

P L A N O D I R E T O R D E N O V A B A S S A N O



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA BASSANO

INFORMAÇÕES E PARECERES:

FLS. Nº.....

PROC. Nº.....

Comissão de estudos e parecer.

Após as explicações do
chefe deste Sr Roberto Aguiar e
daque referente ao projeto de
lei nº 386/82, que modifica
e amplia a planificação
e ampliação de outras pro-
priedades de terras de per-
sonal em sua propriedade.

N. Bassano, 22 dezembro 82

Belmiro Trecco
Belmiro Trecco

Aprovado pela votação unânime
dos presentes.

Nova Bassano RS 22/12/1982

Belmiro Trecco
Belmiro Trecco

P L A N O D I R E T O R D E N O V A B A S S A N O

Anteprojeto de Lei nº 386/82

Modifica e amplia o Plano
Diretor e dá outras pro-
vidências.

TRANQUILO ZANETTI, Prefeito Municipal de NOVA BASSANO
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sancioo
no a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Fica aprovado, pela presente Lei, o novo Plano
Diretor da cidade de NOVA BASSANO, em substituição ao da Lei
nº 62 de 3 de abril de 1967.

§ 1º - O Plano visa organizar o espaço físico da ci-
dade para plena e melhor realização das funções urbanas.

§ 2º - A fim de bem desempenhar o seu objetivo, o
Plano deverá ser continuamente acompanhado, na sua implantação,
pelo setor municipal competente e pelo Conselho Municipal do
Plano Diretor.

§ 3º - Faz parte integrante desta Lei, uma planta to-
pográfica da cidade, na escala de 1:2.000 (um por dois mil), on-
de consta o perímetro urbano fixado pela Lei nº 324 de 29 de
dezembro de 1980, o zoneamento de uso do solo urbano, as áreas
funcionais e os sistemas viário e de verdes.

Art. 2º - São peças complementares desta Lei, completando
a legislação urbanística, o Código de Edificações e a Lei de
Parcelamento do Solo Urbano, das quais são adotados os concei-
tos ali definidos.

Streco
20/12/82

Art. 3º - O Conselho Municipal do Plano Diretor, Órgão de assessoramento do Executivo Municipal, terá por finalidade:

- a) Divulgar o Plano Diretor e zelar pela fiel aplicação do mesmo;
- b) Deliberar nos casos omissos desta Lei, bem como nas suas alterações, quando se fizerem necessárias;
- c) Aprovar, anualmente, o Programa de Prioridades de Obras do Plano Diretor, encaminhado pelo Executivo Municipal.

Art. 4º - O Conselho Municipal do Plano Diretor será constituído por um representante:

- a) do Executivo Municipal;
- b) da Câmara de Vereadores, pela situação;
- c) da Câmara de Vereadores, pela oposição;
- d) da Secretaria da Saúde e Meio Ambiente, do Estado;
- e) da Secretaria de Segurança Pública;
- f) dos estabelecimentos de ensino;
- g) dos profissionais liberais;
- h) do Comércio;
- i) da Indústria;

§ 1º - A critério do Prefeito Municipal, poderão ser convidados a participarem do C.M.P.D., os técnicos registrados na Prefeitura Municipal, além do urbanista responsável pelo Plano.

§ 2º - O mandato de Conselheiro é de um ano, podendo ser renovado;

§ 3º - O Conselho Municipal do Plano Diretor, reunirá-se, pelo menos uma vez por mês e será presidido pelo Prefeito Municipal.

Art. 5º - Dentro de sessenta dias, a partir da promulgação desta Lei, o Prefeito Municipal baixará decreto regulamentando o funcionamento do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD).

Art. 6º - O Plano Diretor somente poderá ser alterado parcial ou totalmente, após ser ouvido o CMPD e mediante proposta tecnicamente justificada, em duas sessões da Câmara de Vereadores, especialmente convocadas para tal fim.

Art. 7º - O Executivo Municipal elaborará, anualmente, o seu orçamento programa, dentro do Plano Pluri-Anual de Investimento de acordo com as prioridades das obras previstas pelo Plano Diretor.

Estreco
João B. Costa

Art. 8º - A Prefeitura Municipal não realizará nenhuma obra urbana em discordância com o Plano Diretor.

§ 1º - Não serão consideradas em discordância com o Plano Diretor, as obras que constituírem realizações parciais do que é previsto no mesmo e as obras de reparo inadiáveis ou de urgência que forem referendadas pelo CMPD.

§ 2º - Toda e qualquer obra pública do Estado ou União, deverá obedecer ao Plano Diretor, de acordo com o artigo 15, inciso II da Constituição Federal.

§ 3º - Quando tais obras não estiverem previstas no Plano, deverão ser ouvidos o órgão técnico municipal competente e o Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 9º - Qualquer construção, reconstrução, ampliação, alteração ou transladação de qualquer edificação, deverá ser, obrigatoriamente, licenciada pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ Único - Sem prejuízo de outras penalidades, a Prefeitura poderá embargar e mandar demolir às expensas do proprietário, construções iniciadas em desacordo com este diploma legal.

Art. 10 - A Prefeitura exigirá, nos termos desta Lei, os recuos, de alinhamento, bem como a observância, pela edificações, das normas estabelecidas quanto ao uso, taxa de ocupação, índice de aproveitamento, altura e recuos laterais e de fundo.

Art. 11 - A construção que estiver em desacordo com o artigo anterior, poderá ser reformada, desde que não seja alterada a sua forma geométrica.

§ Único - Neste caso, somente será permitida ampliação, desde que seja cumprida as disposições da presente Lei.

Art. 12 - A partir da aprovação desta Lei, a Prefeitura só autorizará construções com frente para logradouros mantidos ou criados pelo Plano Diretor.

§ Único - Quando houver propriedades com frente para logradouros não previstos pelo Plano Diretor e não convindo à Prefeitura sua desapropriação, serão mantidos, a título precário, os trechos de vias existentes indispensáveis para o acesso a estas propriedades.

B. Trecco
João Pires

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO DE USO

Art. 13 - O uso do solo urbano está condicionado ao zoneamento seguinte:

- I - Zona Residencial (ZR);
- II - Zona de Comércio e Serviços (ZCS) ou Comércio Varejista;
- III - Zona Mista (ZM), ou de Comércio Atacadista;
- IV - Zona Industrial (ZI).

Art. 14 - Na Zona Residencial (ZR), somente será autorizada a edificação destinada à:

- I - Habitação unifamiliar;
- II - Estabelecimento de ensino;
- III - Entidade cultural ou esportiva;
- IV - Asilo e orfanato;
- V - Hospital e Casa de Saúde;
- VI - Templo;
- VII - Farmácia;
- VIII - Armazem de suprimento de víveres cotidiano;
- IX - Fruteira, fiambreira e açougue;
- X - Centro Comunitário;
- XI - ou outra qualquer atividade que esteja relacionada com o espírito deste artigo.

Art. 15 - Na ZR, a edificação deverá observar o seguinte:

- I - Recuo de ajardinamento de, no mínimo, 4 (quatro) metros;
- II - Taxa de Ocupação (TO) - porcentagem da área do lote ocupada pela projeção horizontal máxima da edificação: 67% (sessenta e sete por cento);
- III - Índice de Aproveitamento (IA) - quociente entre a área máxima contruível e a área do lote: 1,5 (um vírgula cinco);
- IV - Manter um afastamento de fundo, mínimo, correspondente a 1/10 (um décimo) do comprimento médio do lote;
- V - Altura máxima de 7 (sete) metros acima do nível médio do passeio;

Estreco
3 par.
João B. Silva

§ 1º - As atividades relacionadas, no caput deste artigo, incisos II, III, IV, V, poderão ter altura correspondente até 4 (quatro) pavimentos e a do inciso VI, sem limite, sempre observando os afastamentos correspondentes, conforme es tã especificado no artigo 17.

§ 2º - O prédio de esquina deverá recuar numa das tes tadas e na outra poderá manter-se no alinhamento até a extensão máxima de 20,00 (vinte) metros.

§ 3º - Será permitida, em prédio residencial, a cons trução de garagem ou dependências de serviços, no fundo do ter reno, nas seguintes condições:

- I- Ter uma altura total, inclusive cobertura, no máximo, de 4 (quatro) metros;
- II - Ter uma profundidade, no máximo, de 6 (seis) metros;
- III - Ocupar, no máximo, 75% (setenta e cinco por cento) da largura do terreno.

§ 4º - A edificação poderá ser erigida nas divisas la terais, nas seguintes condições:

- I- Até uma altura de dois pavimentos;
- II- Numa extensão, máxima, contínua, de 10 (dez) metros, devendo ter, após, uma interrupção de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) deste comprimento, para continuar na divisa até uma extensão não maior do que a anterior.

Art. 16 - Na Zona de Comércio e Serviços (ZCS), serão permitidas todas as atividades da Zona Residencial e mais as seguintes:

- I - Habitação coletiva;
- II - Hotel;
- III - Padaria;
- IV - Café, bar e lancheria;
- V - Restaurante;
- VI - Escritório;
- VII - Consultório médico;
- VIII - Lojas em geral;
- IX - Laboratório de análise clínica;
- X - Livraria;
- XI - Agência bancária;
- XII - Cinema, teatro e auditório;

B. Trecco
João Batista

XIII - Repartição pública;

XIV - Oficina de pequenos reparos de eletrodomésticos, e assemelhados;

XV - ou qualquer outra atividade de comércio e serviços que se enquadre dentro do espírito deste artigo, segundo critério do CMPD.

Art. 17 - Na Zona de Comércio e Serviços, a edificação de verá observar:

I - Taxa de Ocupação (TO): 75% (setenta e cinco por cento);

II - Índice de Aproveitamento (IA): 3 (tres);

III - Manter um recuo de fundo, correspondente, no mínimo, a 1/10 (um décimo) do comprimento médio do terreno;

IV - Altura, no máximo:

- igual à distância da edificação ao alinhamento do lado oposto do logradouro;

- 21,00 (vinte e um) metros;

§ 1º - A edificação poderá ser construída nas divisas laterais, observadas as disposições do § 4 do artigo 15.

§ 2º - A edificação que tiver mais de 4 (quatro) pavimentos, deverá manter, pelo mínimo, a partir do terceiro piso, um afastamento mínimo, lateral e de fundo, correspondente a 1/4 (um quarto) da altura total do prédio.

§ 3º - No prédio que for construído sobre colunas, tendo, no mínimo, a metade da área do pavimento térreo livre, a área deste pavimento não será computada no cálculo do índice de aproveitamento.

§ 4º - Na construção de apartamento de cobertura, deverá ser observado um afastamento, em todos os lados de 2,00 (dois) metros dos paramentos externos do prédio e, para esta área não ser computada no índice de aproveitamento, ela não poderá ser maior do que 50% (cinquenta por cento) da do pavimento tipo.

§ 5º - A edificação de esquina, construída sobre ambos alinhamentos, deverá manter, no seu pavimento térreo, um chanfro de 3 (tres) metros, normal à bissetriz do ângulo formado pe los alinhamentos.

B. Trecco
João/Bioty

Art. 18 - Na Zona Mista (ZM), serão permitidas todas as atividades da Zona de Comércio e Serviços e as de:

- I - Comércio atacadista;
- II - Oficina em geral;
- III - Indústria de pequeno porte, não nociva e nem incômoda.

§ 1º - Nesta zona, serão observadas todas as demais normas do artigo 17, salvo quanto ao índice de aproveitamento que, para o presente caso é de: 2,5 (dois vírgula cinco);

§ 2º - O prédio industrial deverá observar afastamentos mínimos laterais de 3 (tres) metros e de frente e fundo, de 4 (quatro) metros.

Art. 19 - Na Zona Industrial (ZI), serão permitidas todas as atividades, com exceção de:

- I - Indústria perigosa, que deverá se situar em local especial a ser estudado em cada caso;
- II - Hospital e casa de saúde.

§ 1º - Na Zona Industrial, a edificação deverá observar tudo o que está prescrito para a ZCS, salvo, quanto ao índice de aproveitamento, que é de: 2 (dois);

§ 2º - Quando se tratar de prédio industrial, deverá, ainda, observar o seguinte:

- I - Recuo, mínimo, de frente e fundo, de 4 (quatro) metros;
- II - Recuos laterais de, no mínimo, 3 (tres) metros.

CAPÍTULO III

DO ESTACIONAMENTO E GARAGEM

Art. 20 - É obrigatória a previsão de locais de estacionamento, dentro do lote, cobertos ou não, nas seguintes proporções:

- I - Um local para cada 200 (duzentos) metros quadrados de área construída, para prédio industrial;
- II - Um local para cada 100 (cem) metros quadrados de área construída, para prédio de habitação coletiva e, no mínimo, um por cada apartamento;
- III - Um local para cada 100 (cem) metros quadrados de área construída para prédio de escritório ou consultório;

Estreco
Foto/P. 19/82

IV - Um local para cada 50 (cinquenta) metros quadrados de área construída para mercados e supermercados;

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

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

VII - Um local para cada 200 (duzentos) metros quadrados de área total de terreno, para clubes sociais e esportivos;

VIII - Um local para cada 30 (trinta) alunos para colégios e estabelecimentos de ensino.

Art. 21 - 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. 22 - Cada local de estacionamento deverá permitir um veículo padrão de 4,50 (quatro vírgula cinquenta) por 1,50 (um vírgula cinquenta), mais a área de circulação, possibilitando a entrada e saída independente para cada veículo.

Art. 23 - A garagem ou local de estacionamento em prédio com frente para mais de um logradouro, deverá ter a entrada e saída de veículos, para o logradouro de menor movimento, sempre que possível.

Art. 24 - Os espaços reservados para o estacionamento de veículos, conforme discriminados nos artigos anteriores, não dispensam da necessidade de haver espaços próprios para carga e descarga de veículos em locais onde isto se fizer mister, como é o caso de supermercado, indústria, etc.

CAPÍTULO IV

DO RELOTEAMENTO

Art. 25 - Com vistas à implantação dos novos arruamentos previstos no Plano Diretor e ao seu adequado aproveitamento, o órgão técnico municipal promoverá, quando necessário, o reloteamento de áreas, tratando cada uma como um conjunto à parte.

Art. 26 - Para os efeitos do artigo 25, organizar-se-á um quadro geral da área, objeto de reloteamento, compreendendo a relação completa das propriedades, nome dos proprietários, dimensões, confrontações e avaliação dos imóveis, bem como outros elementos necessários ao estudo do reloteamento.

Atrecco
João B. B. B.

Art. 27 - Deduzidas da área total todas as áreas necessárias à abertura ou alargamento de logradouros e instalação de equipamentos urbanos, será o restante, em forma de novos lotes, redistribuído aos proprietários, proporcionalmente à contribuição de cada um e observada, na medida do possível, a localização da propriedade primitiva.

§ Único - Quando, na redistribuição, a avaliação da propriedade primitiva superar o valor de um novo lote padrão, o proprietário será indenizado sob forma de permuta ou em moeda.

Art. 28 - As áreas de terreno remanescentes de loteamentos ou desapropriações, que por suas dimensões não possuam condições de se constituírem em lote autônomo, poderão ser revendidas pelo Município, garantida preferência, em igualdade de condições, aos proprietários lindeiros, na razão inversa de suas áreas e na extensão em que são lindeiros.

CAPÍTULO V

DA DESAPROPRIAÇÃO E DA RESERVA DE ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

Art. 29 - A Prefeitura 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.

§ Único - Nas aberturas e alargamentos de logradouros, poderá a Prefeitura, além das áreas necessárias, desapropriar mais uma faixa lateral de ambos os lados do novo logradouro 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, conforme o artigo 4º do Decreto-Lei 3.365 de 21 de junho de 1941.

Art. 30 - Qualquer imóvel que for atingido por algum dispositivo desta Lei, de tal maneira que o seu uso, por parte do proprietário, fique impossibilitado, caso o Executivo Municipal não providenciar na sua desapropriação, o proprietário poderá lançar mão da Reserva de Índice de Aproveitamento, a qual poderá ser feita nos seguintes termos:

I - Permuta pela faculdade de construir, em qualquer gleba ou lote de sua propriedade, área correspondente ao índice de aproveitamento incidente no lote ou gleba atingida, acrescido da área que normalmente o proprietário poderia construir no seu imóvel;

II - Alienação a terceiro da faculdade de construir,

B. Trecco
João Batista

referida no inciso primeiro, destinado o preço, assim obtido, exclusivamente ao pagamento da propriedade do imóvel, cuja aquisição esteja sendo pretendida pelo Município, em virtude de vinculação da qual aqui se trata;

III - A capacidade de construir máxima do imóvel que receber a transferência, objeto deste artigo não poderá exceder a 33% (trinta e tres por cento) do índice de aproveitamento;

IV - A faculdade de construir pode ser distribuída em parcelas sobre mais de um imóvel;

V - Na Zona Residencial nenhum lote pode receber a transferência de capacidade de construir;

VI - A transferência ou alienação, deverá, em cada caso, ser apreciada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor;

CAPÍTULO VI

DAS ÁREAS FUNCIONAIS

Art.30 - Áreas Funcionais (AF), são as que requerem regime urbanístico especial, condicionado às suas peculiaridades no que se refere à:

I - Características de localização, situação, condição topográfica, proteção à saúde pública e ao patrimônio ambiental, nos seus aspectos ecológicos, paisagísticos e culturais;

II - Equipamentos urbanos, programas e projetos governamentais implantados em sua área.

Art.31 - As Áreas Funcionais classificam-se em:

I - Áreas de Interesse Público;

II - Áreas de Interesse Urbanístico;

III - Áreas de Interesse Ambiental

Art. 32 - As Áreas Funcionais que forem criadas posteriormente a promulgação desta Lei, serão instituídas por Decreto do Executivo Municipal, mediante parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor, observadas as disposições a elas relativas, constante desta Lei.

Art. 33 - Do ato que instituir a Área Funcional, constarão:

I - Seus limites;

II - As principais características que lhe conferirem peculiaridade, nos termos do artigo 30 desta Lei, em especial a potencialidade de interesse ambiental;

B. Trecco
João B. B. B.

III - A indicação dos planos e programas que nela devam ser executados quando for o caso;

IV - As diretrizes gerais de uso e ocupação do solo e exploração econômica, inclusive quanto às atividades, obras e serviços permissíveis, vedadas ou sujeitas a parecer prévio, que devam prevalecer até a instituição do regime urbanístico, ser observado na área identificada como funcional, mediante Lei específica.

Art. 34 - No prazo de 3 (tres) meses da instituição da Área Funcional, sob pena de caducidade de sua declaração, o Executivo Municipal deverá encaminhar o projeto de Lei que institua o regime urbanístico a assegurar a preservação, restauração, recuperação ou valorização, conforme o caso, dos aspectos urbanísticos e sociais que lhe forem próprios, ou do patrimônio ambiental existente.

Art. 35 - Do ato que instituir as Áreas Funcionais, deverá constar a indicação dos planos e programas que nela devam ser executados.

Art. 36 - Áreas de Interesse Público são aquelas onde estão implantados equipamentos urbanos, ou previstos programas e projetos governamentais, os quais por suas características, não são passíveis de enquadramento no regime urbanístico desta Lei, tais como:

I - Centro administrativo e outros prédios destinados à administração pública;

II - Estádio, auditório, parque e clube;

III - Equipamento urbano comunitário e de serviço público, inclusive prédio e instalação destinadas à televisão e à radiodifusão;

IV - Terminais de transporte de passageiros, cargas ou abastecimento, inclusive centrais de armazenamento;

V - Cemitério.

§ Único - Ficam estalecidas as Áreas de Interesse Público que com esta denominação, já estejam identificadas na planta integrante desta Lei.

Art. 37 - As Áreas de Interesse Público terão regime urbanístico próprio, compatibilizado obrigatoriamente com o das áreas vizinhas.

Art. 38 - Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área de Interesse Público, o regime urbanístico da área correspondente será compatibilizado com a estrutura ur

Strecco
Edo/Bent

banas existente, com vistas ao suprimimento daquelas funções urbanas de maior grau de carência.

Art. 39 - Áreas de Interesse Urbanístico são aquelas objeto de planos e programas específicos de renovação e recuperação urbanística, tais como:

I - Núcleos habitacionais carentes de estrutura de equipamentos urbanos;

II - Núcleos decorrentes de parcelamento clandestino do solo, irregulares, incompletos, abandonados ou carentes de equipamentos urbanos;

III - Núcleos deteriorados ou de sub-habitação.

Art. 40 - Áreas de Interesse Ambiental são os espaços físicos que, pelas suas características, devam ter a sua ocupação e utilização reguladas, no sentido de preservar o patrimônio ambiental.

Art. 41 - As Áreas de Interesse Ambiental terão regime urbanístico próprio, compatibilizado, obrigatoriamente, com as áreas vizinhas.

Art. 42 - Nas Áreas de Interesse Ambiental, é vedada a exploração de jazidas e o Executivo Municipal estimulará as culturas permanentes, respeitada a vocação natural do solo, em especial o reflorestamento com espécies nativas.

Art. 43 - As Áreas de Interesse Ambiental podem ser:

I - Áreas de Preservação Permanente;

II - Áreas de Interesse Paisagístico e Cultural.

§ 1º - Áreas de Preservação Permanente, são as previstas nos artigos 2º, 3º e 9º do Código Florestal, instituído por Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965;

§ 2º - Áreas de Interesse Paisagístico e Cultural, são as áreas de lazer, recreação e turismo, previstas no artigo 21 da Lei Federal nº 6.513 de 20 de dezembro de 1977.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 44 - As áreas livres dos terrenos, resultantes da aplicação da taxa de ocupação, quando vinculadas às edificações, não poderão ser computadas para outros prédios, mesmo quando alienadas.

B. Trucco
Antônio B. Costa

Art. 45 - Em lotes situados em vias públicas consagradas, poderá ser permitida uma segunda edificação, desde que sejam observadas as seguintes condições:

I - A primeira edificação deverá dispor de uma área mínima de terreno privativo de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados e uma testada mínima de 9,50 (nove vírgula cinquenta) metros;

II - A segunda edificação, se se tratar de apenas uma economia, deverá ter um acesso privativo de, no mínimo, 2,50 (dois vírgula cinquenta) metros de largura, com um comprimento, máximo, de 12 (doze) vezes a largura e uma área mínima de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados, podendo incluir o acesso;

III - No caso de que a segunda edificação contenha mais de uma economia, o acesso deverá ter uma largura adicional de 30 (trinta) centímetros por cada economia suplementar e ser pavimentado adequadamente para trânsito de veículos e não terá rampa superior a 10% (dez por cento) e um retorno com raio mínimo de 8 (oito) metros.

Art. 46 - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação e revoga as disposições em contrário.

*Aprovado pela Sotacq Unânime
dos presentes.
Nova Banouo Rs 22/12/1982
Belmiro Trecco
Hélio Bicudo*