

LEI MUNICIPAL N.º 4.993, DE 16 DE NOVEMBRO DE 2009.

Altera dispositivo à Lei nº 4.247, de 06 de dezembro de 2006, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Esteio.

GILMAR ANTÔNIO RINALDI, Prefeito Municipal de Esteio.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, com fundamento no artigo 70, inciso V, da Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte LEI:

Art. 1º. O Capítulo III do Título IV, da Lei Municipal nº 4.247, de 06 de dezembro de 2006, passará a ter a seguinte redação:

“Do Programa de Gestão do Uso e Ocupação do Solo.”

Art. 2º. Os artigos 76, 137, 158, 174, 180, 185 e 245 da Lei Municipal nº 4.247, de 06 de dezembro de 2006, passarão a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 76. O zoneamento territorial de Esteio é composto de 6 (seis) Zonas de Planejamento, e objetiva o incremento do comércio e a descentralização, promovendo um maior dinamismo nos setores a serem implantados, e são descritas a seguir:

- I. Zona Mista Preferencialmente Comercial – ZMC;
- II. Zona Mista Preferencialmente Residencial 1 – ZMR1;
- III. Zona Mista Preferencialmente Residencial 2 – ZMR2;
- IV. Zona Mista 1 – ZM1;
- V. Zona Mista 2 – ZM2;
- VI. Zona Industrial Exclusiva – ZIE;
- VII. São corredores de Promoção Econômica (CPE) os trechos de ruas definidos no Anexo X, que tem como objetivo o incentivo à implantação de estabelecimentos comerciais, industriais, de serviço e residências multifamiliares, através de um regime urbanístico diferenciado permitindo maiores índices construtivos e que tem como característica principal o recuo de 6,00 (seis) metros obrigatório. Este recuo deve ser utilizado como estacionamento, sendo as vagas computadas no número de vagas mínimo exigido para o mesmo;
- VIII. estabelecimentos consolidados até a data de publicação desta Lei, e que não se enquadrem no novo zoneamento, poderão permanecer, desde que cumpram os requisitos exigidos neste artigo.

§ 1º. Na renovação de Alvará deverá ser apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança, quando se tratar de estabelecimentos elencados no Anexo XII, desta lei.

§ 2º. Conforme o nível de interferência ambiental e urbana, em que os estabelecimentos se enquadrem, os mesmos deverão cumprir com medidas compensatórias e mitigadoras, estabelecidas pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, através de assinatura de Termo de Compromisso.

§ 3º

. A Zona Mista 1 é caracterizada pela miscigenação de usos, com porções bem definidas de território para o uso residencial e para o uso industrial. O uso residencial possui características semelhantes as da Zona Mista Preferencialmente Residencial 2, mas com menor densidade populacional. O uso industrial é caracterizado por atividades de baixo impacto poluidor e intervenção urbanística de nível 1 e 2, conforme ANEXO XI. Diferencia-se das demais zonas por apresentar desestruturação territorial. É regulamentada com o objetivo de promover o equilíbrio entre os usos de produção e residencial, possibilitando a solução de conflitos existentes, a qualificação ambiental e o melhor aproveitamento da infra-estrutura. Os usos deverão ser fisicamente separados com a implantação de barreiras verdes, executadas conforme diretrizes a serem estabelecidas pela SMMA.

§ 4º. A Zona Mista 2, assim com a Mista 1, é caracterizada pela miscigenação de usos, com porções bem definidas de território para o uso residencial de baixa densidade, para o uso industrial com potencial poluidor baixo e médio e baixa interferência paisagística, para atividades de lazer, turismo e preservação. Diferencia-se da Zona Mista 1 por ser uma zona totalmente desestruturada, uma vez que ainda não foi urbanizada, podendo receber urbanização total ou parcial. O zoneamento definido no ANEXO II somente terá regime urbanístico estabelecido após estudos específicos das condições físicas, geológicas, hídricas e ambientais da área em questão, e não sofrerá modificações, a não ser que os referidos estudos comprovem a inviabilidade dos usos. A implantação de barreiras verdes, executadas conforme diretrizes a serem estabelecidas pela SMMA, deverão separar os diferentes tipos de usos propostos.

§ 5º. As Zonas Mistadas 1 e 2 são divididas em Núcleos Residenciais (NR), Núcleos Industriais (NI), Núcleos Comerciais (NC) e Núcleos de Turismo e Lazer (NTL).

§ 6º. A Zona Industrial Exclusiva é caracterizada por apresentar intensa atividade de produção e desenvolvimento econômico, organizado principalmente ao longo da BR-116. Nesta zona somente serão permitidos usos de apoio à atividade industrial.

Art. 137. A identificação de AEIA, objetiva o cumprimento das diretrizes e políticas de preservação e

conservação dos patrimônios natural e cultural, cujo uso e ocupação serão disciplinados através de regime urbanístico próprio, compatibilizado com as características que lhe confere peculiaridade e admitem uma organização espacial de usos, compreendendo:

I. AEPAN – são áreas com características naturais diferenciadas que estruturam a paisagem ou constituem ecossistemas importantes, compreendendo a preservação permanente;

II. AERA – são áreas destinadas a proteger ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa, parques urbanos e paisagens naturais, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco, onde qualquer intervenção será analisada especificamente.

§ 1º. A preservação permanente aplicar-se-á às áreas que, pelas suas características fisiográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas e climáticas, formam um ecossistema de importância no ambiente natural.

§ 2º

. A requalificação aplicar-se-á às áreas naturais que se encontrem parcialmente descaracterizadas em suas condições naturais originais, e apresentem maior compatibilidade com as transformações urbanas.

§ 3º. As Áreas de Especial Interesse Ambiental poderão receber atividades destinadas à educação ambiental, ao lazer, à recreação, à habitação e à produção, desde que tais atividades não impliquem em comprometimento significativo dos elementos naturais e da paisagem, favorecendo sua recuperação.

§ 4º. O Município estabelecerá restrições ou limitações administrativas às Áreas de Especial Interesse Ambiental, assim como criará unidades de conservação, tais como reserva biológica e parque natural.

§ 5º. Os imóveis localizados nas Áreas de Especial Interesse Ambiental que forem utilizados para fins de proteção ou recuperação ambiental, enquanto mantiverem essas funções, poderão transferir o direito e construir definido pelo regime urbanístico da área, conforme TÍTULO VI, CAPÍTULO I, Seção II, e de acordo com critérios, prazos e condições a serem definidos em lei municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo Municipal.

Art. 158. Deverão observar afastamento mínimo de 150 metros de escolas, creches, asilos e hospitais os seguintes usos:

I - COMÉRCIO VAREJISTA COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL II – depósito ou posto de revenda de gás III;

II - COMÉRCIO ATACADISTA COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL III – todos os usos da classe;

III - SERVIÇOS COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL I – reparação e manutenção de veículos automotores;

IV - SERVIÇOS COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL II – boliches, bilhares, bingos, casas noturnas, cinemas, oficinas e teatros;

V - SERVIÇOS COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL III – todos os usos da classe;

VI - INDÚSTRIAS – todos os usos da classe;

VII - COMÉRCIO VAREJISTA COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL I – postos de abastecimento.

Parágrafo único. A distância mínima entre tanques de combustível de postos de abastecimento distintos deverá ser de 500 (quinhentos) metros.

Art. 174. Quanto aos recursos para ajardinamento, estes serão observados em todas as frentes para as vias públicas, incluindo as vias de pedestres, conforme ANEXO X.

§ 1º Fica vedada a construção em áreas de recuo frontal, mesmo em subsolo, excetuando-se:

I - Muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais do terreno.

II - Escadarias ou rampas de acesso quando necessárias devido a conformação do terreno.

III - Guaritas de segurança, com área máxima de 6m² (seis metros quadrados), podendo ser implantadas junto à testada do terreno ou em até 2,00m (dois metros) de afastamento da mesma, em residências multifamiliares.

§ 2º. Os terrenos de esquinas ou meio de quadra atingidos por recuo em uma das testadas terão sempre o recuo efetivado de tal forma que a faixa edificável resultante da mesma não seja inferior a 10,00 (dez metros).

§ 3º. O disposto no Art. 171 somente será aplicado na parte que exceder a faixa edificável. Entende-se por faixa edificável para efeito deste artigo, a área de terreno não atingida pelos recuos das testadas.

§ 4º. Nos terrenos de esquinas atingidos por recuos em mais de uma testada, poderão manter uma delas no alinhamento até a distância de 25,00 (vinte e cinco metros), a partir do recuo doutra testada, desde que a construção a ser implantada tenha no máximo 2 (dois) pavimentos, sendo que a Zona Industrial fica isenta desta obrigação.

§ 5º. Nos terrenos de esquinas, quando forem edificados em ambos os alinhamentos (sem recuo), deverão observar no mínimo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), a partir do vértice do terreno, em ambas as frentes, objetivando o chanfro da aresta da edificação a 45° (quarenta e cinco graus).

§ 6º. Nos casos de terrenos fortemente acidentados, é permitida a construção de garagem para automóveis particulares

no alinhamento da via pública, ocupando parcialmente a área de recuo, uma vez satisfeita às seguintes condições:

I - O terreno deve apresentar em toda a extensão da testada ou testadas, nos terrenos de esquina, um acrive em relação a via pública com desnível de 2,00m (dois metros) no mínimo, medidos na linha correspondente profundidade de 4,00m (quatro metros) em relação ao nível do passeio.

II - A cobertura da garagem deverá ser constituída por terraço plano.

III - Nos terrenos com testada superior a 7,00m (sete metros), a construção não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da testada.

§ 7º. A medida ou local de ocorrência dos recuos poderá ser alterado a critério da SMPG, mediante Estudo de Viabilidade Técnica, desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel com vistas a:

I - Preservação de árvores de porte no interior dos imóveis.

II - Melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

III - Adequação às condições especiais do entorno, na seguinte hipótese: frente a verdes públicos vinculados ao passeio, com largura igual ou superior ao recuo previsto.

§ 8º. Na hipótese em que os recuos e afastamentos das divisas tiverem valores diversos, prevalecerá o recuo de maior grandeza.

§ 9º. Nos terrenos localizados ao longo da faixa de domínio da BR-116 e da linha do TRENSURB, as edificações deverão observar ao longo da divisa que confrontar com a faixa de domínio, recuos de 15,00m (quinze metros) e 10,00m (dez metros), respectivamente.

Art. 180. Será exigida a construção de garagens em edificações cujo número mínimo de vagas será definido pela área computável e pelo disposto no Anexo XIII.

§ 1º. São consideradas áreas não computáveis em estabelecimentos não residenciais para cálculo do número de vagas para estacionamento as áreas destinadas às atividades complementares à atividade principal, as destinadas a serviços gerais e de apoio à edificação.

§ 2º. Os padrões de projeto para a construção de garagens serão os seguintes:

a) Cota máxima por vaga para guarda de veículos igual a 30,00m² e mínima de 25,00m², excluídas as áreas ocupadas pelas rampas de acesso ou de ligação entre pavimentos.

b) Área de acumulação para garagens comerciais ou condominiais: 5% do número total de vagas.

c) Os rebaixos de meio-fio não poderão ultrapassar 0,60m (sessenta centímetros), medidos no sentido da largura dos passeios públicos e não ultrapassar a largura máxima de 3,00m (três metros), medidos no sentido longitudinal dos passeios.

d) Os Postos de Abastecimentos, Empresas de Transportes, Oficinas, Garagens Comerciais, Indústrias e Depósitos, poderão ter rebaixo dos meios-fios com largura até 7,00 (sete metros), medidos no sentido longitudinal dos passeios públicos.

§ 3º. As condicionantes de projetos que tratam o “caput” deste artigo serão:

a) Edificações com previsão de área de acumulação pela atividade ou pelo número significativo de vagas.

b) Terrenos com testada superior a 30,00 e com forma irregular, poderão ser examinadas caso a caso pela SMPG e liberados até o padrão de 1 vaga/75m².

c) Obrigatoriedade de previsão de área para embarque e desembarque e área de espera, fora do fluxo principal da via.

d) Os Postos de Abastecimentos, Empresas de Transportes, Oficinas, Garagens Comerciais, Indústrias e Depósitos, poderão ter rebaixo dos meios-fios com largura até 7,00 (sete metros), medidos no sentido longitudinal dos passeios públicos. A critério da SMPG poderão ser ajustados os padrões estabelecidos, desde que não haja prejuízo na circulação urbana e nos estacionamentos públicos.

e) Os prédios de depósito, pavilhão e indústria terão previsão de vagas para guarda de veículos de carga em no mínimo 20% das vagas obrigatórias.

f) Nos corredores de promoção econômica cujo recuo é de 6,00 (seis reais), este poderá ser utilizado com área de estacionamento, sendo estas vagas computadas no cálculo de número de vagas mínimo para o estabelecimento. Nestes casos o rebaixo de meio-fio ficará a critério da SMPG, a partir de análise técnica no local.

Art. 185. A exigência de recuos nos corredores de Promoção Econômica do Município fica estabelecida em 6,00 (seis metros), para os casos discriminados no Anexo X, com vistas a servir de estacionamento para o estabelecimento ou residencial multifamiliar. No caso de estabelecimentos comerciais e/ou de serviço, estas vagas serão computadas no cálculo de número de vagas mínimo exigido para o estabelecimento.

Art. 245. Para dar suporte às decisões técnico-administrativas serão criadas comissões técnicas de suporte à decisão, bem como para a emissão de resoluções interpretativas, vinculadas à estrutura do SMPG, a seguir:

I. Comissões específicas, integradas por diversos órgãos da administração municipal, tendo por atribuições o exame

e deliberação de matérias relativas aos empreendimentos objeto de Projetos Especiais;

II. Comissões de análise urbanística e gerenciamento, de caráter permanente, integradas por órgãos da administração municipal, com a atribuição de analisar os projetos de parcelamento do solo, regularização fundiária, projetos de habitação de interesse social.

Parágrafo único. Após a publicação desta Lei (PDDUE), as comissões serão regulamentadas por Lei específica.”

Art. 3º. O Anexo X, da presente Lei, terá alterações nas seguintes unidades territoriais:

“**§ 1º.** Na UT6, o recuo frontal do residencial unifamiliar nos usos tolerados, passará a ser de 4,00 (quatro metros) e o trecho do corredor de promoção econômica na Avenida Presidente Vargas, é desnecessário o recuo frontal.

§ 2º. Na UT8, o trecho do Corredor de Promoção Econômica da Rua Bento Gonçalves, compreenderá entre a mudança da direção da Rua Bento Gonçalves e a Avenida Dom Pedro.

§ 3º. Na legenda do mapa da UT14, no campo que indica a “Área de Especial Interesse Urbanístico”, passará a ser a indicação da “Área de Especial Interesse Social.”

Art. 4º. A condicionante número 06 (seis), do Anexo XIII, passará a ter a seguinte redação:

“CONDICIONANTES DE PROJETOS:

(6) Nos corredores de promoção econômica cujo recuo é de 6,00m (seis metros), este poderá ser utilizado com área de estacionamento, sendo estas vagas computadas no cálculo de números de vagas mínimo para o estabelecimento. Nesses casos, o rebaixo de meio-fio ficará a critério da SMPG a partir de análise técnica no local”.

Art. 5º. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 6º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Esteio, 16 de novembro de 2009.

GILMAR ANTÔNIO RINALDI
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se,
Data Supra.