou Arquiteto.--

DOS TERRENOS QUE NÃO PODERÃO SER LOTEADOS NEM ARRUADOS

Art. 48º - Das áreas a serem loteadas deverão ser excluídos:

- a)- Terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam, previamente, aterrados e drenados;
- b)- Reservas arborizadas ou florestais que forem julgadas necessárias ao uso público ou ao aspecto paisagístico;
- c)- Matas de cumes elevados e encostas com 40º (quarenta graus) ou mais de inclinação;
- d)- Áreas contíguas a queda d'Água, nunca menos de 100(Cem) metros para cada lado do curso d'água;
- e)- As terras que ~~contenham~~, digo contenham jazidas verificadas ou presumíveis de minério, pedreiras, areia, depósitos de minerais ou líquidos de valor industrial.--



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA BASSANO

DAS RESERVAS DE ÁREAS-

Art. 49º - Da gleba a ser loteada deverá ser reservada 10% da área total para praças e parques e 5% para uso institucional (colégios, edifícios públicos e etc.)

§ único - A Prefeitura escolherá, na planta, as áreas mais indicadas para os usos previstos neste artigo.-

DAS VIAS PÚBLICAS -

Art. 50º - As Vias públicas deverão ter alinhamentos tão regulares quanto possível, dentro das condições topográficas.

Art. 51º - As vias públicas deverão ter as seguintes dimensões e características técnicas:

AVENIDAS- : Largura mínima de 27 (vinte e sete) metros; rampa máxima de 8 (oito) por cento e raio de curvatura mínimo de 150 (cento e cinquenta) metros.

RUAS PRINCIPAIS: Largura mínima de 20 (vinte) metros; rampa máxima de 9 (nove) por cento e raio de curvatura mínimo de 100 (cem) metros.

RUAS SECUNDÁRIAS: Largura mínima de 16 (dezesseis) metros; rampa máxima de 10 (dez) por cento e raio mínimo de 80 (oitenta) metros.

RUAS SEM SAÍDA : (Cul-de-sac) : Largura mínima de 14 (Quatorze) metros; rampa máxima de 10 (dez) por cento, extensão máxima de 100 (cem) metros e raio de curvatura mínimo de 80 (oitenta) metros.

§ ÚNICO - As ruas sem saída deverão ter um alargamento na extremidade com um raio mínimo de 9 (nove) metros na caixa de rua, para o retorno dos veículos.-

Art. 52º - Os terrenos arruados adjacentes a cursos d'água ou a estradas de ferro ou rodagem deverão prever vias de comunicação de cada um dos lados independentes das faixas de domínio ou de terrenos de marinha.-

DAS ZONAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Art. 53º - Os lotes deverão ter, no mínimo, 12 (doze) metros de testada e 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados de área. Os quarteirões deverão ter uma largura mínima de 60 (sessenta) metros e máxima de 80 (oitenta) metros. O seu comprimento será, no máximo, de 200 (duzentos) metros.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA BASSANO

§ 1º - Poderão ser admitidos quarteirões com comprimento máximo de 400 (quatrocentos) metros desde que tenham passagem para pedestre com largura mínima de 8 (oito) metros.-

§ 2º - Não serão permitidas construções com frente para a passagem de pedestre.-

DAS ZONAS INDUSTRIAIS -

Art. 54º - Os lotes deverão ter, no mínimo, 20 (vinte) metros de testada e 800 (oitocentos) metros quadrados de área.- Os quarteirões deverão ter largura mínima de 80 (oitenta) metros e máxima de 100 (cem) metros.-

DA EXECUÇÃO DO LOTEAMENTO -

Art. 55º - Os loteamentos deverão ser executados inteiramente por conta dos proprietários e somente será permitida a construção nos lotes após a execução dos seguintes melhoramentos:

- A) - Ruas abertas;
- B) - Meib-fios de pedra ou concreto e pavimentação de pedra regular;
- C) - Rede elétrica instalada para iluminação pública e particular;
- D) - Rede de abastecimento d'água executada de acordo com o órgão competente do Estado;
- E) - Boeiros e drenos onde forem necessários.-

Art. 56º - Os alinhamentos das vias públicas deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.-

Art. 57º - O Loteamento poderá ser executado em partes desde que o total não leve mais de 3 (três) anos para ser ultimado.-

Art. 58º - Para o fiel cumprimento das obrigações desta lei, deverá ser feita uma hipoteca, à Prefeitura, de uma parte da gleba loteada correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) da área total, excluídos os 15% (quinze por cento) do artigo 49º.

§ 1º - A parte hipotecada não poderá ser posta à venda antes de ter sido liberada pela Prefeitura;

§ 2º - A Prefeitura poderá liberar parceladamente a hipoteca, na proporção em que as obras do loteamento venham sendo concluídas;

§ 3º - Uma quarta parte da área hipotecada somente poderá ser liberada, após 60 (sessenta) dias da conclusão final de todo o loteamento.-



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA BASSANO

Art. 59º - A parte hipotecada passará à Prefeitura, digo à posse da Prefeitura, independente de qualquer indenização,- no caso que não sejam cumpridas as obrigações do loteamento dentro do prazo ou que a empresa loteadora não tenha condições econômicas para a execução dos melhoramentos propostos. Neste caso, a Prefeitura executará as obras necessárias, tendo como compensação a venda dos terrenos compreendidos pela garantia hipotecária.-

Art. 60º - A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.-

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA BASSANO - Rs. aos três dias do mês de abril de mil novecentos e sessenta e sete.-

Felisberto Antônio Dalla Costa

- Prefeito Municipal -

Registre-se e Publique-se
Nova Bassano - Rs.

Registrado às Fl. do Livro Nº 1
de Leis Numeradas.-

Belmiro P. Farina - Secret. Municipal -