

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 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 300,00m² para meio de quadra e 350,00m² 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;

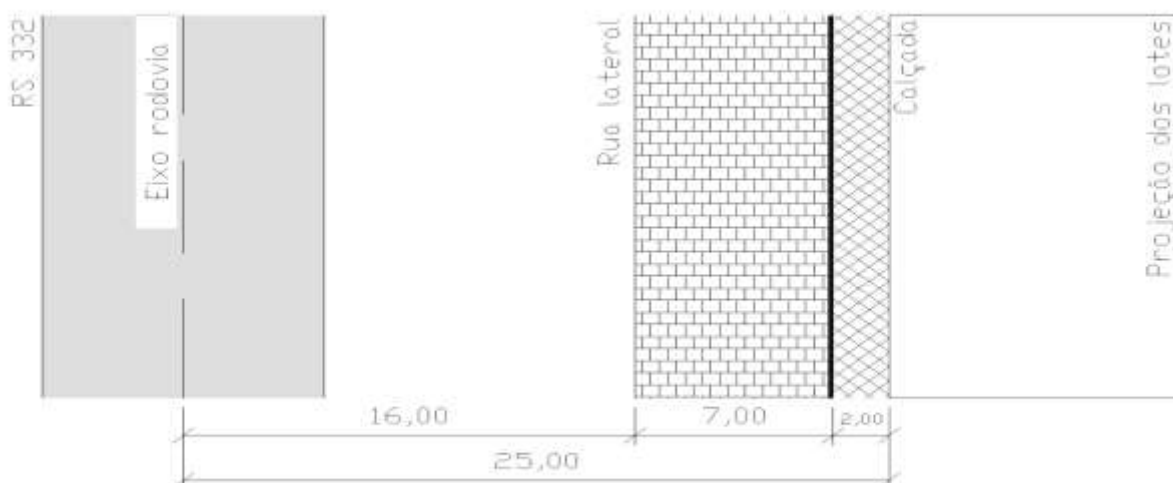
Parágrafo único: As edificações construídas em divisas não poderão ter aberturas a menos de 1,50 metros, conforme Código Civil Brasileiro.

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**