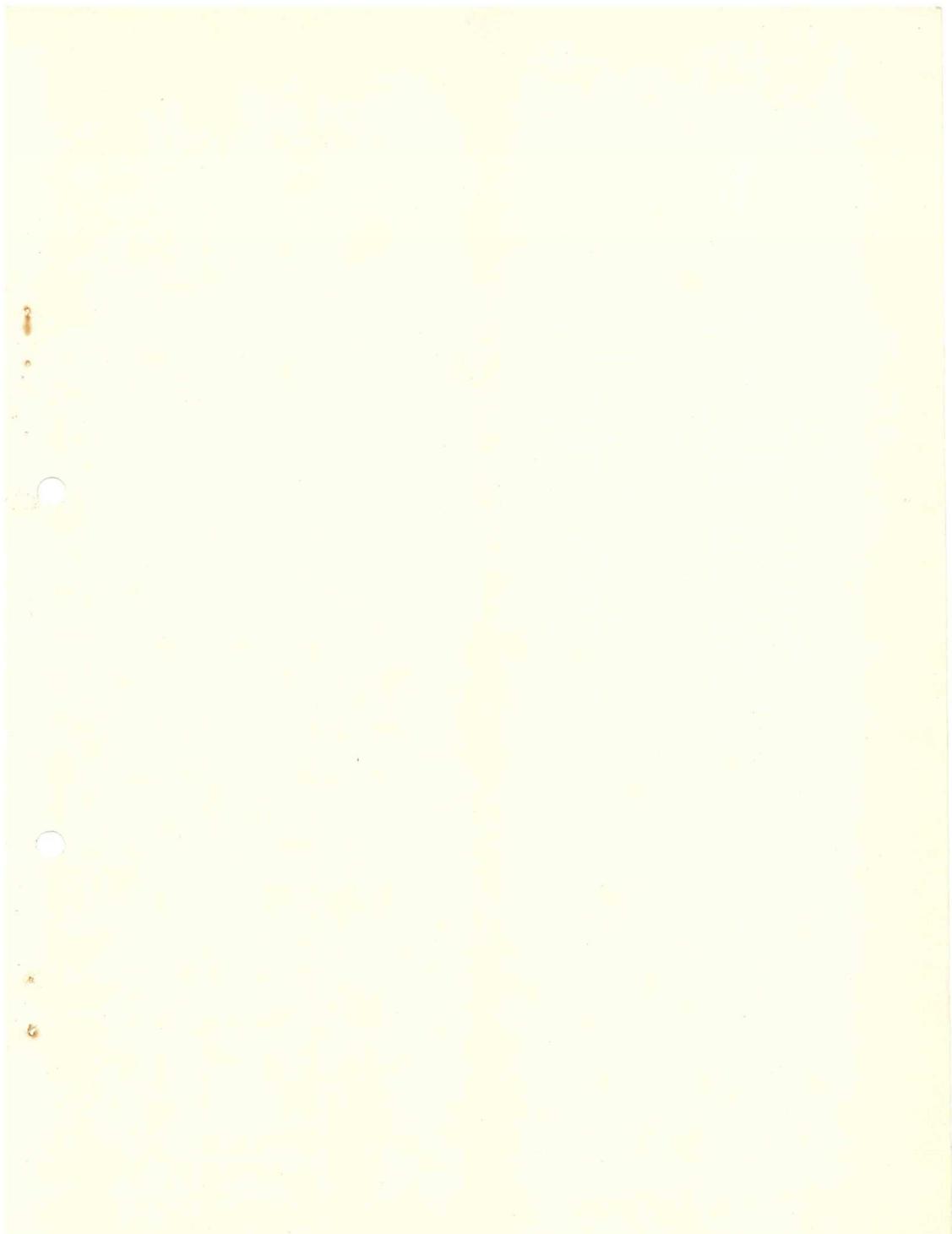


PLANODIRETORDESANTOAU GUSTO

DIRETRIZES DE DESENVOLVIMENTO URBANO

LEI DO PLANO DIRETOR

LEI Nº 452, DE 18 DE MAIO DE 1976



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO

LEI DO PLANO DIRETOR

Lei n° 452 de 18 de Maio de 1976

SANTO AUGUSTO

1976

ELABORAÇÃO

ORGÃO RESPONSÁVEL:

Fundação de Integração, Desenvolvimento e Educação do Noroeste do Estado - FIDENE - Ijuí.

Unidade Executora:

Instituto de Pesquisa e Planejamento

Equipe Técnica:

Redação: Salma Cafruni

Jussara Weingartner

Revisão: Jorge Falkembach

Datilografia: Ana Cristina Fontana Valentini

Maria Lourdes de Moura

Apresentação Visual: Viro Francisco Frantz

Impressão: José Adail Sausen

Geraldo Prestes

Encadernação: Wanda Stockman

LEI MUNICIPAL N° 452, de 18 de Maio de 1976.

INSTITUI O PLANO DIRETOR DE SANTO AUGUSTO E FIXA NORMAS PARA A SUA IMPLANTAÇÃO.

CARLOS ALBERTO CASTAGNA, Vice-Prefeito Municipal de Santo Augusto, em exercício,

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

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Fica instituído o Plano Diretor da cidade de Santo Augusto cuja execução será procedida com a observância das normas estabelecidas nesta Lei.

Art. 2º - O Plano Diretor dispõe sobre o uso e ocupação do solo, sistema de verdes públicos de recreação e proteção paisagística, sistema viário e o que mais se relacionar com o bem estar da população.

Art. 3º - Acompanham esta Lei os seguintes elementos técnicos:

- I - Relatório da situação sócio-econômica e urbanística de Santo Augusto com o conjunto de proposições nele contidos;
- II - Conjunto de plantas;
- III - Conjunto de Leis.

Art. 4º - O Plano Diretor devidamente aprovado, promulgado e sancionado, somente poderá ser alterado, em todo ou em parte, pelo mínimo de 2/3 (dois terços), dos vereadores que compõe a Câmara Municipal.

único - A alteração deverá ser objeto de nova Lei e submetida a aprovação da Câmara Municipal.

Art. 5º - Não serão realizadas obras públicas de qualquer natureza nem autorizadas construções ou obras particulares na área urbana de Santo Augusto em desacordo com o Plano Diretor sem prejuízo das demais exigências, legais ou regulamentadas, aplicáveis às construções.

Art. 6º - Não serão consideradas em discordância com o Plano:

- aquelas obras que constituem realização parcial do que é previsto no mesmo;
- as obras de reparos inadiáveis ou de urgência e que forem autorizadas pelo Conselho do Plano.

Art. 7º - Nenhuma construção nova será permitida no Município em terreno menor de 12.00 m (doze metros) de frente sobre a via pública ou menos de 300 m² (trezentos metros quadrados) de área.

Art. 8º - Nenhum desmembramento de terreno será autorizado se dele resultar terreno com menos de 12.00 (doze metros) de frente ou menos de 300 m² (trezentos metros quadrados) de área. *8 e 160 m²*

Art. 9º - Toda e qualquer obra ou serviço do Município, Estado ou União, deverá obedecer ao Plano.

§ único - Quando tais serviços não estiverem no Plano, deverá ser ouvido o Conselho do Plano.

Art. 10 - Sempre que um proprietário solicitar licença para construção, a Prefeitura Municipal providenciará na indicação dos alinhamentos previstos pelo Plano.

§ 1º - O não cumprimento deste artigo por parte do proprietário caracterizará uma infração, devendo ser lavrado o respectivo auto.

§ 2º - Decorridos 30 dias do auto de infração o proprietário incorrerá no pagamento de 1% ao mês, sobre o valor aproximado da obra na data da autuação.

§ 3º - Decorrido este prazo, não havendo o cumprimento do parágrafo anterior caberá a municipalidade mandar demolir a construção às custas do proprietário.

Art. 11 - A Prefeitura promoverá, quando julgar oportuno, a desapropriação das áreas necessárias à execução dos projetos contidos neste Plano, aprovados e mantidos pela presente Lei.

Art. 12 - Os detalhes do presente Plano, bem como os casos omissos, deverão ser resolvidos pelo Conselho do Plano.

CAPÍTULO II

TÍTULO I: DO ZONEAMENTO

Art. 13 - Para efeitos desta Lei considera-se ZONEAMENTO a divisão da cidade em áreas de uso ou intensidade de ocupação diferenciadas.

Art. 14 - Fica dividido o distrito sede em área urbana, expansão urbana e área rural. O zoneamento não abrange a área rural enquanto utilizada para fins rurais.

§ 1º - Entende-se por área urbana aquelas áreas destinadas às funções caracteristicamente urbanas.

§ 2º - Entende-se por áreas de expansão urbana as áreas propostas pelo Plano para atender ao crescimento da população e ao desenvolvimento das áreas urbanas.

Art. 15 - A área urbana, incluída a de expansão urbana, fica dividida segundo usos e intensidade de ocupação predominante, nas seguintes zonas:

- zona residencial ZR1
- zona residencial ZR2
- zona comercial ZC
- zona industrial ZI
- zona de armazens ZA
- zona verde especial ZV
- zona de expansão ZE1
- zona de expansão ZE2

Art. 16 - Em cada Zona, pela presente Lei, serão fixados usos conforme, permissível e incompatível.

§ 1º - Por uso conforme entende-se o uso que devera predominar na zona, dando-lhe a característica.

§ 2º - Por uso permissível entende-se o uso capaz de se desenvolver na zona sem comprometer suas características.

§ 3º - Por uso incompatível entende-se o uso em desacordo com a característica da zona, sendo proibida sua localização na área.

Art. 17 - Os usos conforme, permissível e incompatível, segundo as diversas zonas, são os estabelecidos pelo quadro anexo a esta Lei.

Art. 18 - A zona verde especial - ZV - constante da planta geral terá seu uso destinado exclusivamente para área verde de uso público não sendo permitido nenhum fracionamento da área para outros fins .

Art. 19 - Toda indústria que por sua natureza possa constituir-se em perigo de vida para a vizinhança ou que apresente um grau de nocividade elevada, deverá localizar-se fora do perímetro urbano, em área previamente aprovada pela Prefeitura Municipal.

Art. 20 - Na zona de expansão urbana - ZE2 - constante da planta geral ' deverá ser desincentivada a construção até a ocupação da ZE1 alcançar 80%.

TÍTULO 2: DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO E TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 21 - Para cada zona será fixada a intensidade de ocupação própria.

§ único - Para efeitos desta Lei considera-se:

- índice de aproveitamento - IA - o quociente entre a área máxima construída e a área do lote.
- taxa de ocupação - TO - a percentagem da área do lote ocupada pela máxima projeção horizontal da edificação.

Art. 22 - Na zona ZR1 as edificações obedecerão os seguintes critérios de intensidade de ocupação:

IA = 1,5
TO = 60%

Art. 23 - Na zona urbana ZR2 as edificações obedecerão os seguintes critérios de intensidade de ocupação:

IA = 1
TO = 60%

Art. 24 - Na zona urbana ZC as edificações obedecerão os seguintes critérios de intensidade de ocupação:

IA = 2
TO = 60%

Art. 25 - Na zona urbana ZI as edificações obedecerão os seguintes critérios de intensidade de ocupação:

IA = 2,5
TO = 90%

Art. 26 - Na zona urbana ZA as edificações obedecerão os seguintes critérios de intensidade de ocupação:

IA = 2,5
TO = 90%

Art. 27 - Na zona de expansão urbana ZE1 e ZE2 as edificações obedecerão os seguintes critérios de intensidade de ocupação:

IA = 1
TO = 60%

CAPÍTULO III

TÍTULO 1: DAS EDIFICAÇÕES

Art. 28 - As edificações deverão ser regidas por legislação própria respeitadas as diretrizes do Plano Diretor.

Art. 29 - As edificações executadas em desacordo com as diretrizes deste Plano ou com as normas estabelecidas na legislação das edificações ficarão sujeitas a embargo administrativo e demolição, sem qualquer indenização por parte do Município.

Art. 30 - Nas edificações existentes em uso incompatível serão permitidas somente obras de manutenção nos prédios sendo vedada qualquer ampliação da área construída, salvo para hospitais em terrenos de sua propriedade na época da promulgação desta Lei, observados os demais dispositivos da mesma.

TÍTULO 2: DOS RECUOS

Art. 31 - Toda construção para habitação, em qualquer zona, terá recuo mínimo de 4.00 m (quatro metros) para ajardinamento. Nos terrenos de esquina haverá um recuo de 2.00 m (dois metros) para a rua considerada secundária.

Art. 32 - Todos os prédios deverão obedecer recuo de fundos de, no mínimo 1/10 (um décimo) do comprimento total do terreno.

Art. 33 - Os recuos laterais para construção destinada a habitação, quando com mais de 7.00 m (sete metros) de altura serão de: $h/9 \times 1,5$ onde h é a altura total da construção contada do nível do solo até o forro do último pavimento.

§ único - Os prédios de função mista, onde os dois primeiros pisos forem usados para comércio, o recuo poderá começar a partir do 2º pavimento.

TÍTULO 3: DA ABERTURA DE VIAS NOVAS NO PERÍMETRO URBANO

Art. 34 - Todo projeto de novo arruamento ou de novo loteamento no perímetro urbano, deverá atender, além dos dispositivos da Lei de Loteamentos, a condição de não incidir qualquer via nova à distância menor de 60.00 m (sessenta metros) de outra via existente.

Art. 35 - A Prefeitura poderá negar licença de abertura de novas vias na área urbana, a seu exclusivo critério se julgar assim melhor servir aos interesses do Município.

Art. 36 - A abertura efetiva e a construção de melhoramentos em vias constantes de loteamentos traçados antes da aprovação do Plano Diretor e não incluídas entre as projetadas no mesmo, deverá aplicar-se o disposto neste artigo e na Lei de Loteamentos.

TÍTULO 4: DOS SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUI PAMENTOS COMUNITÁRIOS

Art. 37 - Todos os projetos e execução de serviços públicos e de equipamentos comunitários deverão ser feitos segundo as diretrizes deste Plano.

Art. 38 - A execução de obras públicas municipais deverá ser programada de forma a atender as prioridades para o desenvolvimento deste Plano.

TÍTULO 5: DOS RECURSOS

- Art. 40 - Anualmente, nos Orçamentos do Município, serão destinados recursos para a execução do presente Plano, que constarão, igualmente, nos programas plurianuais de investimento, atendendo ao disposto na Lei Federal nº 4320 de 17 de março de 1964.
- Art. 41 - A Diretoria de Obras elaborará anualmente um plano prioritário de obras, que submeterá a apreciação do Prefeito Municipal e do Conselho do Plano, e que será atendido com os recursos a que se refere o art. 40.
- § 1º - O plano prioritário aprovado na forma do art. 41 deverá acompanhar a proposta orçamentária anual do Município, enviada pelo Executivo a Câmara Municipal.
- § 2º - Os recursos destinados a execução do Plano Diretor serão aplicados segundo critérios estabelecidos pela Diretoria da Fazenda.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

- Art. 42 - O planejamento urbano consubstanciado no Plano Diretor e instituído por esta Lei, deverá ser integrado no planejamento global do Município, quando de sua realização.
- Art. 43 - Dentro de, no máximo 90 (noventa) dias, a partir da publicação desta Lei, deverão ser encaminhados à Câmara, pelo Prefeito, projetos de lei disciplinando os loteamentos e as edificações.
- Art. 44 - Toda e qualquer obra em andamento poderá ser reestudada pela Diretoria de Obras, afim de verificar as possibilidades de enquadrá-la nesta Lei.
- Art. 45 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Santo Augusto, aos 18 de Maio de 1976

Registre-se e Publique-se

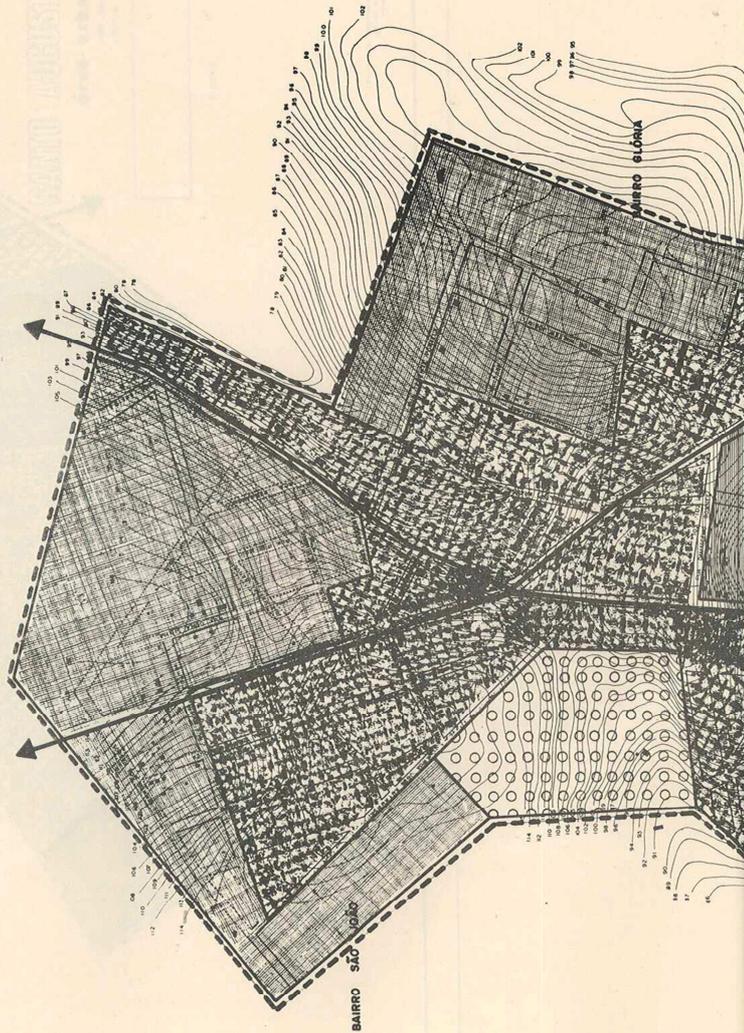
Carlos Alberto Castagna
Vice-Prefeito em Exercício

Telmo Luiz Uriarte

QUADRO DE USOS

USOS ZONAS	CONFORME	PERMISSÍVEL	INCOMPATÍVEL
ZR1	Residências Templos Escolas Casas de Saúde Hospitais Instituições culturais Comercio de abastecimento Clubes Associações	Comércio varejista Orgãos públicos Escritórios	Indústrias Comércio atacadista Transportadoras Oficinas Quartéis
ZR2	O mesmo que a ZR1	Comércio varejista Comércio atacadista Indústrias com área inferior a 500 m ² Oficinas Postos de serviço e abastecimento Transportadoras Depósitos	Indústrias
ZE1 e ZE2	O mesmo que a ZR2	O mesmo que a ZR2	O mesmo que a ZR2

USOS ZONAS	CONFORME	PERMISSIVEL	INCOMPATIVEL
ZC	Comércio de abastecimento Comércio varejista Clubes Associações Instituições culturais Bancos Orgaos Públicos Escritórios Hotéis Templos Garagens de estacionamento Instalações de rádio difusão e televisão	Residências Escolas	Indústrias Oficinas Transportadoras Hospitais Quartéis Comércio atacadista
ZI	Indústrias Comércio atacadista Postos de serviço e abastecimento Transportadoras Oficinas Depósitos	Habitações integradas aos parques industriais Comércio de abastecimento	Hospitais Instituições culturais Orgaos públicos Hotéis Comércio varejista
ZA	Silos e armazens Comércio atacadista Postos de serviço e abastecimento Depósitos Transportadoras		Residenciais Hospitais Hotéis Instituições cult. Comércio varejista



CONVENÇÕES



zona residencial 1



zona residencial 2



zona comercial

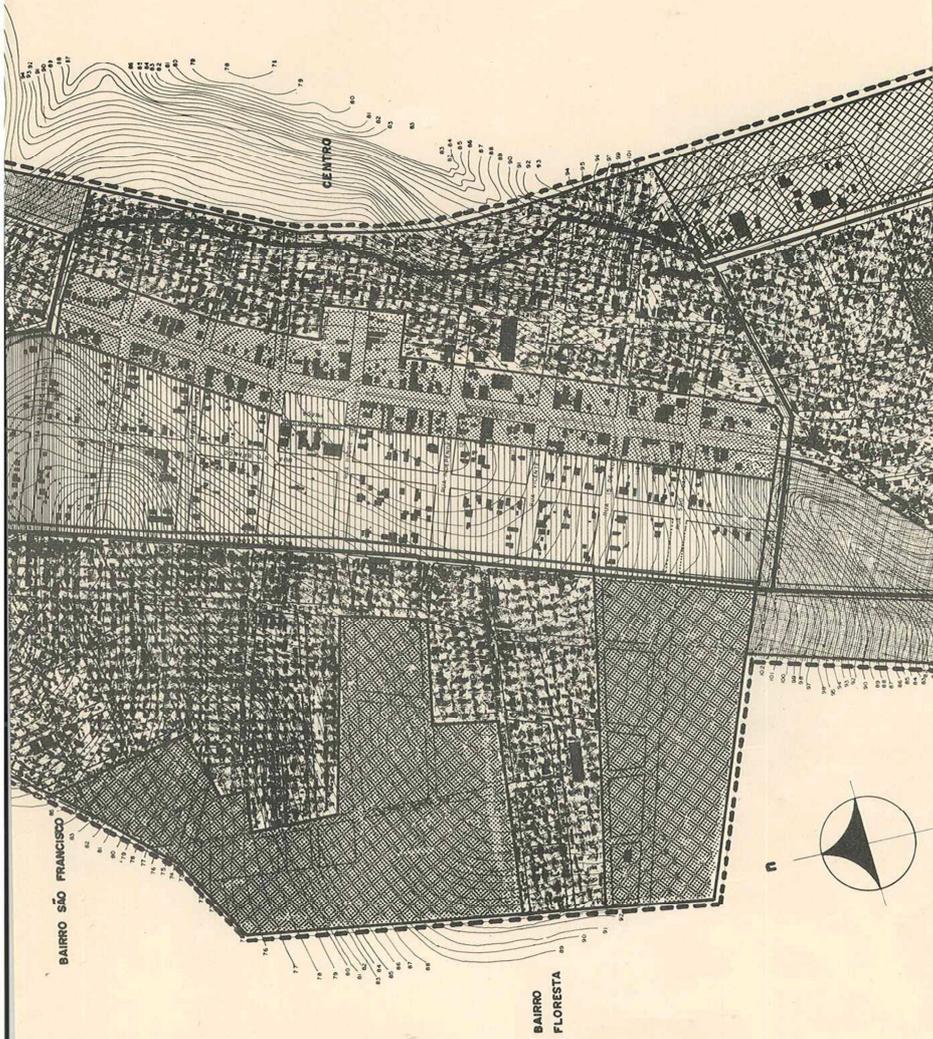


zona industrial



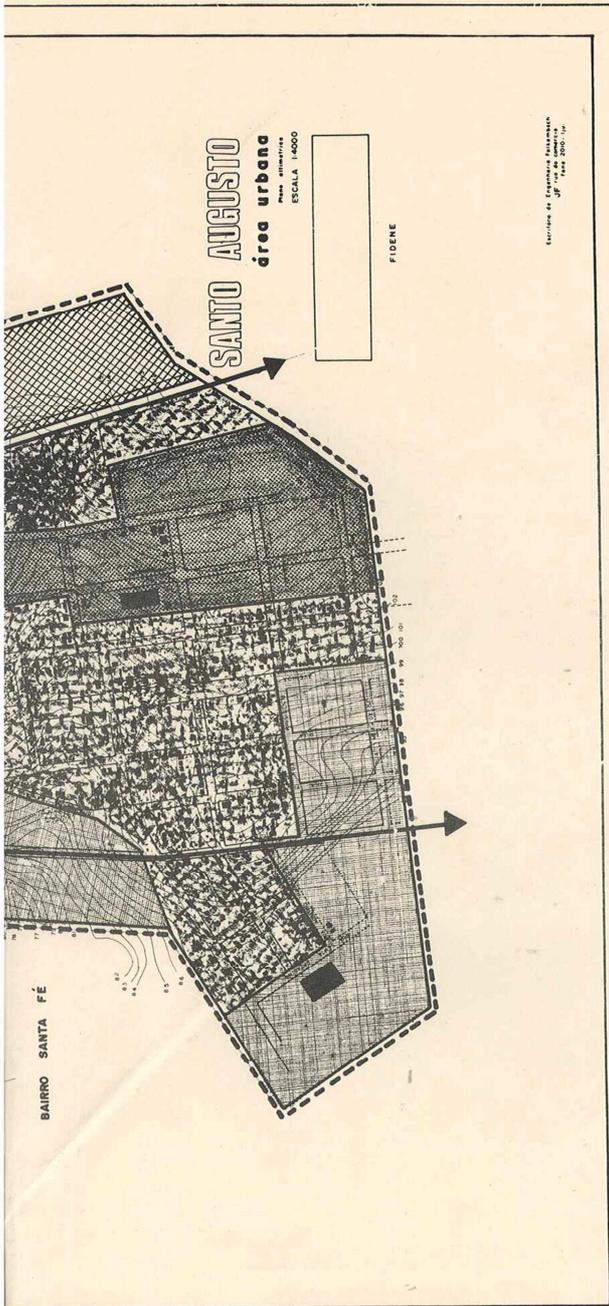
zona de armazéns





zona verde especial
 zona de expansão 1
 zona de expansão 2
 perímetro urbano
 sistema viário principal

ZONEAMEN



**PLANO DIRETOR DE
 SANTO AUGUSTO**

área urbana

levantamento altimétrico

esc. 1:8000

to