



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

LEI Nº 605-02/2002

**INSTITUI O PLANO DE
DESENVOLVIMENTO FÍSICO URBANO
E DISPÕE SOBRE O USO E A
OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO
MUNICÍPIO DE COLINAS (LEI DE
DIRETRIZES URBANAS) E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

**EDELBERT JASPER, Prefeito
Municipal de Colinas/RS**, no uso de minhas atribuições e de
conformidade com a legislação vigente, faço saber que o Poder
Legislativo aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º - O Plano de Desenvolvimento Físico
Urbano – PDFU – estabelece normas de organização e ocupação do solo**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

urbano estabelecendo diretrizes para o crescimento ordenado da cidade, padrões construtivos, zoneamento de usos e hierarquia viária.

Art. 2º - O PDFU se efetiva através de permanente processo de planejamento, gerenciamento e monitoramento e de um programa de ação contínua da Administração Municipal e dos municípios, visando a atingir os objetivos desta Lei.

Art. 3º - O PDFU tem como objetivo a melhoria da qualidade de vida, propiciando desenvolvimento econômico e social, através das seguintes premissas:

I – estabelecimento de equilíbrio entre o meio físico natural e a ocupação urbana que sobre ele se desenvolve;

II – harmonização das relações entre as diferentes atividades urbanas.

Art. 4º - Para efetivar as premissas relacionadas no artigo anterior serão observadas as seguintes diretrizes:

I – Definição do espaço urbano – dimensionamento e localização do espaço de acordo com a ocupação existente, a demanda de crescimento e a necessidade de densificação, buscando viabilizar a implementação de infra-estrutura, de serviços e equipamentos urbanos, com o estabelecimento de limites aptos à perfeita identificação e fiscalização.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

II – Zoneamento do uso do solo – qualificação do espaço em zonas diferenciadas, de acordo com a vocação de cada uma, respeitados o ambiente natural e as necessidades do conjunto urbano.

III – Patrimônio físico, histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico – preservação dos bens patrimoniais naturais e criados, como forma de resgatar e consolidar a identidade do Município.

IV – Parâmetros de edificação – organização dos espaços edificados visando a segurança e a salubridade urbana, com o estabelecimento de densidades populacionais e de edificação adequadas a cada zona de uso, viabilizando econômica e socialmente o atendimento das necessidades urbanas.

V – Estrutura viária – organização da estrutura de circulação urbana, hierarquizando dimensões e funções de forma a melhorar o acesso às diferentes atividades urbanas, compatibilizando a estrutura viária regional com o espaço urbano, respeitando a segurança e a integridade da comunidade.

Art. 5º - Os alvarás de construção e de licença para localização e funcionamento de qualquer atividade dentro da área abrangida pelo PDFU somente poderão ser expedidos se forem observadas as disposições desta Lei e das demais normas legais e regulamentares pertinentes.

Art. 6º - Nenhuma obra de construção, reconstrução, reforma ou acréscimo de edificação será feita na área



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

urbana da sede do Município, sem a prévia aprovação e licenciamento da Prefeitura, nos termos desta lei.

Parágrafo único – Nas obras de acréscimo, a soma de área de edificação existente com a área a ser construída não pode ultrapassar a área total permitida pelos índices urbanísticos fixados nesta Lei.

CAPÍTULO II

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS ZONAS

Art. 7º - Para fins da presente Lei, consideram-se zonas as parcelas da área urbana que apresentam características de uso e ocupação do solo semelhantes.

Art. 8º - A área urbana da sede do Município de Colinas compreende as seguintes zonas:

I – Zona Fiscal 01 – ZF1

II – Zona Fiscal 02 – ZF2



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

III – Zona Fiscal 03 – ZF3

IV – Zona Fiscal 04 – ZF4

Art. 9º - As zonas serão constituídas de todos os lotes com frente para os logradouros públicos nela incluídos, não indo além do lote de esquina no caso de encontro de vias, em limites de zonas.

Art. 10 – No caso de um lote ter frente para logradouros públicos compreendidos em zonas diferentes, serão adotados os índices urbanísticos mais favoráveis ao lote em questão.

SEÇÃO II

DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

SUB-SEÇÃO I

PARÂMETROS DE EDIFICAÇÃO

Art. 11 – Entende-se por parâmetros de edificação os que regulamentam quantidades e volumes de construção, traduzidos nos seguintes itens:

I – **Índice de Aproveitamento (IA)** – tem como objetivo regulamentar as densidades de construção para as atividades urbanas de acordo com os objetivos de cada zona de uso, observado o seguinte:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

- a) IA é o número que multiplicado pela área do terreno estabelece a área de edificação permitida;
- b) Para o cálculo do IA na atividade residencial não serão computadas as áreas de uso condominiais, as de pilotis quando livre no mínimo em 50%, estacionamentos, terraços, sacadas, apartamento de zelador e área destinada a infra-estrutura básica: reservatórios, centrais de gás, caldeiras, medidores, guaritas e subestações;
- c) Para o cálculo do IA nas atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais e institucionais não serão computadas as áreas de pilotis, de estacionamento, de carga e descarga, condominiais quando houver, e área destinada a infra-estrutura básica: reservatórios, centrais de gases, medidores, subestações, casas de geradores e caldeiras, guaritas e áreas destinadas a depósitos e tratamento de efluentes;
- d) No cálculo do índice de aproveitamento em atividade mista (residencial/comercial), será considerado o índice maior permitido na zona.

II – Afastamento Frontal (AF) – tem como objetivo a reserva de área para futuros alargamentos viários além de permitir uma ampliação visual do espaço urbano aliado a melhores condições de aeração dos espaços públicos, observando o seguinte:

- a) AF é a distância mínima entre a edificação e a testadas do terreno para cada um dos logradouros públicos com que confronta;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

- b) O afastamento frontal para pavilhões, depósitos, unidades mistas de depósito e residência, nas zonas de uso permitidas é de 6 (seis) metros;
- c) Na Zona Central não será exigido AF para nenhuma atividade;
- d) Serão permitidas a construção de sacadas em balanço sobre o AF, desde que não atinjam o futuro alinhamento do logradouro e até um máximo de 2,0 m (dois metros) a partir da fachada externa do prédio;
- e) A construção de marquises será permitida até o máximo de 2/3 do passeio público e desde que respeitada a altura mínima de 2,70 m contados a partir do nível máximo do passeio até o primeiro elemento construtivo pertencente a estrutura da marquise;
- f) Nos loteamentos populares e de interesse social, o recuo frontal será de no mínimo 2,50m, sem prejuízo dos demais índices.

III – Afastamento Lateral e Fundos (ALF) – tem como objetivo possibilitar melhores condições de circulação de ar e isolamento do espaço urbano e das edificações, observado o seguinte:

- a) AL é a distância entre a edificação e as divisas laterais do terreno (compreendendo os fundos do terreno), proporcional à altura da edificação e considerado no eixo vertical do plano da fachada correspondente;
- b) Será permitida construção na divisa de residências de até 02



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

divisa lateral e obedecido os demais dispositivos da presente Lei e demais normas legais e regulamentares;

- c) Será permitido junto às divisas a construção de circulações verticais desde que as mesmas atendam aos dispositivos na NB92;
- d) As sacadas laterais poderão ser balanceadas sobre o AL até o máximo de 1,50m desde que o balanço mantenha um afastamento mínimo de 1,70m da divisa lateral correspondente;
- e) Nas residências até 02 pavimentos as sacadas poderão manter um afastamento mínimo de 1,50m das divisas.

IV – Taxa de Ocupação (TO) – tem como objetivo preservar as reservas de água do subsolo, a melhoria do clima urbano e se constitui em percentual máximo de área impermeável do espaço urbano, observado o seguinte:

- a) a TO em toda a área abrangida pelo PDFU é de 80%;
- b) não serão computados na TO os terraços em balanço e sacadas, devendo os mesmos atenderem aos recuos exigidos por esta Lei;
- c) as áreas não edificáveis poderão ser utilizadas como espaços de recreação e circulação de veículos, não sendo que as mesmas se constituam em boxes de estacionamento vendável.

V – Altura (H) – o parâmetro de H máxima permitida é de até 04 pavimentos. Para fins de cálculo de H não serão computados:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

- a) os pavimentos sob a forma de pilotis (até o pé direito máximo de 4,5m) desde que livres em no mínimo 50%;
- b) os pavimentos térreos ocupados 100% por atividades comerciais, e as sobrelojas e mezaninos com acesso interno pelo térreo – até um limite máximo de 7m de pé direito;
- c) os pavimentos de cobertura condominial ou não, desde que não ocupem mais de 50% da área do pavimento imediatamente inferior;
- d) as áreas que se constituem em infra-estrutura (casa de máquinas, reservatórios, circulações verticais e subestações);
- e) os pavimentos térreos quando de uso condominial, apartamento de zelador e áreas de estacionamento (até um máximo de 4,5m de pé direito).

Art. 12 – No caso de terrenos com acesso através de servidão de passagem também será aplicado o disposto neste capítulo.

Art. 13 – As edificações deverão observar ainda as limitações decorrentes das normas relativas aos serviços de telecomunicações, energia elétrica e a navegação aérea expedidas pelos órgãos ou entidades competentes.

Art. 14 – Em terrenos em aclave ou declive, a altura será computada sempre em relação ao nível médio do passeio

público.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

CAPÍTULO III DAS EDIFICAÇÕES

Art. 15 – As edificações serão regidas por legislação própria, respeitadas as diretrizes estabelecidas no Plano de Desenvolvimento Físico Urbano do Município de Colinas.

§ 1º – Não será permitida a edificação nas áreas sujeitas a inundação, isto é, nas áreas locadas abaixo da cota de enchentes de grande porte, sendo que a especificação/determinação destas cotas serão objeto de Decreto do Executivo embasado em levantamento planialtimétrico especializado.

§ 2º – As edificações executadas em desacordo com as diretrizes do PDFU ou com as demais normas estabelecidas em legislação ficarão sujeitas a embargo administrativo e demolição, sem qualquer indenização por parte do Município.

SEÇÃO I DOS ESTACIONAMENTOS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

Art. 16 – Tem-se como padrão de estacionamentos:

I – Residencial – 01 vaga por unidade habitacional ou apartamento;

II – Comercial – 01 vaga para cada 20m² de área construída.

Parágrafo único – Os apartamentos residenciais, cuja área seja superior a 160m² deverão ter no mínimo 02 (dois) boxes para estacionamento.

CAPÍTULO IV DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 17 – Entende-se por Sistema Viário o conjunto de vias de circulação e ligação entre as diferentes atividades urbanas.

Art. 18 – O sistema viário se organiza através da hierarquização das vias pela sua função conforme detalhado a seguir:

I – Rodovias – com gabarito variável, sendo todas as vias que forem implantadas sob controle direto dos órgãos governamentais estaduais e federais;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

II – Avenidas – com gabarito mínimo de 20 m, que se destinam ao trânsito de passagem, acessos e saída da cidade ou aos bairros e interior;

III – Vias Principais – com gabarito mínimo de 10 m, sendo destinadas aos fluxos regionais e interzonais, e utilizadas pelo transporte coletivo, veículos de carga e veículos particulares;

IV – Vias Coletoras – com gabarito mínimo de 10 m, sendo destinadas a coletar e distribuir o fluxo de circulação local, e utilizadas pelo transporte coletivo, veículos de carga e veículos particulares;

V – Vias Locais – com gabarito mínimo de 10 m, sendo destinadas a distribuir o fluxo no interior dos bairros, permitir o acesso a pontos internos específicos, canalizar o tráfego para as vias coletoras, e ser utilizadas pelo transporte coletivo, pelos veículos de carga e veículos particulares.

Art. 19 – Os projetos de futuros prolongamentos e alargamentos viários, bem como de abertura de novas vias obedecerão às normas legais e regulamentares e deverão ser atualizadas periodicamente.

Art. 20 - Os passeios públicos existentes e padrões para passeios futuros obedecerão às normas legais e regulamentares e deverão ser atualizadas periodicamente.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

CAPÍTULO V DAS PENALIDADES

Art. 21 – Constatada a infração a qualquer dispositivo desta lei, a Prefeitura Municipal notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo prazo de 15 (quinze) dias para regularização da ocorrência, contado da data de expedição da notificação.

Art. 22 – Se não forem cumpridas as exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado AUTO DE INFRAÇÃO ou AUTO DE EMBARGO DA OBRA, se esta estiver em andamento, com aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º - Após provado o depósito da multa o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.

§ 2º - Depois de lavrado o Auto de Embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com auxílio das autoridades judiciais do Estado.

Art. 23 – Pela infração das disposições constantes da presente Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

II – pelo prosseguimento de obra embargada, por dia, a partir da data do embargo, 5% da VRM (Valor de Referência do Município).

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 24 – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU terá funções de gestor do PDFU bem como de auxiliar na resolução dos casos especiais além das funções que lhe forem pertinentes.

Art. 25 – Os loteamentos, desmembramentos e parcelamentos em geral deverão obedecer aos dispostos nesta Lei e a legislação específica municipal e federal.

Art. 26 - Os proprietários que derem entrada a projetos de construção na Prefeitura Municipal até a data da promulgação da presente lei, terão o prazo de 01 (um) ano para iniciarem as obras. Decorrido este prazo sem que as obras tenham iniciado, deverão adequar-se às normas desta Lei.

Art. 27 – As edificações deverão obedecer as normas de segurança e proteção contra incêndio, regulamentadas em legislação específica.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Colinas

Art. 28 – Os casos omissos nesta Lei serão resolvidos pelo Setor Técnico da Prefeitura, ouvido o CMDU.

Art. 29 – Esta Lei deverá sofrer revisão inicial após 01 (um) ano e revisões constantes a cada ano, com o objetivo de analisar as disposições urbanísticas e avaliar a sua adequação ao desenvolvimento urbano do Município, com vistas a ao final implementar a implantação do Plano Diretor do Município de Colinas.

Art. 30 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 31 – Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, 11 de julho de 2002.


Edelbert Jasper
Prefeito Municipal

Registre-se e
Publique-se


Marlise Schmidt Pohl
Secretária Administração e Finanças