LEI Nº 1096, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1980

CONSOLIDA E ATUALIZA A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL REFERENTE AO PLANO DIRETOR INTEGRADO DE ESTEIO.

CLODOVINO SOARES, Prefeito Municipal de Esteio, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, com fundamento no art. 90, item VI, da Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte LEI:

DA INTRODUÇÃO

Art. 1º - Fica aprovado o Plano Diretor Integrado cuja planta, que segue anexa, fica fazendo parte integrante da presente lei.

Art. 2º - A Prefeitura não executará nem autorizará a construção de obras em desacordo com o Plano Diretor Integrado, aprovado por esta lei, sem prejuízo das demais exigências legais ou regulamentares aplicáveis.

Art. 3º - Nenhuma construção nova ou reforma substancial de construção existente poderá ser autorizada se sua localização desobedecer ao traçado viário determinado pelo Plano Diretor Integrado.

Art. 4º - Não será permitida a instalação no Município de indústrias que possam, a critério da Prefeitura, constituir perigo para a vida, a saúde, ou a segurança de moradores vizinhos.

DO ZONEAMENTO

Art. 5º - A área do Município fica dividida, para os efeitos desta lei, nas seguintes zonas, cujos limites constam da planta respectiva do Plano:

a) ZONAS URBANIZADAS:
- Zonas Industriais 1 (ZI1)
- Zonas Industriais 2 (ZI2)
- Zona Central (ZC)
- Zona Central Principal (ZCP)
- Zonas Mistas (ZM)
- Zonas Residenciais 1 (ZR1)
- Zonas Residenciais 2 (ZR2)

b) ZONAS NÃO URBANIZADAS:

- Zonas de Expansão Urbana (ZEU)
- Zonas de Reserva Urbana (ZRU)

§ 1º - Os loteamentos para fins residenciais de áreas situadas na Zona de Expansão Urbana, passarão a constituir Zonas Residenciais 2 (ZR2).

§ 2º - Os loteamentos para fins industriais de áreas situadas na Zona de Expansão Urbana, passarão a constituir Zonas Industriais 2 (ZI2).

Art. 6º - As Zonas Urbanizadas compreendem a área limitada pelo perímetro seguinte:

- ao OESTE, pela rua existente no limite oeste do loteamento Novo Esteio e os prolongamentos desta até o limite sul, por um lado, e até o Rio dos Sinos, por outro lado;

- ao NORTE, pelo Rio dos Sinos, desde a interseção do limite oeste até a interseção com a divisa do Município de Sapucaia do Sul e pela Av. Luiz Pasteur, até a Estrada do Passo Nazário;

- ao LESTE, pela referida Estrada até a interseção do prolongamento ideal da mesma com o Arroio Sapucaia; e

- ao SUL, pelo Arroio Sapucaia desde a interseção com a Estrada citada, até o limite acima mencionado.

Art. 7º - A Zona de Expansão Urbana compreende a área limitada a Norte pela divisa com o Município de Sapucaia (Av. Luiz Pasteur), a Leste pela linha da divisa com os Municípios de Gravataí, Cachoeirinha e Canoas, parte do Arroio Sapucaia, ao Sul pelo limite das Zonas Urbanizadas.

Art. 8º - As Zonas de Reserva Urbana compreendem as áreas do Município não compreendidas nas Zonas Urbanizadas ou na Zona de Expansão Urbana.

Art. 9º - A Zona Central (20) é constituída da área limitada pelas Ruas Maurício Cardoso, Senador Salgado Filho, Pelotas, Padre Claret, Rio Grande, Dom Pedro, Cel. Theodomiro Porto da Fonseca, José Guimarães, Presidente Vargas, até Maurício Cardoso.

Art. 10 - A Zona Central (ZC), prevista no Plano fica dividida em duas partes, a saber:

I - PARTE PRINCIPAL, que abrange a Av. Presidente Vargas, da Rua José Guimarães, até a Av. Luiz Pasteur e, na extensão de uma quadra, as suas respectivas transversais, compreendidas no trecho entre as Ruas D. Pedro e Três Poderes até a Avenida Padre Claret;

II - PARTE GERAL, que abrange o restante da mesma zona.

Parágrafo Único - Na parte principal, definida no inciso I do artigo 10 desta lei, não será permitida a construção de prédios com menos de dois (2), nem com mais de dez (10) pisos, devendo possuir obrigatoriamente, passagem para veículos e um box de estacionamento, no mínimo, para cada economia e, na Parte Geral, definida no inciso II do artigo 10, somente será autorizada a construção de prédios de alvenaria.

Art. 11 - As Zonas Mistas (ZM) são constituídas dos terrenos com frente para as vias seguintes até 70m00 (setenta metros) de distância do eixo das Ruas 24 de Agosto, Padre Claret, Salgado Filho, Luiz Pasteur, Novo Hamburgo, Rio Grande e Av. Padre Antonio Vieira.

Art. 12 - As Zonas Residenciais um (ZR1) tem o seguinte perímetro: Salgado Filho entre Pelotas e Alegrete; Alegrete entre Salgado Filho e 24 de Agosto; 24 de Agosto entre Alegrete e Guarani; Guarani entre 24 de Agosto e Quaraí; Quaraí entre Guarani e Camões; Arroio Esteio entre Camões e Presidente Vargas; Presidente Vargas entre Arroio Esteio e José Guimarães, limite da Zona Central até a Rua Padre Claret e Rua Pelotas.

Art. 13 - As Zonas Residenciais 2 (ZR2) são constituídas de:

a) área compreendida entre as Zonas Residenciais 1 (ZR1) e o seguinte perímetro: Presidente Vargas entre Salgado Filho e o limite das Zonas Urbanizadas, por este até o Arroio Sapucaia, na interseção com a Rua Rio Grande, daí até a Rua Bento Gonçalves, por uma linha reta à mesma, o quarteirão formado pelas Ruas Maurício Cardoso, Três Poderes e Av. Presidente Vargas;
b) todo o bairro do Parque (Novo Esteio), Bairro Gal. Osório e Vila Três Portos, com exceção dos terrenos das Indústrias SAMRIG, Cimento, CARGIL, Três Portos e CIEL.

Art. 14 - As Zonas Industriais 1 (ZI1) são constituídas de propriedade particular situada na parte das zonas urbanizadas não abrangidas pelas demais zonas, excetuadas as áreas de finalidade especial e residenciais indicadas no Plano.

DAS DEFINIÇÕES DOS TERMOS

Art. 15 - Prevalecem para os efeitos desta lei as seguintes definições de termos nela utilizados:

EDIFICAÇÃO COMUM: edificação ou parte de edificação destinada a habitações de qualquer tipo, escritórios e consultórios.

EDIFICAÇÃO ESPECIAL: edificação ou parte de edificação não abrangidas na definição anterior.

AFASTAMENTO FRONTAL: distância entre a linha divisória do terreno com a via pública

existente ou projetada e uma paralela à mesma, correspondente ao limite anterior da parte edificável do terreno.

RECUO: distância entre a linha divisória do terreno com a via pública e uma paralela à mesma correspondente ao limite anterior da parte edificável do terreno, cedendo o proprietário à Municipalidade a parte do terreno absorvida pelo recuo, integrando-se a parte cedida para todos os efeitos, no logradouro público.

PROFUNDIDADE EDIFICÁVEL: distância entre o limite anterior da parte edificável do terreno e uma paralela a esse limite que corresponde ao limite posterior da referida parte edificável.

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: total das áreas de construção de uma edificação, incluindo-se as dos pavimentos altos quando existirem.

ÁREA DE CONSTRUÇÃO MÁXIMA: área máxima de construção permitida em um terreno.

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: relação entre a área de construção máxima permitida e a área da parte edificável do terreno.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR: uso de uma edificação para moradia de uma família.

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR: uso de uma edificação para moradia de mais de uma família, correspondendo uma economia habitacional a cada família.

PEQUENO COMÉRCIO VAREJISTA: comércio varejista que utilize no máximo 60m²00 (sessenta metros quadrados) de área construída, incluindo depósito e anexos.

INDÚSTRIA DOMÉSTICA: atividade de natureza industrial ou artesanal, realizada com o concurso de no máximo 2 (dois) entregados, ocupando no máximo 80m²00 (oitenta metros quadrados) de área construída, incluindo anexos ou depósitos e isenta de ruídos, cheiros, fumaça ou trepidação.

CULTURA: todas manifestações de vida social nos campos da religião, ensino e pesquisa, leitura, recreação, cultura física e esporte.

DOS USOS PERMITIDOS EM CADA ZONA

Art. 16 - O uso dos terrenos e construções para habitação ou qualquer outra finalidade, fica condicionado à obtenção de um alvará de uso pelo interessado.

Art. 17 - O alvará de uso será concedido mediante requerimento da parte interessada e nele constarão a identificação do prédio e a definição do uso autorizado.

Art. 18 - A autorização de novos usos em prédios existentes será condicionada às seguintes normas, segundo a zona e mediante a verificação de que o prédio existente atende também as exigências arquitetônicas estabelecidas pelo Código de Obras para os prédios novos destinados ao uso pretendido;

Nas ZONAS INDUSTRIAIS 1 (ZI1) - indústria, comércio atacadista, pequeno comércio a varejo, prestação de serviços e habitação unifamiliar.

Nas ZONAS INDUSTRIAIS 2 (ZR2) - exclusivamente uso industrial, tolerando-se habitações para o pessoal de vigilância dos estabelecimentos industriais.

Na ZONA CENTRAL (ZC) - comércio a varejo, atividades administrativas e bancárias, prestação de serviços, cultura, habitação multifamiliar, hospedagem.

Nas Zonas Residenciais 1 (ZR1) - habitação multifamiliar e unifamiliar, hospedagem, pequeno comércio a varejo, indústria doméstica, cultura e prestação de serviços.

Nas ZONAS RESIDENCIAIS 2 (ZR2) - habitação unifamiliar e multifamiliar, pequeno comércio a varejo, prestação de serviços, indústria doméstica e cultura.

Parágrafo Único - Nas Zonas Residenciais 1 e 2 não serão autorizadas atividades que originem ruídos incômodos.

Art. 19 - As construções novas e as reformas substanciais ou ampliações de construções existentes, só poderão ser destinadas a finalidades permitidas nos termos do artigo anterior, sem prejuízo de outras exigências aplicáveis.

DO TAMANHO MÍNIMO DOS LOTES

Art. 20 - Nenhuma construção nova será permitida nas zonas urbanizadas em terreno desmembrado depois da promulgação desta lei e que tenha dimensões inferiores aos seguintes mínimos:

a) para terrenos situados nas Zonas Industriais 1 e 2 (ZI1 e ZI2)
- 20m00 (vinte metros) de frente e 1.000m²00 (mil metros quadrados) de área;
b) para terrenos situados nas demais zonas: 10m00 (dez metros) de frente e 300m²00 (trezentos metros quadrados) de área.

DA IMPLANTAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Art. 21 - As construções novas e as reformas substanciais ou ampliações de construção existente, deverão obedecer as seguintes exigências, conforme a zona em que se situar o prédio e a finalidade da construção:

a) nas Zonas Industriais 1 (ZI1), para as construções destinadas a habitação unifamiliar, pequeno comércio a varejo e prestação de serviços, o afastamento frontal será de 4m00 (quatro metros), a profundidade edificável de 50m00 (cinquenta metros) e o limite de aproveitamento máximo 0,3 (três décimos). Para as construções destinadas aos demais usos permitidos na zona, o índice de aproveitamento será de 1,00 (um) e o recuo frontal de 6m00 (seis metros), devendo a construção obedecer a afastamentos laterais e de fundos iguais a 3,00m (três metros) mais um terço da altura da construção e confortar estacionamento interno, com área exclusiva igual a 1/5 (um quinto) da área do terreno;
b) nas Zonas Industriais 2 (ZI2), o aproveitamento máximo será de índice 1 (um), o recuo frontal de 6m00 (seis metros), devendo a construção obedecer a afastamentos laterais e de fundos de no máximo 3m00 (três metros) mais metade da altura da construção e comportar estacionamento interno de área igual a 1/5 (um quinto) da área total do terreno;
c) Na Zona Central (ZC), as construções comuns deverão enquadrar-se em uma das quatro dimensões seguintes:
1 - construção no alinhamento, profundidade de edificação de 25m00, altura máxima de 7m00 e índice de aproveitamento de 0,75m;
2 - recuo frontal de 4m00 (quatro metros) no mínimo da frente, profundidade edificável 25m00 (vinte e cinco metros) e índice de aproveitamento de 1m00 (um metro);
3 - recuo frontal de 6m00 (seis metros), profundidade edificável 25m00 (vinte e cinco metros) e índice de aproveitamento 2m00 (dois metros);
4 - recuo frontal de 8m00 (oito metros), profundidade edificável 25m00 (vinte e cinco metros) e índice de aproveitamento 3m00 (três metros).
- Para as construções especiais, sitas em terrenos com frente maior que 20m00 (vinte metros) a profundidade edificável poderá ser de 40m00 (quarenta metros) com recuo frontal de 8m00 (oito metros), sendo o volume construído no máximo igual a 6m³00 (seis metros cúbicos) por metro quadrado de área edificável.
d) nas Zonas Mistas (ZM), para construções destinadas a habitação unifamiliar, pequeno comércio varejista, prestação de serviços, a profundidade edificável será 50m00 (cinquenta metros), o índice de aproveitamento 0,5 (cinco décimos) e o afastamento frontal de 4m00 (quatro metros). Para as construções destinadas aos demais usos autorizados na zona, o índice de aproveitamento máximo será de 1 (um), a profundidade edificável 25m00 (vinte e cinco metros);
e) nas Zonas Residenciais 1 (ZR1), para as construções destinadas exclusivamente a habitação unifamiliar, pequeno comércio a varejo, prestação de serviços e indústria doméstica, índice de aproveitamento será 0,5, o afastamento frontal 4m00 (quatro metros) e a profundidade edificável 50m00 (cinquenta metros); para construções destinadas à habitação multifamiliar ou coletiva o recuo frontal será de 4m00 (quatro metros) e o aproveitamento 1 (um) e profundidade edificável de 25m00 (vinte e cinco metros); para construções destinadas a fins culturais exclusivamente, o recuo será de 4m00 (quatro metros), profundidade edificável 40m00 (quarenta metros), índice de aproveitamento 1 (um) e volume construído máximo de 4m³00 (quatro metros cúbicos) por metro quadrado de

área edificável;
f) nas Zonas Residenciais 2 (ZR2), para as construções destinadas à habitação unifamiliar, pequeno comércio a varejo, prestação de serviços, indústria doméstica, o índice de aproveitamento será de 0,5, o afastamento frontal de 4m00 (quatro metros) e a profundidade edificável 50m00 (cinquenta metros); para as construções destinadas a finalidade cultural, o recuo frontal será de 4m00 (quatro metros) e a profundidade edificável 40m00 (quarenta metros) e o aproveitamento 0,5 e o volume máximo construído igual a 4m³00 (quatro metros cúbicos) por metro quadrado edificável.

Art. 22 - Na Zona Central (ZC) e nas Zonas Mistas (ZM) as edificações, na parte das mesmas que ultrapassem a altura de 4m00 (quatro metros), deverão estender-se até a divisa lateral do lote ou dela distar no mínimo 3m00 (três metros).

Art. 23 - Nas Zonas Residenciais 1 (ZR1), as edificações de altura maior que 6m00 (seis metros), deverão estender-se até a divisa do lote ou dela distar no mínimo 3m00 (três metros).

Art. 24 - Nos terrenos de esquina, o recuo frontal e o afastamento frontal quando aplicáveis nos temos desta lei, aplicar-se-á à frente menos.

Art. 25 - Nos terrenos de esquina em que as frentes formem ângulo menor que 90º (noventa graus), a edificação não poderá atingir o triângulo formado pelas frentes concorrentes e uma linha perpendicular a bissetriz do ângulo por elas formado, traçada de tal forma que distem 3m00 (três metros) entre si seus pontos de interseção com as referidas frentes do terreno.

Art. 26 - Os casos omissos na presente lei serão resolvidos pelo Prefeito Municipal.

Art. 27 - Revogadas as disposições em contrário e especialmente as leis nº 779, de 29/10/1971; nº 955, de 21/12/1976; nº 971, de 18/5/1977; nº 1011, de 25/4/1978 e nº 1017, de 30/5/1978, a presente lei entrará em vigor à data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Esteio, 10 de dezembro de 1980.

"ANO DO JUBILEU DE PRATA"

CLODOVINO SOARES
Prefeito Municipal