

LEI MUNICIPAL Nº. 2.285/06 DE 11 DE SETEMBRO DE 2006.

“Institui a Lei de Diretrizes Urbanas no Município de Constantina e dá outras providências”.

O **PREFEITO MUNICIPAL** de Constantina-RS, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER, em cumprimento com o artigo 80, inciso IV, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo o seguinte:

Das Disposições Preliminares

Art. 1º. A lei de diretrizes urbanas tem por objetivo a melhoria da qualidade de vida no município de modo a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, de garantir o bem-estar de seus habitantes e de garantir que a propriedade urbana cumpra sua função social em consonância com a legislação estadual e federal vigente.

Art. 2º. Todos os planos e projetos de obras públicas e privadas ficam sujeitas às normas e diretrizes da presente lei.

Art. 3º. As propostas e alterações da presente lei serão submetidas à deliberação da Câmara Municipal.

Art. 4º. Faz parte integrante desta lei mapas da área urbana com sistema viário, zoneamento e anexos que se fizerem necessários.

Do Zoneamento

Art. 5º. Para efeito desta lei, considera-se zoneamento a divisão da cidade em áreas de uso ou intensidade de ocupação diferenciada.

Art. 6º. Fica dividido o município em:

- I- Área urbana
- II- Área e expansão urbana
- III- Área Rural.

§ 1º. Define-se como área urbana e de expansão urbana, aquelas compreendidas dentro do perímetro urbano definido em lei específica.

§ 2º. Define-se como área rural a área não abrangida pela cidade e pelos núcleos urbanos no interior do Município.

Art. 7º. A área urbana e de expansão urbana da sede, ficam divididas, segundo usos e intensidades de ocupação predominante nas seguintes zonas:

- I- **ZC -Zona Comercial**
- II- **ZR - Zona Residencial**
- III- **ZI - Zona Industrial**

- IV- **ZPA - Zonas de preservação ambiental**
- V- **ZM - Zona Mista**
- VI- **ZEIS - Zona Especial de Interesse Social**

Parágrafo único – As referidas zonas no caput deste artigo, poderão receber uma numeração, na medida das suas necessidades.

Art. 8º. As diversas zonas estão delimitadas conforme a planta do sistema viário, observadas as seguintes normas:

- I- Quando os limites das zonas estiverem entre quadras, o limite a ser adotado será de 30 (trinta) metros, a contar da testada do terreno;
- II- Nos casos em que um lote estiver contido em duas ou mais zonas de uso diferenciado, serão adotados para ele os usos da zona onde tiver contido sua maior testada e os índices correspondentes a cada parcela.

Dos Usos

Art. 9º. O zoneamento urbano visa atribuir a cada setor usos específicos compatíveis com sua destinação.

§ 1º. Os usos serão considerados, para cada zona, como conformes, permissíveis e desconformes.

§ 2º. Definem-se como: uso conforme – é o que predomina na zona dando-lhe a característica; uso permissível – é o que pode se desenvolver na zona sem comprometer suas características; uso desconforme – é o que não é permitido por não estar conforme com as características da área.

Art. 10. Em relação ao uso, em função do tamanho da atividade a ser desenvolvida em determinada zona, pode ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme lei específica a ser implementada.

Art. 11. Os usos conformes e permissíveis segundo as diferentes zonas, serão estabelecidos em legislação própria a ser estabelecida.

Art. 12. Para efeito desta lei, consideram-se por definição, os seguintes usos:

- I- **Uso 1 – Residencial unifamiliar** – edificações destinadas ao uso de uma família.
- II- **Uso 2 – Residencial multifamiliar** – condomínio horizontal e loteamento fechado – edificações destinadas ao uso residencial e dispostas horizontalmente, com espaços e instalações comuns às habitações do conjunto residencial devendo ser satisfeitas as exigências quanto à cota ideal máxima de terreno por unidade.
- III- **Uso 3 – Residencial multifamiliar vertical** – edificações destinadas ao uso de uma família, em residências agrupadas verticalmente devendo ser satisfeitas as exigências quanto à cota ideal máxima do terreno por unidade.
- IV- **Uso 4 – Residencial popular** – edificações destinadas ao uso de uma ou mais famílias que por suas características de construção, materiais e dimensões destinam-se à habitação popular.
- V- **Uso 5 – Comércio varejista de utilização diária** – estabelecimento de vendas diárias ao consumidor de produtos alimentícios e de produtos de

uso domésticos, como casa de carnes, padarias, fruteiras, armazéns, mini mercados, super mercados e congêneres.

- VI- **Uso 6 – Comércio varejista de utilização periódica tipo A** – estabelecimentos de vendas diretas periódicas ao consumidor de produtos alimentícios como: bares, cafês, lancherias, restaurantes, bombonieres e congêneres.
- VII- **Uso 7 – Comércio varejista de utilização periódica tipo B** – estabelecimentos de venda direta ao consumidor de gêneros de bens duráveis, como perfumarias, calçados, confecções, ferragens, material elétrico, tabacaria, revisteira, supermercados, armarinhos, bijuterias, bazar, lazer, floricultura e floristas.
- VIII- **Uso 8 – Comércio varejista de utilização ocasional tipo A** – estabelecimentos de venda direta ao consumidor de bens duráveis como: livrarias, móveis e artigos de decoração, óticas, joalherias, artigos fotográficos, eletrodomésticos, presentes, artesanatos e souvenirs, discos e fitas, funerária e artigos religiosos, artigos esportivos, artigos de plástico e borracha, equipamento de som, instrumento médico hospitalares, material odontológico, aparelhos ortopédicos e auditivos, equipamentos científicos e de laboratórios, antiguidades e brinquedos.
- IX- **Uso 9 – Comércio varejista de utilização ocasional tipo B** – estabelecimentos de venda direta ao consumidor de bens duráveis, como peças e acessórios para veículos, artigos sanitários, materiais de construção, máquinas, aparelhos e equipamentos, diversos veículos, produtos agrícolas e veterinários, vidraçarias, equipamentos de segurança.
- X- **Uso 10 – Comércio atacadista e Depósito Tipo A** – estabelecimentos de venda por atacado abastecedores do comércio varejista ou depósito dos seguintes produtos: alimentícios, bebidas e fumo, vestuários e têxteis, peles e couros, papel, artigos para papelarias e gráficas material ótico e cirúrgico, instrumentos musicais, mobiliários, objetos em geral, máquinas, veículo e equipamentos, produtos farmacêuticos, materiais de construção e outros.
- XI- **Uso 11 – Comércio atacadista e Depósito Tipo B** – estabelecimentos de venda por atacado, abastecedores do comércio varejista ou depósitos dos seguintes produtos: minérios, metais, resinas, plásticos, borracha e depósitos ou postos de revenda de gás e outros.
- XII- **Uso 12 – Garagens Coletivas** – edificações de mais de um pavimento com finalidade de abrigar veículos exceto de transporte de carga e coletivos.
- XIII- **Uso 13 - Serviços Domiciliares e de Reparação** – estabelecimentos de prestação de serviços pessoais como: conserto de calçados e artigos de couro, consertos de máquinas e aparelhos elétricos ou não, de uso pessoal ou doméstico, reparação de instalações elétricas, hidráulicas e de gás, reparação de artigos diversos, encadernação, pintura de placas e letreiros.
- XIV- **Uso 14 – Serviços Profissionais** – escritórios de profissionais liberais, técnicos e universitários, profissionais autônomos.
- XV- **Uso 15 – Serviços pessoais** – estabelecimentos de prestação de serviços pessoais como: barbearias, salões de beleza, manicuras, pedicuros, massagistas, alfaiatarias, atelier de costura, bordado e tricô, confecções sob medida de calçados e demais artigos de couro, sauna, duchas, termas, laboratórios de análises clínicas, radiologia, ótica e prótese, estúdios fotográficos.
- XVI- **Uso 16 – Serviços de reparação e conservação e oficinas tipo A** – estabelecimentos de prestação de serviços como: lavagem, lubrificação, reparação de artigos de madeira e de mobiliários, reparação de artigos de

borracha, reparação e manutenção de veículos automotores exclusivos caminhões, máquinas de terraplanagem, tratores e demais máquinas de uso agrícola, funilaria.

- XVII- **Uso 17 – Serviços de reparação e conservação, oficinas Tipo B** – estabelecimentos de prestação de serviços, como: serralheria, tornearia, niquelagem e cromagem, esmaltação, galvanização, retificação de motores, reparação e manutenção de veículos, caminhões, máquinas de terraplanagem, veículos de transportes, tratores e demais máquinas de uso agrícola.
- XVIII- **Uso 18 – Serviços domiciliares** – estabelecimentos de prestação de serviços tais como: tinturarias e lavanderias empresa de detetização, empresas de limpeza e vigilância, agência de locação de móveis, louças e semelhantes serviços de buffet, serviços de ajardinamento.
- XIX- **Uso 19 – Serviços de alojamento** – estabelecimentos de prestação de serviços como: hotéis, motéis casas de cômodos e pensão.
- XX- **Uso 20 – Serviços de diversões** – estabelecimento como: boliches, jogos eletrônicos, salões de festas e casas noturnas, boates, discotecas e similares.
- XXI- **Uso 21 – Serviços de Educação e Cultura Tipo A** – estabelecimentos de ensino de primeiro, segundo e terceiro grau.
- XXII- **Uso 22 – Serviços de Educação e Cultura Tipo B** – Estabelecimentos de ensino informal, como: creches, escolas maternais, centro de cuidados, jardim de infância ou pré primeiro grau, escolas especiais.
- XXIII- **Uso 23 – Serviços de Educação Cultura Tipo C** – estabelecimentos culturais, como: arquivos, auditórios, bibliotecas, cinemas, ligas e associações assistenciais e beneficentes, museus, teatros e salas de espetáculos.
- XXIV- **Uso 24 – Serviços Médicos** – Ambulatórios, farmácias, drogarias e clínicas.
- XXV- **Uso 25 – Serviços Hospitalares Hospitalais.**
- XXVI- **Uso 26 – Serviços Veterinários** – Clínicas Veterinárias.
- XXVII- **Uso 27 – Serviços Bancário** – Escritórios, bancos, financeiras e similares.
- XXVIII- **Uso 28 – Serviços de Comunicações** – Rádio, jornal, televisão, etc.
- XXIX- **Uso 29 – Posto de Serviços Tipo A** – edificações destinados a postos de abastecimento, lavagem, lubrificação exceto de veículos destinados a transporte coletivo ou frota de veículos transportadores.
- XXX- **Uso 30 – Posto de Serviços Tipo B** – edificações destinadas a postos de abastecimento, lavagem e lubrificação de veículos destinados a transporte coletivo ou de mercadorias componentes de frotas transportadoras.
- XXXI- **Uso 31 – Serviços de Transporte** – edificações destinadas a garagem e estacionamento de veículos de transporte coletivo ou de mercadorias componentes de frotas.
- XXXII- **Uso 32 – Recreação Tipo A** – áreas para atividades recreativas que não requeiram instalações permanentes.
- XXXIII- **Uso 33 – Recreação Tipo B** – áreas para atividades recreativas com instalações permanentes.
- XXXIV- **Uso 34 – Hortifrutícola** – Atividades hortifrutícolas caracterizadas como unidades produtivas com finalidades comerciais.
- XXXV- **Uso 35 – Industrial Tipo A** – indústria cuja instalação não exceda a 200m: de área construída e que não prejudique a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasione movimento excessivo de pessoas e veículos e que não emitam gases e poeiras.

- XXXVI- **Uso 36 – Industrial Tipo B** – indústria cuja instalação seja superior a 200m, de área construída e que não se prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasione o movimento excessivo de pessoas e veículos, e que não emitam gases e poeiras.
- XXXVII- **Uso 37 – Industrial Tipo C** – indústria cuja área construída seja inferior a 200m, e que, por suas características, ocasione demasiado movimento de pessoas e veículos e prejudique a segurança e o sossego da vizinhança, podendo emitir efluentes líquidos atmosféricos dentro dos limites aceitáveis especificados pelos órgãos técnicos componentes.
- XXXVIII- **Uso 38 – Industrial Tipo D** – indústria cuja área construída seja superior a 200m, e que por suas características, ocasione demasiado movimento de pessoas e veículos e prejudique a segurança e o sossego da vizinhança podendo emitir efluentes líquidos e atmosféricos dentro dos limites aceitáveis especificados pelos órgãos técnicos componentes.
- XXXIX- **Uso 39 – Industrial Tipo E** – indústrias que, com qualquer área construída possam determinar poluição hídrica atmosférica e geração de resíduos sólidos e que de um modo geral possam vir a ser prejudicial a saúde pública.
- XL- **Uso 40 - Industrial Tipo F** – indústria que com qualquer área construída possam emitir efluentes líquidos e atmosféricos dentro dos limites aceitáveis especificados pelos órgãos técnicos componentes, que possam determinar ruídos e trepidações.

Art. 13. Todo uso não definido na presente lei somente poderá ter sua implantação permitida, ouvido os órgãos de gestão urbana e meio ambiente, sem prejuízo dos demais documentos e licenciamentos necessários para a implantação da atividade.

Do Sistema Viário

Art. 14. As vias de comunicação do perímetro urbano serão classificadas da seguinte forma:

§ 1º. Via principal é aquela destinada ao tráfego de veículos pesados e circulação geral.

§ 2º. Via secundária é aquela destinada ao escoamento do tráfego para as vias principais.

§ 3º. Via de acesso local é aquela destinada ao acesso aos lotes urbanos.

§ 4º. Passagens para pedestres são aquelas destinadas ao uso exclusivo de pedestres.

§ 5º. Ciclovias – São vias expressas destinadas somente ao uso de bicicletas.

Art. 15. As dimensões de cada uma das vias citadas no artigo anterior, bem como sua declividade, deverão ser definidas em legislação específica.

Dos Índices Urbanos

Art. 16. Para cada zona será fixado em legislação específica intensidades de ocupação própria através de índices urbanísticos.

§ 1º. São considerados índices urbanos: - Taxa de ocupação (TO) – a percentagem da área do lote ocupado pela projeção horizontal máxima da edificação; Índice de Aproveitamento (IA) - quociente entre a área construída máxima e a área do lote; Cota ideal – porção mínima do lote que corresponde a cada economia residencial.

§ 2º. Outros índices tecnicamente reconhecidos por legislação, estadual ou federal.

Dos Instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Urbano

Art. 17. São considerados instrumentos para o desenvolvimento urbano desta lei de diretrizes urbanas: o código de obras do município, o código de posturas a legislação ambiental municipal, Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias; Desapropriação com Pagamento em Títulos; Consórcio Imobiliário; Outorga Onerosa do Direito de Construir; Direito de Superfície; Transferência do Direito de Construir; Operações Urbanas Consorciadas; Direito de Preempção;

Parágrafo único – A implementação de cada um dos instrumentos definidos no caput deste artigo, deverá ocorrer em legislação específica, bem como a definição das áreas urbanas e dos critérios a serem utilizados para a aplicação de tais instrumentos.

Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 18. São considerados instrumentos para a regularização fundiária desta lei de diretrizes urbanas: Usucapião Especial de Imóvel Urbano; A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia; A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU); Zonas Especiais de Interesse Social.

Parágrafo único – A implementação de cada um dos instrumentos definidos no caput deste artigo, deverá ocorrer em legislação específica, bem como a definição das áreas urbanas e dos critérios a serem utilizados para a aplicação de tais instrumentos.

Dos Instrumentos de Democratização da Gestão Urbana

Art. 19. O poder público através do executivo e do legislativo, promoverá audiências e consultas públicas, as quais deverão contar com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade para a reformulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 20. Por iniciativa popular poderá ser encaminhado ao executivo, projetos de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 21. A forma como serão implementados os artigos 19 e 20 serão definidas em legislação específica sobre o assunto.

Do Sistema de Planejamento Urbano

Art. 22. Fica instituído o sistema de planejamento urbano, o qual compor-se-á do Cadastro Técnico Municipal, o sistema de tributação municipal, o orçamento municipal, o órgão de planejamento municipal e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º. O planejamento urbano municipal será vinculado a Secretaria Municipal de

governo, administração e Planejamento.

Das Disposições Finais

Art. 23. A abertura de qualquer via ou logradouro público ou privado deverá enquadrar-se nas determinações desta lei de diretrizes urbanas

Art. 24. As edificações serão regidas por legislação própria existente ou a implementadas em acordo com as determinações da presente lei.

§ 1º. As edificações executadas em desacordo com esta lei ou com normas estabelecidas na legislação de edificações ficarão sujeitas a embargo administrativo e demolição, sem qualquer indenização, por parte do município.

§ 2º. Nas edificações existentes, cujos usos, por esta lei são proibidos nas zonas em que estiverem situadas, serão permitidas somente obras de manutenção dos prédios, vedada qualquer ampliação ou reforma de área construída, sendo que as atividades desenvolvidas terão um prazo de 20 (vinte) anos para se realocarem dentro do perímetro urbano.

Art. 25. O Município terá o prazo de 2 (dois) anos para implementar a legislação complementar a presente lei de diretrizes urbanas.

Art. 26. O município terá o prazo de 2 (dois) anos para elaborar o cadastro técnico municipal no que se fizer necessário.

Art. 27. Será elaborado anualmente um plano prioritário de obras, em consonância com as diretrizes urbanas especificadas nesta lei, que acompanhará a proposta orçamentária anual do município, enviado do executivo para o legislativo municipal.

Art.28. Os casos omissos serão resolvidos pela prefeitura municipal, mediante parecer de seus órgãos técnicos ou pareceres de órgãos estaduais ou federais.

Art.29. Revogam as disposições em contrário, em especial a Lei nº. 193/1967.

Art.30. A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se;

Publique-se.

Gabinete do Prefeito Municipal de Constantina, em 11 de setembro de 2006.

Francisco Frizzo
Prefeito Municipal

César Santos Giacomini
Sec. Mun. da Administração