

LEI MUNICIPAL Nº 1.597/2019, DE 03 DE OUTUBRO DE 2019.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E O RECONHECIMENTO DESTES COMO ÁREA DE ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DO MUNICÍPIO DE SANTA TEREZA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Gilnei Fior, Prefeito Municipal de Santa Tereza, Estado do Rio Grande do Sul,

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu promulgo a seguinte Lei:

**CAPITULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. A presente Lei dispõe sobre o parcelamento do solo, na zona rural do município de Santa Tereza, reconhecendo e tornando tais áreas como Zonas de Urbanização Específicas-ZUE.

Art. 2º. As disposições desta lei foram estabelecidas com os objetivos de:

I - Ordenar o crescimento e a distribuição equilibrada dos usos no território municipal;

II - Adequar a situação de famílias que habitam a zona rural nas condições nela especificadas, possibilitando a regularização da propriedade de modo a evitar o êxodo rural e o desenvolvimento de problemas de ordem social daí decorrentes;

III - Compatibilizar o uso e ocupação do solo com o sistema viário e infraestrutura existentes;

IV - Viabilizar meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço adequado e funcional;

V - Integrar as políticas públicas ao planejamento e gestão do uso dos espaços, na medida do possível ante a localização de tais áreas;

VI - Preservar o meio ambiente e valorizar os recursos naturais.

VII - Exigir, para os novos parcelamentos do solo na Zona de Expansão Urbana, a integração entre as vias propostas àquelas já existentes. Tal condição deve ser aplicada também às vias locais.

**CAPITULO II
DAS DEFINIÇÕES**

Art. 3º. Para efeito da presente Lei considera-se:

I - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – A fração de terra situada na zona rural do Município de Santa Tereza, que se encontra isolada da área urbana onde haverá a possibilidade de serem exercidas atividades tipicamente urbanas, tais como habitação, comércio, turismo e recreação, nos moldes e critérios estabelecidos na presente lei, sem prejuízo da atividade rural (conforme anexo 3);

II – SÍTIOS DE RECREAÇÃO – Fração de terra com no mínimo 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) inserida na área passível de regularização, declarada como área de zona de urbanização específica, onde será permitido o exercício de atividades tipicamente urbanas, tais como habitação e recreação, nos moldes e critérios estabelecidos na presente lei, observando-se as limitações de exercício de atividades para cada tipo de área.

III – DESMEMBRAMENTO – 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.

IV – FRACIONAMENTO - Considera-se fracionamento a modalidade de desmembramento que resulte na subdivisão de um lote em dois lotes destinados à edificação.

CAPÍTULO III DOS OBJETIVOS GERAIS

ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA I – ZUE-I

Art. 4º. A Zona de Expansão Urbana está localizada numa linha paralela e distante de 250m do rio Taquari iniciando no lote rural nº 13 B até o lote rural nº 10 da linha José Júlio, numa distância aproximada de 1000m (conforme anexo 3).

ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA II – ZUE-II

Art. 5º. A Zona de Expansão Urbana está localizada numa linha paralela e distante de 250m do Rio Taquari iniciando na primeira passagem de nível da ferrovia sentido Roca Sales a Santa Tereza no lote rural nº 14 até o lote rural nº 13 da linha Barão da Capanema numa distância aproximada de 300 m (conforme anexo 3).

CAPÍTULO IV DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Seção I Das Restrições e Vedações

Art. 6º. Fica desde já estabelecido que em atenção ao que dispõe o artigo 3º da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, com as alterações introduzidas pela

Lei nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999, não será permitido o parcelamento do solo para regularização de chácaras de recreio:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as 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;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

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

VI - Em áreas de Reserva Legal registradas;

VII - Em áreas de Preservação Permanente.

Parágrafo Único. Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para a regularização e que tenham se sujeitado às correções que as tornem próprias, poderão ser objeto de novo requerimento de regularização nos moldes previstos na presente Lei.

Seção II

Lotes

Art. 7º. Os lotes resultantes dos desmembramentos e fracionamentos deverão obedecer aos seguintes padrões urbanísticos conforme anexo 1 e 2.

Art. 8º. No parcelamento do solo sob forma de desmembramento ou fracionamento, a área remanescente deverá prever dimensão mínima de 10 metros de frente para via existente para ZUE-I e a ZUE-II a área remanescente deverá prever dimensão mínima de 6 metros de frente para via existente.

Art. 9º. Nos lotes deverá ser estar demarcada a área não inferior à 5% (cinco por cento) da área do imóvel a ser destinada área verde preservando o existente ou plantando árvores nativas ou frutíferas.

Seção III

Das Vias de Comunicação

Art. 10º. As estradas municipais do interior das ZUE deverão obedecer a seguinte faixa de domínio em conformidade com mapa, anexo 2, sistema viário:

Estradas municipais principais de 1º categoria: são vias que ligam Santa Tereza aos municípios vizinhos, possuindo uma faixa de domínio de 7,50 metros a partir do eixo;

Estradas municipais principais de 2º categoria: são vias que dão acesso às capelas ou comunidades rurais, possuindo uma faixa de domínio de 5 metros a partir do eixo;

Estradas municipais secundárias: são vias locais que dão acesso às propriedades, possuindo uma faixa de domínio de 3,00 metros a partir do eixo;

Art. 11º. O projeto do parcelamento do solo deverá assegurar a continuidade do sistema viário presente em seu torno, garantindo a relação do novo parcelamento com os parcelamentos vizinhos.

Parágrafo Único – O Município indicará, de acordo com as diretrizes urbanísticas ou peculiaridades locais, a posição aproximada das vias locais incidentes sobre o projeto do parcelamento para cumprir o artigo 8º desta lei.

Seção IV Das Alturas e dos Afastamentos

Art. 12º. As edificações deverão observar a limitação de altura decorrente de normas relativas aos serviços de telecomunicações, aos serviços e instalações de energia elétrica, à navegação aérea e a proteção de monumentos históricos e de zonas de preservação, expedidas pelos órgãos ou entidades competentes.

Art. 13º. As alturas serão medidas a partir do que consta no anexo 1 e 2, a partir da soleira de entrada no térreo até cumeeira da construção.

Art. 14º. Os afastamentos mínimos que devem ter as edificações com relação às divisas do lote são os estabelecidos no anexo 1 e 2.

Art. 15º. Ao longo estrada municipal principal de primeira categoria ou estrada municipal secundária, independentemente da zona onde se encontrar no interior da área de urbanização específica, as edificações deverão manter um recuo frontal mínimo de 4m (quatro metros), contados a partir do limite da faixa de domínio.

Art. 16º. Para efeito do cálculo de afastamento lateral ou de fundos, consideram-se para os terrenos de esquina:

I - Testada principal – a testada de menor dimensão com frente para a via pública;

II - Testada secundária –a testada de maior dimensão com frente para a via pública;

III - Fundos –a testada oposta à testada principal.

Seção V **Das Infraestrutura**

Art. 17º. Nas áreas passíveis de regularização não será exigida a existência de áreas institucionais, assim como fica expressamente dispensada a exigência de pavimentação, guias, sarjetas, calçadas e iluminação pública nas vias de acesso, sendo assim, proibida vias de acesso com largura inferior a 6,00 metros.

Art. 18º. A abertura de qualquer via urbana dependerá da prévia autorização do Município e deverá obedecer ao que estabelece a Lei Municipal que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e às diretrizes fornecidas pelo Município.

Art. 19º. Uma vez aprovado o projeto o interessado terá o prazo de 02 (dois) anos para a execução, devendo a área objeto de regularização ser dotada das seguintes infraestruturas:

I - escoamento de águas pluviais;

II - Sistema de abastecimento de água aprovado pelo(s) órgão(s) competente(s) ou termo de dispensa emitido pelo mesmo;

III - Escoamento sanitário sendo proibido seu lançamento “in natura” em rios, cursos d’água, lagos ou represas naturais ou artificiais, devendo, necessariamente, ocorrer a instalação e/ou regularização de fossa séptica e filtro anaeróbico aprovada pelos órgãos competentes;

IV - Energia elétrica;

V - Vias de acesso à propriedade de terra batida, devendo estas estarem articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

VI - Cerca divisória ou outro meio físico de delimitação que propicie o integral isolamento da área objeto de regularização;

VII - Isolamento da Área de Preservação Permanente caso haja.

§ 1º O município expedirá termo de autorização para apresentação junto à distribuidora de energia elétrica, para solicitação de instalação de energia elétrica caso seja este exigido pela mesma.

Art. 20º. Para desmembramento far-se-á necessário que o requerimento que alude o artigo anterior esteja instruído com projeto de regularização o qual compreenderá, obrigatoriamente, os seguintes requisitos e obrigações a serem apresentados:

I - Certidão atualizada da matrícula do imóvel com data de expedição inferior a 30 dias, acompanhada do memorial descritivo da área total constante da mesma;

II - Apresentação do memorial descritivo do imóvel, o qual não poderá ter área inferior a 500 metros quadrados e onde deverá estar demarcada a área não inferior à 5% (cinco por cento) da área do imóvel a ser destinada à reserva para a plantação ou manutenção de mudas de árvores frutíferas ou nativas;

III - Apresentação de projeto topográfico de desmembramento da área, com indicação das estradas existentes,

IV - Indicação dos cursos d'água, nascentes, áreas de Preservação Permanente e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na área.

Seção VI Dos Índices Urbanísticos

Art. 21º. Para cada zona serão estabelecidas as intensidades de ocupação do solo, através dos seguintes índices urbanísticos, conforme anexo da presente Lei:

I - IA –Índice de Aproveitamento – é o cociente entre a área máxima que pode ser construída num terreno e a área total do lote, ou seja, $IA = \frac{\text{Área construída máxima}}{\text{Área do terreno}}$;

II - TO –Taxa de Ocupação – é a relação entre a projeção horizontal máxima que a edificação pode ocupar em um terreno e a área total do lote, dado em percentual, ou seja, $TO = \frac{\text{Projeção horizontal da edificação}}{\text{Área do terreno}}$.

III - Altura – é a altura máxima permitida para edificação, dada em número de pavimentos.

IV - Lote mínimo –é a fração de terreno considerada mínima para qualquer forma de parcelamento do solo, em função das peculiaridades de cada zona;

V - AFR –Afastamento de frente – é a distância mínima que cada edificação deve manter em relação à testada frontal do lote, dado em metros;

VI - AL –Afastamentos laterais – é a distância mínima que cada edificação deve manter em relação aos alinhamentos laterais do lote, dado em metros;

VII - AF –Afastamento de fundos – é a distância mínima que cada edificação deve manter em relação ao alinhamento de fundo do lote, dado em metros.

Seção VII Das Penalidades

Art. 22º. Serão aplicadas ao interessado as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

I - Por infração a qualquer dispositivo desta Lei, multa de 3,22 URM.

Art. 23º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Santa Tereza, aos três dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezenove.

Gilnei Fior
Prefeito Municipal

ANEXO 1

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ZUE-I - ZONA URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA I

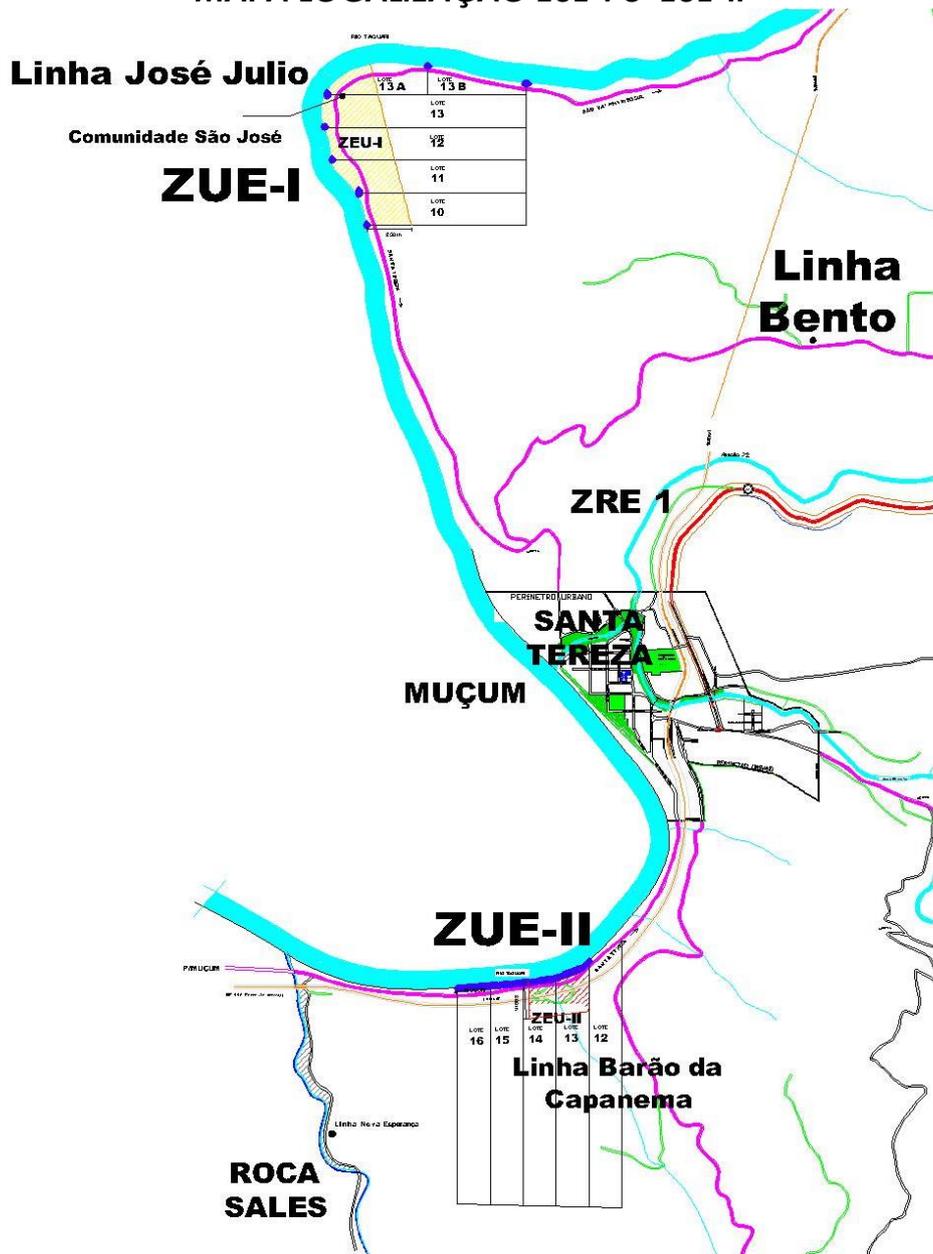
ZONA	ZUE-I
USO INCENTIVADO	- AGROINDÚSTRIAS -TURISMO -COMÉRCIO E SERVIÇOS -SÍTIOS DE RECREAÇÃO
USO PROIBIDO	-INSTALAÇÃO DEPÓSITOS DE MATERIAL TÓXICOS
ALTURA MÁXIMA	10 METROS PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS
LOTE MÍNIMO	500 m ²
TESTADA DO LOTE	Mínimo 20 m
IA	1
TO (%)	60
AFR (m)	4
AL (m)	1,5
AF (m)	-

ANEXO 2

ZUE II - ZONA URBANIZAÇÃO ESPECIFICA -2

ZONA	ZUE-II
USO INCENTIVADO	- AGROINDÚSTRIAS -TURISMO -COMÉRCIO E SERVIÇOS -SITIOS DE RECREAÇÃO
USO PROIBIDO	- <i>INSTALAÇÃO DEPÓSITOS DE MATERIAL TÓXICOS</i>
ALTURA MÁXIMA	10 METROS PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS.
LOTE MÍNIMO	500 m ²
TESTADA DO LOTE	Mínimo 15 m
IA	1
TO (%)	60
AFR (m)	4
AL (m)	1,5
AF (m)	-

**ANEXO 3
MAPA LOCALIZAÇÃO ZUE-I e ZUE-II**



SIMBOLOGIA

	ESTRADA ESTADUAL
	ESTRADA MUNICIPAL PRINCIPAL 1º CATEGORIA
	ESTRADA MUNICIPAL PRINCIPAL 2º CATEGORIA
	ESTRADA MUNICIPAL SECUNDÁRIA

ZONA URBANIZAÇÃO ESPECIFICA

	ZUE-I
	ZUE-II