

## PROJETO DE LEI MUNICIPAL N° 015/2022

***"Define a Macrozona II do Gramadinho, de acordo com a Lei Municipal 1667/2006, urbanizando o perímetro definido; amplia o perímetro urbano da Macrozona Urbana criando novo zoneamento e da outras providencias".***

**EDMAR PEDRO ROVADOSCHI**, Prefeito Municipal de Ilópolis, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

### LEI:

**Art. 1º** - Esta lei integrará o Plano Diretor do Município, pois trata de matéria pertinente ao desenvolvimento urbano e às ações de planejamento municipal, de acordo com o art. 3º, § 2º da Lei Municipal n.º 1.667/2006.

### CAPITULO I MACROZONA II DO GRAMADINHO Zona Especial do Gramadinho (ZEG)

**Art. 2º** - Fica criada a **Macrozona Urbana II do Gramadinho**, conforme art. 37, parágrafo único, inciso I da Lei Municipal n.º 1.667/2006, definindo as diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial, zoneamento de uso e ocupação do solo.

§1º - O perímetro urbano da Macrozona II referida no *caput* é delimitado pelas coordenadas georreferenciadas:

*Uma área de terras com a superfície de 545.178,65 (quinhentos e quarenta e cinco mil, cento e setenta e oito metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), localizado na "Linha Gramadinho", no Município de Ilópolis/RS, com as seguintes delimitações: iniciando-se no vértice **V01** ponto mais ao Norte com coordenadas **N:6801212.371** e **E:387960.029** em 175,00 metros com recuo do eixo central da ERS-332, deste segue, por uma linha reta até o vértice **V02** coordenadas **N:6801117.230** e **E:387977.725** em 175,00 metros com recuo do eixo central da ERS-332, deste segue, por uma linha sinuosa até o vértice **V03** coordenadas **N:6800892.803** e **E:388266.393** em 175,00 metros com recuo do eixo central da ERS-332, deste segue, por uma linha reta até o vértice **V04** coordenadas **N:6801153.155** e **E:388790.227**, deste segue, por uma*

*linha reta até o vértice **V05** coordenadas **N:6800990.661** e **E:389042.409**, deste segue, por uma linha reta até o vértice **V06** coordenadas **N:6800706.280** e **E:388455.274** em 175,00 metros com recuo do eixo central da ERS-332, deste segue, por uma linha reta até o vértice **V11** coordenadas **N:6800421.701** e **E:388171.367** em 225,00 metros com recuo do eixo central da ERS-332, deste segue, por uma linha reta até o vértice **V12** coordenadas **N:6800399.511** e **E:388147.038**, deste segue, por uma linha sinuosa até o vértice **V13** coordenadas **N:6800136.002** e **E:387909.111**, deste segue, por uma linha reta até o vértice **V14** coordenadas **N:6800334.978** e **E:387889.124**, deste segue, por uma linha reta até o vértice **V15** coordenadas **N:6800345.597** e **E:387949.109**, deste segue, por uma linha sinuosa até o vértice **V16** coordenadas **N:6800584.314** e **E:388053.016** em 175,00 metros com recuo do eixo central da ERS-332, deste segue, por uma linha sinuosa até o vértice **V17** coordenadas **N:6800763.234** e **E:387941.064** em 175,00 metros com recuo do eixo central da ERS-332, deste segue, por uma linha sinuosa até o vértice **V18** coordenadas **N:6801121.700** e **E:387621.977** em 175,00 metros com recuo do eixo central da ERS-332, deste segue, por uma linha reta até o vértice **V01** ponto inicial da descrição deste perímetro.*

*Levantamento Georreferenciado ao sistema de Coordenadas SISTEMA UTM SIRGAS- 2000, Meridiano Central - 51.*

**Art. 3º** - A Macrozona Urbana II do Gramadinho é nomeada como Zona Especial do Gramadinho (ZEG) e sua expansão será no mesmo zoneamento.

**Parágrafo 1º** - A Macrozona Urbana II do Gramadinho é concebida para ser uma zona de transição em direção ao espaço rural, de baixas densidades, devendo ser uma área predominantemente residencial, de sítios de lazer, podendo também abrigar atividades comerciais e industriais de menor potencial e impacto.

**Parágrafo 2º** - É definido como ÁREA DE EXPANSÃO URBANA, aquela destinada a atender as necessidades de ampliação da zona. A zona de expansão da ZEG será de 100,00 (cem) metros, além do perímetro definido nesta lei.

**Parágrafo 3º** - Se determinada área tiver seu limite cortado pela Macrozona II do Gramadinho, poderá ser admitida sua ampliação para o empreendimento pretendido, a critério da administração pública.

**Art. 4º** - Poderão ser admitidas, além das residências e das atividades rurais, que ainda existem na área a ser urbanizada por esta lei, atividades definidas na Lei Municipal n.º 283/1986, art. 9º, exceto Comercio Atacadista III, Deposito II e Indústria III que ficam restringidos na Zona Especial do Gramadinho (ZEG).

**Parágrafo único:** As atividades de Comercio Atacadista III, Deposito II e Indústria III poderão ser flexibilizados motivadamente por parecer do departamento de engenharia e deferido pelo Sr. Prefeito.

**Art. 5º.** No parcelamento do solo devem ser atendidas as regras da lei municipal para o perímetro urbano (Macrozona Urbana), excepcionado para a

Macrozona Urbana II do Gramadinho as seguintes dimensões para os lotes e vias públicas:

I – Lote mínimo de 300,00m<sup>2</sup> para meio de quadra e 350,00m<sup>2</sup> para lotes de esquina;

II – Testada mínima de 12,00 metros para meio de quadra e 14,00 metros para lotes de esquina;

III – Gabarito das ruas de 14,00 metros, sendo 9,00 metros de pista de rolamento e 2,50 metros de passeio público;

**Art. 6º** - O controle das edificações será exercido através dos seguintes instrumentos:

I - Índice de Aproveitamento (IA);

II - Taxa de Ocupação (TO);

III – Lote e testada mínima;

IV - Recuo Frontal;

V - Recuos Laterais e de Fundos;

VI - Altura máxima de edificação.

**Art. 7º** - Os índices urbanísticos estabelecidos para a Macrozona Urbana II do Gramadinho serão os seguintes:

a) Índice de Aproveitamento (IA): 1,0;

b) Taxa de Ocupação (TO): 60%;

c) Recuo frontal: 3,00 metros;

d) Recuo lateral: isento

e) Recuo de fundos: isento

f) Altura máxima das edificações: 7 metros;

**Parágrafo 1º** - As divisas laterais não podem ter abertura a menos de 1,50 metros, conforme disposição do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 2º** - As edificações a serem construídas ou regularizadas estão condicionadas ao uso obrigatório de fossas séptica, filtro anaeróbio e sumidouro.

**Parágrafo 3º** - Nas demais situações ficam aplicadas as disposições do Código de Obras do Município.

**Art. 8º** - Os projetos de novas edificações, ampliações, reformas e ou regularizações na Macrozona Urbana II do Gramadinho, devem previamente à sua aprovação ser vistoriados pelo Departamento de Meio Ambiente e pelo Departamento de Engenharia, que emitirá parecer.

**Art. 9º** - Fica definido que, na Macrozona Urbana II do Gramadinho, a predominância do uso do solo ainda é de atividades rurais, extração e exploração

vegetal e animal, sobrepondo-se em algumas situações ao uso residencial, comercial e industrial a que esta lei define.

**Parágrafo único:** Desta forma, considerando que os usos possam tornar-se conflitantes, os proprietários que farão a regularização de sua propriedade e ou que pretenderem algumas das espécies de parcelamento de solo urbano, assinarão "Termo de Aceitação e Concordância", aceitando e não se opondo ao uso do solo para atividades rurais das áreas lindeiras aos lotes.

**Art. 10** - Em se tratando de área urbana especial a Macrozona Urbana II do Gramadinho, as edificações que vierem a ser construídas obedecerão às exigências do Código de Obras, Plano Diretor e Leis Municipais de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo Urbano.

**Parágrafo único:** Também são espécies de regularização do solo e edificações a Regularização Fundiária de acordo com a Lei Federal n.º 13.465/2017.

**Art. 11** - Aplicam-se a Macrozona II do Gramadinho os demais requisitos urbanísticos que aqui não foram contemplados, dispostos especialmente na Lei Federal nº 6.766/1979, Lei Estadual nº 10.116/1994, Leis Municipais nº 115/1975, 283/1986, 284/1986, 1.417/2003 e 1.667/2006.

**Art. 12** - Consolidam-se na situação que se encontram as edificações e parcelamento de solo, na Macrozona II do Gramadinho, comprovadamente existentes na data desta lei para promoção de regularização fundiária nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

**Parágrafo único:** Os casos que não se enquadrarem nos requisitos da regularização fundiária ou more legal, deverão se adequar a regra geral para o parcelamento de solo urbano e edificações.

## **CAPITULO II DO ZONEAMENTO MISTO**

**Art. 13** - Fica criada a Zona Mista (ZM) no perímetro definido abaixo e conforme prancha 01 anexa a esta lei, que passará a integrar a Macrozona Urbana do Município de Ilópolis.

**§1º** - O perímetro urbano da Zona Mista (ZM) é delimitado pelas coordenadas georreferenciadas:

Uma área de terras com a superfície de 362.109.07 (trezentos e sessenta e dois mil, cento e nove metros e sete decímetros quadrados), localizado na "Linha Gramadinho", no Município de Ilópolis/RS, com as seguintes delimitações: iniciando-se no vértice **V06** ponto mais ao Norte com coordenadas **N:6800706.280** e **E:388455.274** em 175,00 metros com recuo do eixo central da ERS-332, deste segue, por uma linha sinuosa até o vértice **V07** coordenadas **N:6800330.483** e **E:388790.275** em 175,00 metros com recuo do eixo central da ERS-332, deste segue, por uma linha reta até o vértice **V08** coordenadas **N:6800330.730** e **E:388800.534**, deste segue, por uma linha sinuosa até o vértice **V09** coordenadas **N:6800190.250** e **E:389034.184**,

deste segue, por uma linha reta até o vértice **V10** coordenadas **N:6799763.118** e **E:388760.671** em 225,00 metros com recuo do eixo central da ERS-332, deste segue, por uma linha sinuosa até o vértice **V11** coordenadas **N:6800421.701** e **E:388171.367**, em 225,00 metros com recuo do eixo central da ERS-332, deste segue, por uma linha reta até o vértice **V06** ponto inicial da descrição deste perímetro.

Levantamento Georreferenciado ao sistema de Coordenadas SISTEMA UTM SIRGAS- 2000, Meridiano Central - 51.

**§2º** - A zona de expansão da Zona Mista será de 100,00 (cem) metros além do perímetro definido nesta lei.

**Art. 14** - No parcelamento do solo, o tamanho de lotes, quarteirões e vias públicas devem atender ao disposto na Lei Municipal n. 284/1986.

**Parágrafo único.** As vias públicas devem atender ao paralelismo da Rodovia e quando possível a sequência das ruas já existente.

**Art. 15** - Ficam também estabelecidos os seguintes índices urbanísticos para as edificações a serem construídas na Zona Mista:

a) Índice de Aproveitamento (IA): 2,10;

b) Taxa de Ocupação (TO): 70%;

c) Recuo frontal: 4,00 metros;

d) Recuo lateral: isento até o segundo pavimento e obrigatório o recuo de 1,50 metros a partir deste.

e) Recuo de fundos: isento até o segundo pavimento e obrigatório o recuo de 1,50 metros a partir deste.

f) Altura máxima das edificações: 20 metros;

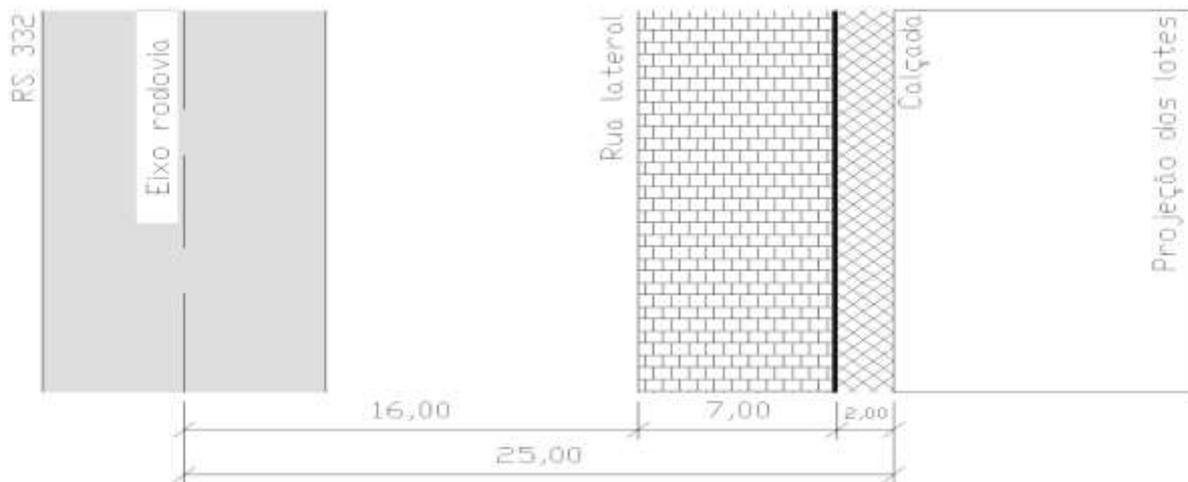
**Parágrafo único:** As edificações construídas em divisas não poderão ter aberturas a menos de 1,50 metros, conforme Código Civil Brasileiro.

**Art. 16** - Para o zoneamento ZM são admitidos todos os tipos de atividades, contanto que não conflitem com as normas ambientais.

### **CAPITULO III**

#### **DA VIA LATERAL A RODOVIA ERS 332 E DA FAIXA NÃO EDIFICANTE**

**Art. 17** - Ao longo da Rodovia ERS 332 deverá ser formada a rua lateral, a qual ficará localizada integralmente na faixa de domínio do DAER, com as dimensões abaixo a seguir:



**Art. 18** - Ao longo da faixa de domínio público da Rodovia ERS-332, a reserva de faixa não edificável de que trata o art. 4º inciso III da Lei Federal n. 6766/1979 será reduzida para no mínimo 5,00 (cinco) metros de cada lado da via.

#### **CAPITULO IV DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**Art. 19** - Para a Macrozona Urbana II do Gramadinho poderá se aplicar projetos de regularização fundiária, para as situações consolidadas até a publicação desta lei.

**Art. 20** - A regularização dos núcleos, ou parcelamentos já existentes, na Zona Especial do Gramadinho, não implica no reconhecimento pela administração municipal de quaisquer obrigações assumidas pelos proprietários e empreendedores junto aos adquirentes das unidades imobiliárias. Também não isenta das sanções e penalidades em decorrência da ilegalidade no parcelamento de solo, até sua completa regularização.

**Art. 21** - Os proprietários terão o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de publicação desta lei, para regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

**§1º** - Poderá ser flexibilizado alguns requisitos que não puderem ser cumpridos por esta lei, nem pelas demais leis que tratam de solo e edificação.

**§2º** - Os lotes que não atingirem as medidas necessárias, nem as construções que não cumprirem com os requisitos urbanísticos mínimos, poderão ser flexibilizados os tamanhos de lotes, gabarito de ruas e índices urbanísticos que não atendam ao estabelecido no art. 6º desta lei, durante o período estabelecido no caput.

**§3º** - Após este período os parcelamentos de solo na Macrozona II do Gramadinho serão considerados clandestinos e terão aplicação das medidas sancionatórias legais do parcelamento de solo.

**Art. 22.** Será criada comissão especial para apreciação dos pedidos de regularização estabelecidos no artigo anterior, onde terão as flexibilizações atendidas, se for o caso, em parecer fundamentado e deferido pelo Sr. Prefeito.

**Art. 23.** Serve como anexo desta lei a prancha 01 que define os limites do perímetro urbano, define a Macrozona Urbana II do Gramadinho, denominada de ZEG e sua zona de expansão, assim como, o Zoneamento Misto (ZM) e sua zona de expansão.

**Art. 24.** O Executivo regulamentará, no que couber, esta Lei.

**Art. 25.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as Leis Municipais nº 839/1996 e 2.705/2017.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ILÓPOLIS, 07 de fevereiro de 2022.**

**EDMAR PEDRO ROVADOSCHI  
PREFEITO MUNICIPAL**

**REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE**

**RAQUEL TOMASINI DELLA BONA  
SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO**

**ANEXO 01**

**Prancha que define a Macrozona II do Gramadinho (ZEG)  
e a Zona Mista (ZM)**

**MENSAGEM JUSTIFICATIVA AO  
PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 015/2022**

Submetemos à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o anexo Projeto de Lei que define a Macrozona II do Gramadinho, de acordo com a Lei Municipal 1667/2006, urbanizando o perímetro definido; amplia o perímetro urbano da Macrozona Urbana criando novo zoneamento.

O presente projeto se faz necessário para que seja possibilitado o regramento do uso e parcelamento do solo da Macrozona Urbana II do Gramadinho conforme dispõe o Plano Diretor do Município. Ao mesmo passo é imprescindível a urbanização da Macrozona II do Gramadinho para projetos de regularização fundiária das situações existentes através da Lei Federal n. 13.465/2017 e do Provimento do More Legal.

Também será estabelecido regramento para as situações novas as quais seguirão os padrões que esta lei especifica trará, a fim de, ordenar o crescimento urbano.

Para a Zona Mista (ZM) foi absorvido como zona de urbanização a porção de área definida em coordenadas georreferenciadas, para que neste local possa ser ordenado o crescimento da cidade, já observando os padrões existentes para a cidade de Ilópolis, evitando assim, áreas de ocupações irregulares.

Certos da apreciação e aprovação do referido Projeto de Lei, enviamos cordiais saudações, momento que pedimos a aprovação unânime dessa Colenda Casa Legislativa.

**EDMAR PEDRO ROVADOSCHI  
PREFEITO MUNICIPAL**