ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSTARDAS

LEI MUNICIPAL N.º 504
de 11 de maio de 1982.-

INSTITUI O PLANO DIRETOR DA PRAIA "SANTA ÚRSULA" E APROVA SUAS DIRETRIZES.-

DALTRO MARTINS SARAIVA, Prefeito Municipal de Mostardas.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Fica instituido o Plano Diretor da praia "Santa Úrsula", visando a orientação e o controle de desenvolvimento urbano de acordo com esta Lei.

Art. 2º - Para efeito da presente Lei, considera-se a praia "Santa Úrsula" como o loteamento aprovado e definido pela planta de zoneamento que faz parte integrante desta Lei.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º - O Plano Diretor, devidamente aprovado, promulgado e sancionado, somente poderá ser alterado no todo ou em parte depois de consulta ao Departamento responsável pelo desenvolvimento urbano do Município.

§ 1º - A alteração deverá ser objeto de nova Lei.

§ 2º - Os detalhes do Plano e as partes de que trata o mesmo genericamente, bem como os casos omissos, deverão ser resolvidos observadas as condições do artigo 2º.

Art. 4º - A Prefeitura Municipal não realizará e não permitirá nenhuma obra em discordância com o Plano e sem sua prévia autorização.

Art. 5º - A área é dividida em zonas cujas características comportem atividades básicas que definam a predominância de um sobre os outros dos seguintes usos fundamentais: residencial, comercial, industrial. Para fins desta Lei, definem-se:

.....

I - USO INDICADO - Entende-se como o uso que deverá predominar na zona, caracterizando-a.

II - USO PERMISSÍVEL - Entende-se como o uso possível de se desenvolver na zona sem, contudo, comprometer sua caracterização. A localização destes usos será motivo de prévia consulta ao órgão municipal competente - Prefeitura.

III - USO INCOMPATÍVEL - Entende-se como o uso em desacordo com as características de zona, sendo vedada sua localização.

Art. 6º - Para fins desta Lei são também consideradas as seguintes definições:

I - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - Valor fixado através da relação entre a área máxima total de construção e a área do respectivo terreno.

II - TAXA DE OCUPAÇÃO-TO - Valor fixado através da relação entre a máxima projeção horizontal de área coberta construída e a área total do terreno.

III - ALTURA - Fixa as alturas máximas permitidas para as construções que deverão ser medidas a partir do forro do último pavimento até o nível do passeio da via pública, ou do terreno natural do alinhamento do terreno fronteiro à construção.

IV - RECUOS:

A) DE FRENTE - Considera-se a distância medida a partir do alinhamento do passeio público até o início do corpo da construção.

B) DE FUNDOS - Considera-se a distância medida da divisa dos fundos do lote até o início do corpo da construção.

C) LATERAL - Consideram-se as distâncias medidas das divisas laterais do lote até o início do corpo da construção.

.....

V - COMÉRCIO 1º NÍVEL - Pequeno comércio voltado ao abastecimento de produtos de consumo diário (padarias, leitarias, açougues, cigarros e revistas).

VI - COMÉRCIO 2º NÍVEL - Comércio de utilização periódica dotado de equipamentos como: farmácias, armarinhos, supermercados, bazae, ferragens, calçados, tecidos, postos de abastecimento, bancos, etc...

VII - COMÉRCIO 3º NÍVEL - Constituído por depósitos e armazéns para fins de estocagem que não sejam prejudiciais à vizinhança.

VIII - MANUFATURA E ARTESANATO - Estabelecimentos que não perturbem a vizinhança pelo ruído interno ou externo, gases, poeira e odores.

Art. 7º - A área urbana da praia "SANTA ÚRSULA", definida pelo mapa de loteamento, fica dividida nas seguintes zonas de uso expressas na planta de zoneamento e que fazem parte desta Lei:

A - ZONA COMERCIAL - ZC - Compreende todo o trecho que faz frente para as Avenidas Central, Leste e Oeste até uma profundidade de 30.00m (trinta metros); trecho formado pelas ruas que contornam as praças centrais, existentes em cada módulo até uma profundidade de 30.00m (trinta metros).

B - ZONA RESIDENCIAL 1 - ZR1 - Perímetro compreendido entre os limites Sul e Norte do loteamento e da Avenida Beira Mar até 30.00 (trinta metros) a Oeste da Rua "F".

C - ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR2 - Perímetro compreendido entre os limites Sul e Norte do loteamento e 30.00m (trinta metros) a Leste da Rua "G" até 30.00m (trinta metros) a Oeste da Rua "S".

.....

D - ZONA RESIDENCIAL 3 - ZR3 - Definida como o restante do loteamento.

Art. 8º - Na Zona Comercial - ZC - ficam estabelecidos:

1 - USOS PREDOMINANTES

I - USO INDICADO

- Habitação unifamiliar
- Habitação coletiva
- Comércio de 1º e 2º nível
- Serviços de uso público em geral
- Clubes recreativos, hotéis e motéis
- Postos de gasolina, oficinas, garagens
- Órgãos Públicos e Instituições Culturais.

II - USO PERMISSÍVEL:

- Escolas e templos
- Artesanato e manufatura.

III - USO INCOMPATÍVEL:

- Hospitais e congêneres
- Camping
- Demais usos não expressos neste artigo e prejudiciais à vizinhança.

2 - ALTURA - A altura máxima permitida é de 12.00m (doze metros).

3 - TAXA DE OCUPAÇÃO - TO

TO = 75% (setenta e cinco por cento) da área total do lote.

4 - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA

IA = 3 (três) vezes a área total do lote.

.....

5 - RECUOS MÍNIMOS:

A) DE FRENTE - 4.00m (quatro metros); em lotes de esquina, o recuo será de 4.00m (quatro metros) na testada menor e 2.00m (dois metros) na testada maior.

B) DE FUNDOS - 1/10 (um décimo) da profundidade total do lote, contados a partir da altura de 3.50m(três metros e cinquenta centímetros).

C) LATERAIS - Prédios com mais de 2(dois) pavimentos ou altura superior a 7.00m (sete metros) deverão manter, desde o nível do terreno, um afastamento das divisas laterais igual a H/6 + 0,5m (meio metro), sendo "H" a altura do prédio.

Art. 9º - Na ZONA COMERCIAL - ZC - Será permitida a construção de terraços sobre edifícios de habitação coletiva, desde que sejam atendidas as condições abaixo:

a) ocupar com área coberta até 20% (vinte por cento) da área construída do pavimento inferior.

b) observar afastamentos mínimos de 2.00m (dois metros), inclusive beirais em relação ao contorno do pavimento inferior.

c) formar conjunto no mesmo nível com a casa de máquinas e reservatório superior.

d) ter pé direito mínimo de 2.20m (dois metros e vinte centímetros) e máximo de 2.60m (dois metrps e sessenta centímetros).

e) ter piso com tratamento acústico.

Art. 10º - Na ZONA RESIDENCIAL 1 - ZR1 - ficam estabelecidos:

1 - USOS PREDOMINANTES

I - USO INDICADO

- Habitação unifamiliar

II - USO PERMISSÍVEL

- Bares e restaurantes
- Clubes recreativos, hotéis e motéis.

.....

III - USO INCOMPATÍVEL

- Todos os usos não especificados neste artigo e que comprometam a característica residencial de área.

2 - ALTURA - A altura máxima permitida é igual a 2 (dois) pavimentos ou 7.00m (sete metros) de altura.

3 - TAXA DE OCUPAÇÃO - TO

TO = 2/3 (dois terços) da área total do lote

4 - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA

IA = 1 (uma) vez a área total do lote

5 - RECUOS:

A) DE FRENTE - 6.00m (seis metros). Em lotes de esquina, o recuo será de 6.00m (seis metros) na testada menor e 2.00m (dois metros) na testada maior do lote.

B) DE FUNDOS - 1/10 (um décimo) da profundidade total do lote, contados a partir da altura de 3.50m (três metros e cinquenta centímetros).

C) LATERAIS - Recuo mínimo de 2.00m (dois metros) para prédios com aberturas voltadas para as laterais do lote.

Art. 11º - Na ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR2, ficam estabelecidos:

1 - USOS PREDOMINANTES

I - USO INDICADO

- Habitação unifamiliar

II - USO PERMISSÍVEL

- Escolas e templos
- Órgãos Públicos e Instituições Culturais
- Clubes recreativos, hotéis e motéis
- Serviços de uso público em geral

III - USO INCOMPATÍVEL
- Habitação coletiva
- Camping
- Comércio de 1º e 2º nível
- Artesanato, manufatura
- Postos de gasolina, oficinas, garagens
- Hospitais e congêneres
- Todos os usos não indicados neste artigo e que comprometem a característica residencial da área.

2 - ALTURA - A altura máxima permitida é igual a 2 (dois) pavimentos ou 7.00m (sete metros) de altura.

3 - TAXA DE OCUPAÇÃO - TO
TO = 1 (uma) vez a área total do lote

4 - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA
IA = 1 (uma) vez a área total do lote

5 - RECUOS:
A) DE FRENTE - 4.00m (quatro metros). Em lotes de esquina, o recuo na testada menor será de 4.00m (quatro metros) e 2.00m (dois metros) na testada maior
B) DE FUNDOS - 1/10 (um décimo) da profundidade total do lote, contados a partir da altura de 3.50m(três metros e cinquenta centímetros).
C) LATERAIS - Recuo mínimo de 1.50m para prédios com aberturas voltadas para as laterais do lote.

Art. 12º - Na ZONA RESIDENCIAL 3 - ZR3, ficam estabelecidos:

1 - USOS PREDOMINANTES
I - USO INDICADO
- Habitação unifamiliar
- Escolas e templos

.....

II - USO PERMISSÍVEL

- Órgãos Públicos e Instituições Culturais
- Clubes recreativos, hotéis e motéis
- Artesanato e manufatura
- Postos de gasolina, oficinas, garagens
- Hospitais e congêneres

III - USO INCOMPATÍVEL

- Habitação coletiva
- Comércio de 1º e 2º nível
- Camping
- Todos os usos não especificados neste artigo e que comprometam a característica residencial da área.

2 - ALTURA - A altura máxima permitida é de 2 (dois) pavimentos ou 7.00 (sete metros) de altura.

3 - TAXA DE OCUPAÇÃO - TO

TO = 75% (setenta e cinco por cento) ou 3/4 (três quartos) da área total do lote.

4 - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA

IA = 1,5 (uma e meia) vez a área total do lote.

5 - RECUOS:

A) DE FRENTE - 4.00 (quatro metros). Em lotes de esquina, o recuo será de 4.00m (quatro metros)na testada manoe e de 2.00m (dois metros) na testada maior.

B) DE FUNDOS - 1/10 (um décimo) de profundidade total do lote, contados a partir de 3.50m (três metros e cinquenta centímetros) de altura.

C) LATERAIS - Recuo mínimo de 1.50m (um metro e cinquenta centímetros) para prédios com aberturas voltadas para as laterais do lote.

.....

Art. 13º - As edificações serão regidas por legislação própria (Código de Obras) respeitadas as diretrizes do Plano.

Art. 14º - Será exigido para prédios de habitação coletiva 1 local para estacionamento de veículos na proporção de 1 (um) estacionamento para cada economia residencial.

Parágrafo Único - Cada local de estacionamento deverá ter dimensões mínimas de 5.00m (cinco metros) por 2.40m (dois metros e quarenta centímetros) e possibilitar entrada e saída independente, ou seja, para cada veículo.

DO AJARDINAMENTO

Art. 15º - As áreas livres dos terrenos serão convenientemente tratadas paisagisticamente tendo em vista uma unidade de tratamento do Balneário.

Art. 16º - Serão permitidos muros nas testadas dos lotes e recuos de jardim com altura máxima de 0.80 (oitenta centímetros).

Parágrafo Único - Nas divisas entre lotes, salvo a porção atingida pelo recuo de jardim, será permitida a construção de muros de até 1.80m (um metro e oitenta centímetros).

Art. 17º - Os passeios deverão ser pavimentados na largura mínima de 2.00m (dois metros) ao longo da frente dos lotes. O restante da largura será convenientemente tratado com vegetação.

Art. 18º - Ficam reservadas áreas com profundidade de 60m (sessenta metros) para uso público especial. Estas áreas ficam localizadas na ZR2, à leste da Rua "M" e Rua "L"; na ZR3, à leste da Rua "Z" e Rua "Y"; em trechos delimitados na planta de zoneamento , nas divisas norte e sul da área.

Art. 19º - Fica estabelecido o sistema de verdes públicos passagens exclusivas para pedestres e praças centrais localizadas entre quarteirões e assinaladas no mapa de loteamento. Estas áreas deverão receber equipamentos para recreação infantil, bancos e canchas de esporte.

Art. 20º - As demais áreas verdes deverão ser convenientemente tratadas paisagisticamente.

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 21º - As edificações executadas em desacordo com as diretrizes deste plano ficarão sujeitas a embargo administrativo e demolição sem qualquer indenização por parte do Município.

Art. 22º - Os casos omissos e as dúvidas na presente Lei, serão decididos pelo Departamento responsável pelo desenvolvimento urbano do Município.

Art. 23º - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MOSTARDAS, 11 de maio de 1982.-

DÁLTRO MARTINS SARAIVA
Prefeito Municipal

Jairo Luiz Leandro Chaves
Diretor da Fazenda

Registre-se e Publique-se

Cleres Maria Machado Saraiva
Secretária Municipal

Valtoir José Mesquita da Silva
Diretor de Obras, Viação e
Serviços Urbanos