



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VILA FLORES

LEI MUNICIPAL Nº 1199, 28 DE JUNHO DE 2005.

**"INSTITUI A LEI DE DIRETRIZES URBANAS
DO MUNICÍPIO DE VILA FLORES DA OUTRAS
PROVIDÊNCIAS"**

Gessi José Brandalise, Prefeito Municipal de Vila Flores, faço saber que o poder Legislativo aprovou e eu sanciono e promulgo a presente Lei:

**SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Fica instituída a Lei de Diretrizes Urbanas do Município de Vila Flores, como instrumento orientador e normativo dos processos de transformação urbana, estabelecendo normas de organização e ocupação do solo urbano, dando as diretrizes para o seu crescimento ordenado, padrões construtivos, zoneamento de usos e sistema viário.

Art. 2º - A Lei de Diretrizes Urbanas de Vila Flores tem por finalidade precípua orientar a atuação do Poder Público e da iniciativa privada e se efetiva através de permanente processo de planejamento, gerenciamento, monitoramento e de um programa de ação contínua da Administração Municipal e dos municípios.

Art. 3º - A Lei de Diretrizes Urbanas tem como objetivo a melhoria na qualidade de vida, proporcionando 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 - A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendidos como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo

JB



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VILA FLORES

a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar :

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura.
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego sem previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental

VI – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

VII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

VIII – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação considerados a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Art. 5º - No parcelamento do solo para fins urbanos, proceder-se-á de conformidade com a Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, de acordo com as normas da presente Lei.

Art. 6º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definida por Lei Municipal.

§ Único – Não será permitido o parcelamento do solo:

- I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;
- II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

73



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VILA FLORES

III – em terrenos com declividade superior a 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde a condição geológica não aconselha as edificações;

V – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI – em florestas e demais formas de vegetação natural:

- a) situados ao longo de rio ou qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será igual à metade da largura mínima do mesmo, não podendo, esta faixa, ser menor que 20 (vinte) metros;
- b) situados nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", seja qual for a situação topográfica;
- c) situadas nos topos dos morros.

Art. 7º - O parcelamento dos imóveis, somente poderá ocorrer por meio de loteamento, desmembramento ou condomínio de unidades autônomas.

§ 1º - Considera-se loteamento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considera-se condomínio de unidades autônomas a subdivisão de gleba em unidades autônomas para fins residenciais, apresentadas por designação especial e insuscetível de divisão ou de alienação destacada.

SEÇÃO II

SISTEMA VIÁRIO

Art. 8º - O sistema viário do loteamento deverá se articular com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e atender às seguintes especificações:

Avenidas – caixa pavimentada com largura mínima de 22 (vinte e dois) metros, com canteiro central incluso de no mínimo 1,5 metros;

Demais ruas – caixa pavimentada com largura mínima de 13 (treze) metros;

33



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VILA FLORES

Art. 9º - Além da caixa pavimentada acima, a largura dos passeios será, de no mínimo, de:

Nas Avenidas	- 3 (três) metros;
Nas demais vias	-2,5 (dois e meio) metros;

SEÇÃO III

QUARTEIRÕES E LOTES

Art. 10 - O comprimento dos quarteirões não poderá ser inferior a 60 (sessenta) metros e superior a 150 (cento e cinquenta) metros.

Art. 11 - Os lotes terão uma testada mínima de 13 (treze) metros e área mínima de 390 (trezentos e noventa) metros quadrados.

Parágrafo único: os lotes de esquina deverão ter testada mínima de 15 (quinze) metros e área mínima de 450 (quatrocentos e cinquenta) metros quadrados.

SEÇÃO IV

**ÁREAS PARA ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO
E PARA EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO**

Art. 12 - Nos projetos de loteamento, a área destinada ao sistema de circulação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior, no seu total, a 35 % (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada.

§ 1º - Caberá à Administração Municipal estabelecer, na respectiva planta, ao lhe ser encaminhado o projeto de loteamento, os locais a serem reservados para os equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, de porte que haja proporção entre essas áreas e número total de lotes.

§ 2º - Em qualquer hipótese, a porcentagem mínima destinada as áreas enumeradas no parágrafo anterior, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área a ser loteada.

Art. 13 - Os loteamentos, para serem aprovados nos termos desta lei, deverão ser dotados dos seguintes requisitos, a serem satisfeitos pelo loteador:

- I – demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos;
- II – abertura de todas as ruas, com colocação de meio-fio, de pedra de basalto ou concreto e pavimentação do leito das ruas públicas, com pedra basalto ou outro material, desde que previamente aprovado pela Administração Municipal;
- III – projeto e execução da rede de distribuição de energia elétrica para todos os lotes e logradouros públicos, de acordo com as normas da empresa concessionária de energia elétrica;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VILA FLORES

IV – projeto e execução de toda rede de água, com rede central e ramais de distribuição disponíveis para todos os lotes

V – projeto e execução de escoamento das águas pluviais.

SEÇÃO V

**CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A TERRENOS
TERRENOS NÃO EDIFICADOS**

Art. 14 – Os terrenos não edificados serão mantidos limpos e drenados, às expensas dos proprietários, podendo pra isso o Município determinar as obras necessárias.

Art. 15 – Os proprietários de terrenos situados em logradouros que possuam meio-fio são obrigados a exercer a pavimentação do passeio fronteiro a seus imóveis, dentro dos padrões estabelecidos pelo Município, e a mantê-los em estado de conservação e limpeza.

Art. 16 – Na hipótese de desatendimento das condições estipuladas neste capítulo, nos prazos estabelecidos em notificação regulamentar expedida pelo competente órgão municipal, pode o Município tomar a si a execução dos serviços, cobrando do proprietário o respectivo custo, acrescido de juros e correção na forma da lei.

**SEÇÃO VI
EDIFICAÇÃO**

Art. 17 - O número de edificações será limitado ao máximo de 5 pavimentos a contar do nível da rua.

§ 1º. o primeiro pavimento deverá ter no máximo 85% de ocupação da área construída;

§ 2º. os demais pavimentos (2º e 3º e 4º pavimentos) deverão ter no máximo 75% de ocupação da área construída;

§ 3º. a cobertura deverá ter 50% de ocupação da área construída;

Art. 18 – Obedecer 4 (quatro) metros de recuo, a partir do término da calçada.

Parágrafo Único: Subsolos e garagens inferiores ao nível do passeio com 100% de área construída.

**SEÇÃO VII
INSTALAÇÕES SANITÁRIAS**

Art. 19 – Nas edificações situadas em vias não servidas por esgoto cloacal, devem ser instalados fossa, filtro anaeróbico e sumidouro, obedecendo às seguintes especificações:

I – quanto à fossa séptica:

yB



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VILA FLORES

- a) deve ser dimensionada de acordo com a NBR 7229;
- b) deve ser localizada em área próxima à via pública, com tampa visível e sem nenhuma obstrução que possa dificultar sua limpeza.

II – quanto ao sumidouro:

- a) deve ser dimensionado de acordo com a NBR 7229 e tendo capacidade nunca inferior a 1,5m³ (um metro e cinquenta cúbicos);
- b) deve localizar-se a, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno;
- c) devem localizar-se a, no mínimo, 20m (vinte) metros de poços de abastecimento de água potável.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal, ao fornecer Informações Urbanísticas, especifica a destinação do efluente da fossa séptica.

SEÇÃO VIII

**DA ISENÇÃO DE PROJETOS OU
DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO**

Art. 20 - Estão isentos da apresentação de projeto, devendo entretanto requerer licença, os seguintes serviços e obras:

I – construção de muros no alinhamento do logradouro e nas divisas de lotes, até a altura máxima de 2,00m;

II – rebaixamento do meio-fio;

III – construções isentas de responsabilidade técnica pelo conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

SEÇÃO IX

DA PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE

Art. 21 - É proibido o lançamento de dejetos químicos, fecais e gordurosos na rede pluvial e nos cursos d'água.

JB



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VILA FLORES

Art. 22 - O tratamento do esgoto, bem como o seu destino deve ser providenciado pelo agente produtor para ocorrer no próprio imóvel, vedado o seu lançamento em áreas lindeiras sem expressa autorização.

Art. 23 - O destino dos resíduos industriais são de responsabilidade das empresas geradoras, bem como os resíduos decorrentes da comercialização de seus produtos.

Art. 24 - A proteção e preservação do meio ambiente serão, também, asseguradas mediante existência de licenciamento ambiental, de competência do órgão municipal, estadual ou federal, de acordo com as características dos empreendimentos e atividades, na forma da legislação em vigor.

Art. 25 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 26 - Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VILA

FLORES, aos 28 de junho de 2005.


GESSI JOSE BRANDALISE
Prefeito Municipal

Foi efetuada a publicação
em 20/06/05 bu