



PREFEITURA MUNICIPAL DE BARÃO - RS

Lei Ordinária nº 412/1995 de 22 de Dezembro de 1995

ATOS RELACIONADOS:

APROVA O PLANO DIRETOR URBANO DE BARÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

FRANCISCO MÁRIO SIMON, Prefeito Municipal de Barão, Estado do Rio Grande do Sul, FAÇO saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e é sancionada a seguinte Lei

CAPÍTULO I Das Disposições Gerais

Art. 1º - Fica instituído e aprovado o Plano Diretor Urbano de Barão, de acordo com esta Lei e pranchas integrantes.

Art. 2º - Compõe a presente Lei os seguintes elementos técnicos:

I - Diretrizes do Plano Diretor

II - Prancha do Perímetro Urbano (Lei nº 384, de 07-04-95)

Prancha Perímetro Urbano Zoneamento

Art. 3º - o Plano Diretor, devidamente aprovado e sancionado, somente poderá ser alterado parcial ou totalmente pelo voto da maioria ab-

soluta dos vereadores, em sessão legislativa especialmente convocada para tal fim, após justificativa e parecer técnico de profissional habilitado contratado ou pertencente ao quadro de servidores municipais.

§ 1º - As propostas para modificação do Plano Diretor poderão ser de iniciativa do Poder Executivo e do Poder Legislativo, as quais observarão um período mínimo de vigência de 2 (dois) anos.

§ 2º - O Plano Diretor deverá sofrer revisões de 04 (quatro) em 04(quatro) anos por iniciativa do Poder Executivo.

CAPÍTULO II Dos Índices e usos

Art. 4º - Considera-se ZONEAMENTO, a divisão do Perímetro Urbano da cidade em zonas de ocupação do solo urbano diferenciado.

Art. 5º - Ficam definidas as seguintes zonas conforme prancha específica integrante desta Lei:

ZR1 – ZONA RESIDENCIAL 1

ZR2 – ZONA RESIDENCIAL 2

ZR3 – ZONA RESIDENCIAL 3

ZC1 – ZONA COMERCIAL 1

ZC2 – ZONA COMERCIAL 2

Art. 6º - Ficam estabelecidos usos Conformes Permissíveis e Proibidos, como se segue:

Uso Conforme: É o que deverá predominar e caracterizar a zona urbana.

Uso Permissível: É o uso admitido na Zona Urbana sem comprometer suas características.

Uso Proibido: É o uso incompatível com as características da Zona Urbana.

Art. 7º - Os usos, segundo as diversas zonas, são os estabelecidos na descrição a seguir:

ZONA COMERCIAL I

Uso Conforme

Uso Permissível

Uso Proibido

Comércio Cotidiano	Residências	Comércio Atacadista
Comércio Varejista	Casas de Diversões	Marcenarias, serralherias, funilarias, oficina mecânica e outros.
Prestação de Serviços	Clubes Recreativos	Indústrias com área superior a 500m ²
Escritórios	Bares e Restaurantes	Transportadoras
Consultórios e Ambulatórios	Templos	
Órgãos Públicos	Depósitos	
Hotéis		
Bancos e Financeiras		

ZONA COMERCIAL II

USO CONFORME	USO PERMISSÍVEL	USO PROIBIDO
Residências		
	Indústrias com área superior a 500 m ²	
Comércio Cotidiano	Casas de Diversões	
Comércio Varejista	Clubes Recreativos	
Comércio Atacadista		Indústrias com emissão de agentes poluidores, produção de ruídos ou trepidações ou movimentação acentuada de veículos
Prestação de Serviços	Bares e Restaurantes Templos Hospitais	
Mercearias, serralherias, funilarias, oficina mecânica e outros	Escolas	
Transportadoras		
Bancos e Financeiras		
Órgãos Públicos		
Hotéis		
Consultórios e Ambulatórios		
Depósitos		

ZONAS RESIDENCIAIS – ZR1 ZR2 ZR3

USO CONFORME	USO PERMISSÍVEL	USO PERMISSÍVEL
Residências		
	Indústrias com área superior a 500 m ²	
Comércio Cotidiano	Depósitos	
Escolas		Indústrias com emissão de agentes poluidores, produção de ruídos ou trepidações ou movimentação acentuada de veículos
Comércio Atacadista	Clubes Recreativos Bares e Restaurantes Templos Hospitais	Casas de Diversões noturnas Comércio Atacadista Transportadoras Postos de Gasolina Depósitos de inflamáveis

Mercenarias, serralherias,
funilarias, oficina mecânica e
outros

Comércio Varejista

Prestação de Serviços

§ Único - Toda indústria ou depósito que, por sua natureza, possa apresentar perigo para a vizinhança, ou produzir efluentes ou gases poluentes, deverá localizar-se fora do Perímetro Urbano da cidade, em área previamente aprovada pela Prefeitura Municipal, ouvida a Secretaria da Saúde do Estado.

Art. 8º - ÍNDICES URBANÍSTICOS: Serão adotados os Índices urbanísticos abaixo definidos, correspondentes a cada zona e estabelecidos no quadro subseqüente:

I - ÍNDICE OU TAXA DE OCUPAÇÃO (IO) - É a relação ou percentagem da área total do lote, pela projeção horizontal da área construída máxima permitida.

II - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA) - É o quociente entre o total da área construída máxima permitida, e a área total do lote.

III - AFASTAMENTOS: Indicam os recuos das construções em relação às vias e terrenos lindeiros.

TABELA DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	IA	IO	AFASTAMENTOS
ZC - 1	3.0	0.80	FRONTAL = ALINH.
ZC - 2	2.5	0.75	FRONTAL - 1.50m
ZR - 1	2.5	0.75	FRONTAL = 4m
ZR - 2	2.0	0.75	FRONTAL = 4m
ZR - 3	2.0	0.70	FRONTAL = 4m

Nas zonas ZC1 e ZC2, quando $H > 6.5$, afastamento lateral e de fundos a partir do 2º pavimento igual a $H/5$ e nunca inferior a 2 metros, nos locais onde serão instaladas aberturas ou poços de iluminação e ventilação. Nas zonas residenciais, quando $H > 6.5$, afastamento lateral e de fundos igual a $H/4$, e nunca inferior a 2 metros, nos locais onde serão instaladas aberturas ou poços de iluminação e ventilação. Para o estabelecimento dos IA (Índice de Aproveitamento), não se contam as áreas construídas no subsolo destinadas a garagens e depósitos. Para o estabelecimento dos IA (Índice de Aproveitamento), nas zonas comerciais ZC1 e ZC2, além do subsolo destinado a garagens e depósitos também não serão computadas as áreas destinadas a comércio e escritórios localizadas no pavimento térreo.

Art. 9º - Ficam limitadas as Zonas Comerciais ZC1 e ZC2, as construções até o máximo de 5 (cinco) pavimentos, contados a partir do meio-fio, passeio ou rua, ou acesso social.

§ Único - As construções com 5 (cinco) pavimentos acima caracterizadas terão que obrigatoriamente instalar elevadores, conforme legislação vigente, não sendo permitidas construções na área de cobertura.

Art. 10 - Ficam limitadas nas Zonas Residenciais ZR1, ZR2 e ZR3, as construções até o máximo de 4 (quatro) pavimentos, com a construção de cobertura desde que ocupe no máximo 30% (trinta por cento), da área total da projeção da mesma. As construções de cobertura deverá integrar as unidades autônomas do último pavimento ou destinarem-se a uso de condomínio com acesso independente.

Art. 11 - Nos prédios destinados à habitação coletiva, 2 (duas) ou mais unidades autônomas, deverá ser resguardada uma vaga para estacionamento, para cada unidade habitacional, em área coberta ou descoberta.

Art. 12 - Nas Zonas Comerciais ZC1 e ZC2, será exigida a construção de marquises sobre os recuos frontais com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e altura mínima de 3 m (três metros).

CAPÍTULO III Do Sistema Viário

Art. 13 - As vias públicas localizadas no Perímetro Urbano classificam-se e obedeceram os gabaritos mínimos abaixo discriminados:

I - Vias Principais: Destinadas à interligação de zonas da cidade e com presença de tráfego pesado: Passeios - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Pista: 12,00m (doze metros).

11 - Vias Secundárias: Destinadas a canalizar o tráfego para as vias principais:

Passeios: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)

Pista: 10,00m (dez metros).

111 - Vias de Interligação: Destinadas unicamente a dar acesso aos lotes urbanizados:

Passeios: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)

Pista: 9,00m (nove metros).

Art. 14 - As vias atualmente existentes ou parcialmente implantadas ou definidas em data anterior à promulgação da presente Lei, manterão seus gabaritos atuais, devendo seus prolongamentos manterem esses gabaritos.

Art. 15 - É vedado a criação de becos, ruas sem saída, ou passagens que estejam com gabaritos conflitantes aos apresentados no Artigo 13.

CAPÍTULO IV Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 16 - As aberturas de qualquer via ou logradouro executada pelo setor público ou privado deverá enquadrar-se nas Diretrizes deste Plano, dependendo da prévia orientação do setor municipal competente.

Art. 17 - Os loteamentos, arruamentos e desmembramentos com características urbanas só serão permitidos dentro do perímetro urbano e deverão obedecer a Legislação Municipal, Estadual e Federal e na forma desta Lei.

Art. 18 - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobramento e condomínio por unidades autônomas, conforme determina a Lei Federal nº 6766 de 19/12/79.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, desde que o processo de subdivisão determine a abertura ou o prolongamento de logradouros públicos, ou modificação dos existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de zona urbana em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial, sem que se abram novos logradouros públicos nem se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

§ 3º - Considera-se desdobramento a subdivisão do solo Urbano, equiparado ao Desmembramento referido no Parágrafo 2º do presente artigo, destinado à ocupação de áreas específicas oriundas de divisões por heranças, partihas, ou áreas remanescentes localizadas e confrontantes com zonas anteriormente urbanizadas.

§ 4º - Considera-se condomínio por unidades autônomas a subdivisão de uma gleba em unidades autônomas para fins residenciais, apresentadas por designação especial e insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada, de acordo com a Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, no que couber.

Art. 19 - O parcelamento do solo para fins urbanos, depende de licença do órgão competente da Prefeitura.

Art. 20 - Somente será concedido o alvará de construção de edificações, em lotes resultantes do parcelamento do solo urbano quando o mesmo tiver sido objeto de prévia aprovação municipal.

Art. 21 - Todo o processo de parcelamento de solo urbano deverá ser aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, em suas várias fases, de acordo com a presente Lei e demais Legislação Estadual e Federal.

Art. 22 - Os projetos de Parcelamento do solo urbano deverão ser encaminhados previamente para análise e Estabelecimento de Diretrizes para a urbanização da gleba que serão observadas pelo loteador. A Prefeitura indicará na planta apresentada, as vias existentes ou projetadas que se relacionam com o imóvel a ser loteado, a área e a localização aproximada dos espaços destinados à área verde e uso público especial.

Art. 23 - Ao devolver a planta com as indicações de diretrizes do artigo anterior, a Prefeitura fornecerá também a relação dos equipamentos de infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo loteador.

Art. 24 - O projeto do Parcelamento após definidas as diretrizes referidas nos artigos 22 e 23, deverá ser encaminhado à Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel;

II - Certidão negativa de títulos municipais;

III - ART dos responsáveis técnicos devidamente habilitados.

Art. 25 - O Projeto de Parcelamento deverá conter:

I - O sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais do arruamento.

II - Os espaços destinados à área verde e uso público especial.

III - A divisão em quadras e a subdivisão destas em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numeração.

IV - Indicação das servidões e restrições que, eventualmente, gravem os lotes parcelados.

V - Memorial descritivo do projeto acompanhado de outros documentos julgados necessários.

Art. 26 - O Projeto de Parcelamento apresentado conforme o descrito no artigo anterior receberá a APROVAÇÃO PROVISÓRIA da Prefeitura Municipal, o que permitirá que seja encaminhado às autoridades e órgãos Estaduais e Federais com ingerência nos processos de parcelamento do solo urbano.

Art. 27 - Após a anuência e aprovação pelas autoridades e órgãos mencionados no artigo anterior, o loteador deverá apresentar, para fins de APROVAÇÃO DEFINITIVA pela Prefeitura Municipal, o projeto de parcelamento acompanhado dos Projetos Aprovados pelas autoridades e órgãos supra mencionados, considerando-se como mínimos necessários os projetos de Drenagem, Rede de Esgoto, Distribuição de Água Potável, Distribuição de Energia Elétrica, Obras de Arte, Proteção Ambiental.

Art. 28 - A aprovação referida no artigo anterior, dada pela Prefeitura, aos projetos de Parcelamento, no caso específico de Loteamento, ficarão condicionados à assinatura de um TERMO DE COMPROMISSO, segundo o qual os loteadores se obrigam a:

I - Executar, as suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras constantes dos Projetos Aprovados, sendo necessariamente de responsabilidade exclusiva dos loteadores a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica, redes de drenagem pluvial, redes de esgoto quando for o caso (exigência da Prefeitura ou órgão Estadual de proteção ao meio ambiente), abertura de vias, colocação de meio-fio, galerias, pontes e muros de arrimos necessários.

II - A execução das obras supra referidas deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, conforme legislação vigente, e na forma de garantia hipotecária, caução em dinheiro, fiança bancária, e outros, inclusive com o estabelecimento de multas para o caso de ocorrerem atrasos ou descumprimento das exigências e legislação vigente.

Art. 29 - O Alvará de Licença para Construção referente a todas as obras de infraestrutura será fornecido pela Prefeitura após a Aprovação do Projeto, assinatura do Termo de Compromisso, e Prestação de Garantia e terá validade de 1 (um) ano após o qual deverá ser renovado.

Art. 30 - Após realizadas todas as obras e serviços referentes ao loteamento, e cumpridas todas as exigências legais, a Prefeitura expedirá o Auto de Vistoria e o Termo de Recebimento da área parcelada.

Art. 31 - As áreas destinadas a Áreas Verdes, Áreas De Uso Público Especial, Vias e Logradouros Públicos, bem como as obras e serviços por esta Lei, ou outras benfeitorias realizadas na área objeto de Parcelamento Urbano passará a integrar o domínio público municipal, sem qualquer ônus ou indenização.

Dos Quarteirões, lotes

Áreas Verdes e Áreas de Uso Especial

Art. 32 - Os quarteirões poderão formar quadras com extensão máxima de 150m.

§ Único - O desmembramento do solo que resultar em faixa de lotes contíguos deverá reservar a cada 150m de faixas de lotes áreas para abertura de ruas, conforme gabaritos definidos neste Plano Diretor.

Art. 33 - Os lotes deverão apresentar testada mínima de 10m e área mínima de 300m², não podendo ter profundidade maior do que 4 vezes a sua testada.

Art. 34 - Os quarteirões e os lotes deverão ser demarcados pelo proprietário que será responsável pela manutenção dos marcos até a venda total dos lotes.

Art. 35 - Nos parcelamentos do solo urbano, as áreas destinadas a recreação (áreas verdes), não poderão ser inferiores a 10%(dez por cento) da área total parcelada, as áreas destinadas ao uso público especial deverão corresponder no mínimo a 5% (cinco por cento) da área total parcelada, observando-se os percentuais complementares previstos em legislação superior.

Art. 36 - A denominação das vias de comunicação e logradouros públicos será fixada pelo Poder Público, podendo ocorrer sugestões por parte dos proprietários.

Art. 37 - O alienante deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes as restrições quanto à utilização do terreno impostas a respectivas unidades, em decorrência do projeto de parcelamento, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado, caso em que deverá haver a interveniência do Município na alienação.

Art. 38 - Não caberá ao Poder Público Municipal qualquer responsabilidade por diferenças de área de lotes ou quadras verificadas em Parcelamentos aprovados.

CAPÍTULO V **Fiscalização e Penalidades**

Art. 39 - Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura notificará o proprietário do imóvel e o responsável técnico, concedendo prazo de regularização da ocorrência, não excedente a 30 (trinta) dias e prorrogável por igual tempo, contado da data de expedição da notificação.

§ 1º - A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo mesmo após o término das obras.

§ 2º - No caso do não cumprimento das exigências constantes da Notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Embargo, nos termos do artigo 934, inciso III, e artigos seguintes do Código de Processo Civil, de Embargos das Obras, se estiverem em andamento sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas na Lei Federal nº 6766 de 19-12-79.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

O Poder Público Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais para a fiscalização e das obras e serviços exigidos por esta Lei.

Art. 40 - Os projetos aprovados só poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 41 - Nos locais das obras de infraestrutura deverão ser colocadas placas contendo a identificação legal do profissional, assim como a identificação, para fins fiscais, dos responsáveis técnicos.

Art. 42 - Os Parcelamentos já efetuados e não regularizados dentro de 90 dias, conforme as normas legais anteriores, estarão sujeitos à ação da Prefeitura para aplicação das normas desta Lei.

Art. 43 - Os casos omissos na presente Lei serão encaminhados pelo Prefeito, mediante parecer do órgão técnico competente da Prefeitura, ao Poder Legislativo, que deverá analisar e legislar conforme artigo 3º desta Lei.

Art. 44 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BARÃO, AOS 22 DE DEZEMBRO DE 1995.

FRANCISCO MÁRIO SIMON
Prefeito Municipal

ANEXOS:

- [Anexo 1](#)

- [Anexo 2](#)

Este texto não substitui o publicado oficialmente.