LEI Nº 2435, DE 18 DE OUTUBRO DE 1995.

ALTERA A REDAÇÃO DA LEI Nº 1259/85.

GETULIO LEMES FONTOURA, Prefeito Municipal de Esteio, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, com fundamento no art. 70, item IV, da Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte LEI:

Art. 1º - O art. 2º, Capítulo I, da Lei Municipal nº 1259/85, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 2º - Para efeitos desta Lei, o Município possui área urbana em sua totalidade.

Parágrafo Único - A Zona Urbana do Município compreende as suas divisas delimitadas no Mapa de Zoneamento de Usos, a qual está subdividida em zonas de uso diferenciado."

Art. 2º - Revoga-se o parágrafo 2º, do art. 2º, Capítulo I, da Lei nº 1259/85.

Art. 3º - O art. 4º, Seção I, Capítulo II, da Lei Municipal nº 1259/85, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 4º - A área urbana de Esteio fica dividida nas seguintes zonas, conforme o Mapa de Zoneamento de Usos:

- Zona Central 1 - ZC1
- Zona Central 2 - ZC2
- Zona Residencial 1 - ZR1
- Zona Residencial 2 - ZR2
- Zona Residencial 3 - ZR3
- Zona Industrial - ZI

Limites das Zonas:

ZONA CENTRAL I

- Partindo do entroncamento da Rua Maurício Cardoso e Av. Presidente Vargas, seguindo em direção norte até a Av. Dom Pedro, e desta em direção leste até a Rua Fernando Ferrari, e desta em direção norte até a Rua Soledade, seguindo por esta em sentido Oeste até a Rua Eurico Lara, e nesta em sentido norte até a Rua Rio Pardo, e por esta em sentido oeste até encontrar a linha (muro) do TRENSURB, e por esta em sentido sul até o entroncamento da Rua Maurício Cardoso e Av. Presidente Vargas.

ZONA CENTRAL 2

- Partindo da Av. Presidente Vargas, esquina com a Rua José Guimarães, e desta em sentido leste até encontrar a Rua Uruguai, e desta em direção norte até a Av. Dom Pedro, seguindo por esta em sentido leste até a Rua Rio Grande, seguindo por esta em sentido sudeste até a Rua Nova Trento, seguindo pela Rua São Gabriel, no sentido oeste até a Rua Senador Salgado Filho, e por esta até a Rua São Sepé, seguindo por esta em direção norte até a Rua Rio Pardo. Pela Rua Rio Pardo em direção oeste até a Rua Eurico Lara, seguindo por esta em direção Sul até a Rua Soledade, seguindo em direção leste até a Rua Fernando Ferrari, descendo a Rua Fernando Ferrari em direção sul até a Av. Dom Pedro, e, desta em direção oeste até a Av. Presidente Vargas, seguindo por esta em direção sul até a esquina da Rua José Guimarães.

ZONA RESIDENDIAL 1

- Partindo da Av. Presidente Vargas, com o curso d`água Arroio Esteio, e seguindo o Arroio Esteio em sentido leste (a montante) até a ponte sobre a Rua 24 de Agosto, e seguindo pela Rua 24 de Agosto, depois Rua Santana, em direção sudeste até a Rua Novo Hamburgo. Pela Rua Novo Hamburgo, em direção norte até encontrar a Rua Senador Salgado Filho, e seguindo ainda para o norte pela Rua Armando Riela até encontrar a Av. Luiz Pasteur, e desta seguindo no sentido oeste até encontrar a Av. Presidente Vargas, seguindo por esta em direção sul até encontrar a rua Rio Pardo; e por esta no sentido leste até a Rua São Sepé e desta no sentido sul até encontrar a Rua Senador Salgado Filho e por esta no sentido leste até a Rua São Gabriel, Nova Trento até a Rua Rio Grande e desta no sentido sul até a Av. Dom Pedro e desta no sentido leste até a Rua Uruguai, seguindo por esta em direção sul até a Rua José Guimarães e desta em direção leste até a Av. Presidente Vargas e desta novamente para o sul até o encontro com o Arroio Esteio.

ZONA RESIDENCIAL 2

1 - Partindo da Av. Presidente Vargas com Arroio Esteio, e seguindo o curso do referido Arroio para montante, até encontrar a ponte da Rua 24 de Agosto, e deste ponto pela Rua 24 de Agosto e Rua Santana no sentido sudeste até encontrar o Arroio Sapucaia, e seguindo o curso deste, para Oeste, até encontrar a Rua Rio Grande e Rua Projetada e desta ainda em sentido oeste até encontrar a Av. Presidente Vargas. Seguindo pela Av. Presidente Vargas em direção norte até encontrar novamente o Arroio Esteio.

2 - Partindo do entroncamento da BR-116 e Av. Celina Chaves Kroeff e, seguindo por esta para oeste até encontrar a linha da RFFSA, e desta em direção norte até a Rua Monteiro Lobato e por esta em direção leste até a rua sem nome; e por esta em direção nordeste até encontrar a BR-116 e seguindo pela BR-116 em direção sul até encontrar novamente a Av. Celina Chaves Kroeff.

ZONA RESIDENCIAL 3

- Partindo da Rua Santana com Arroio Sapucaia, e seguindo por este na direção leste (a montante) até encontrar a Av. Luiz Pasteur e retornando por esta, no sentido oeste ato a Rua Armando Riela, e por esta em direção sul até encontrar a Rua Senador Salgado Filho e Rua Novo Hamburgo; seguindo por esta em direção sul até a Rua Santana e desta em direção sudeste até encontrar novamente o Arroio Sapucaia, ponto de partida.

ZONA INDUSTRIAL

- Partindo da elevada de acesso a Esteio, com a linha do TRENSURB, e seguindo esta linha em direção norte até a Av. Luiz Pasteur; e por esta em direção oeste até o Rio dos Sinos, e seguindo o rio (a jusante) em direção sul até a hidráulica e seguindo pela Rua Monteiro Lobato, na direção leste até a rua sem nome e por esta em direção nordeste até encontrar a BR-116; seguindo por esta para o sul até a elevada de acesso a Esteio. Da elevada de acesso a Esteio até a Av. Celina Chaves Kroeff e por esta em direção oeste até a linha da RFFSA; seguindo por esta em direção sul até encontrar o Arroio Sapucaia e por este em direção leste até encontrar com a Rua Rio Grande (fim) e Rua Projetada e por esta em direção oeste até encontrar a linha do TRENSURB; e seguindo por esta em direção norte até encontrar novamente a elevada de acesso a cidade, ponto de partida."

Art. 4º - O art. 5º, Seção I, Capítulo II, da Lei Municipal nº 1259/85, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 5º - As zonas são delimitadas por vias e logradouros públicos, acidentes geográficos, pelos limites de fundo ou laterais de lotes e outros constantes do Mapa de Zoneamento de Usos."

Art. 5º - O art. 7º, Seção I, Capítulo II, da Lei Municipal nº 1259/85, passa a ser complementado com a seguinte definição:

"Depósitos IA - São as edificações destinadas a revenda de GLP com estoque máximo de 100 (cem) botijões. As instalações para esta finalidade deverão obter, para operarem, Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros quanto a segurança. O referido Laudo de Vistoria deverá ser renovado anualmente, sendo o mesmo apresentado no ato da renovação do alvará. Os depósitos IA, estarão inseridos dentro das definições e prescrições dos Depósitos I."

Art. 6º - O parágrafo 4º do artigo 7º, Seção I, Capítulo II, da Lei Municipal nº 1259/85, passa a ter a seguinte redação:

"§ 4º - As oficinas mecânicas, cinemas e casas de diversão, os postos de abastecimento, os depósitos de tipos II e III e as edificações industriais do tipo II, deverão observar o afastamento mínimo de 80,00m (oitenta metros) de escolas, creches, asilos e hospitais."

Art. 7º - O art. 11, Seção I, Capítulo II, da Lei Municipal nº 1259/85, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 11 - Não será computado no Cálculo do índice de Aproveitamento - IA: Reservatórios e casa de máquinas para elevadores, cobertura desde que não ultrapasse a 50% do pavimento tipo Pilotis, estacionamento no subsolo, salão de festas de uso comum, circulação vertical/elevadores e escadas de uso comum. As áreas não computáveis, não poderão exceder a 50% (cinquenta por cento) da área computável."

Art. 8º - O art. 13, Seção II, Capítulo II, da Lei Municipal nº 1259/85, passa a ser complementado com os seguintes parágrafos:

"§ 3º - Os recuos para ajardinamento delimitam áreas para assegurar:

a) Predominância dos elementos naturais sobre os de construções com vistas a valorizar a paisagem urbana, nas áreas residenciais;
b) Predominância do pavimento e fluidez da circulação de pedestres nas áreas comerciais.

§ 4º - Fica vedada a construção em áreas para ajardinamento, mesmo em subsolo, excetuando-se:

- Muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais do terreno.
- Escadarias ou rampas de acesso quando necessários devido a conformação do terreno.

§ 5º - Os terrenos de esquina ou meio de quadra atingidos por recuo de jardim em uma das testadas, terão sempre o recuo efetivado de tal forma que a faixa edificável resultante da mesma não seja inferior a 10,00m (dez metros).

§ 6º - A medida da faixa edificável é assegurada para as construções cuja altura não ultrapasse as determinadas para o alinhamento ou recuo de jardim, conforme padrões da zona.

§ 7º - O disposto no art. 12 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.

Obs: ver croqui nº 1.

§ 8º - Nos terrenos de esquinas atingidos por recuo de ajardinamento em mais de uma testada, poderão manter uma delas no alinhamento até a distância de 25,00m (vinte e cinco metros) a partir do recuo de outra testada, desde que a construção a ser implantada tenha no máximo 2 (dois) pavimentos.

Obs: ver croqui nº 2.

§ 9º - Nos terrenos de esquinas, quando forem edificados em ambos os alinhamentos (sem recuo frontal), deverão observar um recuo de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do vértice do terreno, em ambas as frentes, objetivando o biselamento da aresta da edificação a 45 graus.

Obs: ver croqui nº 5.

§ 10 - 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 satisfeitas as seguintes condições:

a) O terreno deve apresentar em toda a extensão da testada ou testadas, nos terrenos de esquina, um aclive em relação a via pública com desnível de 2,00m (dois metros) no mínimo, medidos na linha correspondente a profundidade de 4,00m (quatro metros) em relação ao nível do passeio.
b) A cobertura da garagem deverá ser constituída por terraço plano.
c) Nos terrenos com testada superior a 7,00m (sete metros), a construção não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da testada.

Obs: ver croqui nº 3.

§ 11 - Se os recuos para ajardinamento já existentes forem absorvidos por alargamento viário, poderá o Município eliminá-los, total ou parcialmente, mediante proposta da Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SMDU), da mesma forma, quando eliminados os recuos viários. Estes poderão ser transformados em recuos para ajardinamento.

§ 12 - A medida ou local de ocorrência dos recuos para ajardinamento poderão ser alterados a critério da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), mediante solicitação dos interessados desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel com vistas a:

a) Preservação de árvores de porte no interior dos imóveis.
b) Melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.
c) Adequação a condições especiais do entorno, na seguinte hipótese: frente a verdes públicos vinculados ao passeio, com largura igual ou superior ao recuo de ajardinamento previsto.

§ 13 - Na hipótese em que os recuos para ajardinamento e os recuos determinados pela medida do afastamento das divisas tiverem valores diversos, prevalecerá o recuo de maior grandeza.

Obs: ver croqui nº 4."

Art. 9º - O parágrafo único do art. 14, Seção II, Capítulo II, da Lei Municipal nº 1259/85, passa a denominar-se § 1º.

Art. 10 - O art. 14, Seção II, Capítulo II, da Lei Municipal nº 1259/85, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 14 - As alturas das edificações serão determinadas como segue:

1º) Os critérios para dimensionamento de altura das edificações tem por função:

a) Estabelecer as características para as várias zonas urbanas quanto ao aspecto volumétrico das edificações.
b) Criar melhores condições de insolação e aeração na relação de vizinhança entre edificações.

2º) Os instrumentos de controle urbanísticos referidos no artigo anterior, são os seguintes:

a) Critério de número máximo de pavimentos.
b) Afastamento das divisas dos terrenos.
c) Dimensionamento das fachadas das edificações.

3º) As alturas, segundo as diversas zonas, são estabelecidas no Quadro de Usos.

4º) As edificações que, mesmo apresentando um único pavimento, necessitarem de maior altura devido a peculiaridade da atividade a que se destinam, serão objeto de estudo especial por parte da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU)."

Art. 11 - O art. 15, Seção III, Capítulo II, da Lei Municipal nº 1259/85, passa a ser complementado com o parágrafo 3º, com a seguinte redação:

"§ 3º - Fica dispensado o uso de estacionamento em prédios localizados na Av. Presidente Vargas, entre as Ruas Garibaldi e Av. Padre Claret."

Art. 12 - O art. 27, Capítulo VI, da Lei Municipal nº 1259/85, passa a ser complementado com a seguinte redação:

"Art. 27 - Os casos omissos nesta lei serão decididos pelo setor competente municipal (SMDU), ouvido o Conselho do Plano Diretor.

Parágrafo Único - Em cumprimento ao parágrafo terceiro do artigo 6º da Lei Estadual nº 10116, de 23 de março de 1994, determina que: O programa prioritário das obras será revisado, a cada 4 (quatro) anos, no primeiro ano de cada administração, através do Conselho do Plano Diretor e a aprovação da Câmara de Vereadores."

Art. 13 - O Quadro de Usos da Lei Municipal nº 1259/85, passa a ter a seguinte redação:

"ZONA CENTRAL 1 - ZC1:

USOS CONFORMES			
Discriminação	Índices		
	IA	TO	QM
Resid. Multifamiliar			
Com. Varejista I, II			
Serviços II	5	90	30
Saúde e Assist Soc.			
Equip. Recreação e Lazer			

USOS TOLERADOS			
Discriminação	Índice		
	IA	TO	QM
Resid. Unifamiliar	1	50	
Com. Atacadista	1	75	

Serviços I			
Posto de Abastecimento			
Estac. Veículos			
Depósito I			
Est. Educação e Cultura			

USOS PROIBIDOS
Com. Varejista III
Depósito II e III
Indústrias II e III

ALTURAS E AFASTAMENTO		
Altura máxima	afast. fron. Mínimo	afast. lat/fund. mínimo
	opcional Residencial 4,00m	art. 88,III

EXIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

1. Ficam proibidos na Av. Pres. Vargas os seguintes usos: comércio atacadista; estacionamento de veículos; transportadoras e depósitos.

2. Ao longo da faixa de domínio do TRENSURB deverá ser observada uma faixa non aedificandi de, 10,00m (dez metros) de largura.

3. Terrenos com frente para a Av. Pres. Vargas, a área mínima a ser construída será 300,00m² (trezentos metros quadrados).

4. Em prédio de até 18,00m (dezoito metros) de altura, aplica-se a fórmula H/4,5 maior ou igual a 4,00m (quatro metros) para o recuo frontal, eximindo-se dos recuos laterais, somente em terrenos com testada de até 12,00m (doze metros) de frente.

5. A troca de índices poderá ser negociada em até 10% (dez por cento) deste índice, mediante a compra de área noutro local, a ser definido pela municipalidade (equipamentos urbanos).

ZONA CENTRAL 2 - ZC 2:

USOS CONFORMES	LA	TO	QM
Res. Unifamiliar	1	50	
Res. Multifamiliar	4	80	
Com. Varejista I, II			
Serviços II			
Saúde e Assis. Soc.			
Equip. Recreação e Lazer			

USOS TOLERADOS
Com. Atacadista
Serviços I
Postos de Abastecimento
Estac. Veículos
Depósitos I
Est. Educação e Cultura

USOS PROIBIDOS
Com. Varejista III
Depósito II e III
Indústrias II e III

ALTURAS E AFASTAMENTOS		
Altura Máxima	Afast. Frontal Mínimo	Afast. Lat/Fund Mínimo
	Residencial 4,00m	Art. 88, III
	Com. Atacad.	
	Serviços II	
	Indústrias III	
	Depósitos: 6,00m	

ZONA RESIDENCIAL 1 - ZR 1:

USOS CONFORMES	IA	TO	QM
Resid. Unifamiliar			
Resid. Multifamiliar			
Com. Varejista I			
Serviços I			
Indústria III (área máxima const. 200m²)	2,4	70	60

Est. Educação e Cultura			
Est. Esportivos	1	70	60
Equip. recreação e lazer			
Equip. saúde e assistência social			

USOS PROIBIDOS
Com. Varejista III
Transportadoras
Depósitos II e III
Indústrias I e II

ALTURAS E AFASTAMENTOS		
Altura máxima	Afast. fron. mínimo	afast. lat/fund mínimo
-	Residencial 4,00m	art. 88, III
	Com.Atac.	Resid.
	Serviços II	Unifam. H/4
	Indústria III e depósitos: 6,00m	mínimo 3m a partir do 3 pav.

EXIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

1. Os seguintes usos: Comércio Varejista II, Comércio atacadista Serviços II, Postos de Abastecimento, Estacionamento de Veículos e

Depósitos I, poderão se estabelecer, vigorando o índice relativo aos usos conformes e respeitando o afastamento frontal mínimo de 6,00 (seis) metros, nas vias principais estabelecidas por esta lei, conforme mapa de zoneamento de usos: Ruas 24 de Agosto, Padre Felipe, Padre Claret, Salgado Filho, Rio Grande, La Salle e Novo Hamburgo.

2. Ao longo dos Arroios Sapucaia e Esteio deverão ser observadas faixas "non aedificandi" de, no mínimo 30 (trinta) metros.

ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR 2:

USOS CONFORMES	IA	TO	QM
Resid. Unifamiliar			
Resid. Multifamiliar			
Com. Varejista I			
Serviços I			
Estab. Educação e Cultura	2	70	300
Equip. Recreação e Lazer			
Estab. Saúde e Assistência Social			

USOS TOLERADOS		
Com. Varejista II		
Serviços II		
Depósitos I		
Estab. Esportivos		
Industriais III	0,8	70
Postos Abastec.		

Com. Atacadista		
Estac. Veículos		
Transportadoras		
Depósitos IA		

USOS PROIBIDOS
Com. Varejista II
Serviço Atacadista
Depósitos II e III
Industriais II

ALTURAS E AFASTAMENTOS		
Altura máxima	Afast. mínimo front.	Afast. lat/fund. mínimo
4 pavimentos ou ou 12m	Residencial	H/8
	4,00 metros	Unifam. H/4
	Depósitos I	mínimo 3m
	Ind. III	a partir
	6,00 metros	do 3 pav.

EXIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

1. Ao longo dos Arroios Sapucaia e Esteio deverão ser observadas as faixas "non aedificandi" de, no mínimo 30,00 (trinta) metros.

2. Ao longo da faixa de domínio da BR-116 e do TRENSURB deverá ser observada uma faixa "non aedificandi" de 15,00 (quinze) metros e 10,00 (dez) metros de largura respectivamente.

ZONA RESIDENCIAL 3 - ZR 3.

USOS CONFORMES	IA	TO	QM
Resid. Unifamiliar			
Resid. Multifamiliar	1,5	60	150
Com. Varejista I			
Serviços I			
Est. Educação e Cultura			

USOS TOLERADOS		
Com. Varejista II		
Serviços II		
Estac. Veículos		
Depósitos I		
Equip. Recreação e lazer	0,8	50
Estab. Saúde e Assistência Social		
Indústria III (área máxima 200m)		
Posto de Abastecimento		
Depósitos IA		

USOS PROIBIDOS
Com. Varejista III
Com. Atacadista
Transportadoras
Depósitos II e III
Indústria II

ALTURAS E AFASTAMENTOS		
altura máxima	afast. front. mínimo	afast. lat/fund mínimo
4 pavimen-tos ou 12m	Residencial 4,00m resid.	H/8
	Demais 6,00m	Unifam. H/4 mínimo 3m a partir do 3 pav.

EXIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

1. Os seguintes usos: Comércio Varejista II, Serviços II, Postos de Abastecimento e Estacionamento de Veículos poderão se estabelecer vigorando os índices relativos aos usos conformes e respeitando o afastamento frontal mínimo de 6,00 metros nas seguintes vias principais, estabelecidas por esta lei, conforme mapa de zoneamento de usos: R. 24 de Agosto, São Francisco, Av. Padre Antonio Vieira, Ernesto Dorneles, João Paulo I e Av. das Américas.

2. Ao longo dos Arroios Sapucaia e Esteio deverão ser observadas faixas "non aedificandi" de, no mínimo 30 (trinta) metros.

ZONA INDUSTRIAL - ZI.

USOS CONFORMES	IA	TO	QM
Com. Varejista II	1	60	60
Com. Atacadista			70
Depósitos I, II e III			70
Posto Abastecimento			70
Indústrias II e III			50
Transportadoras			70

USOS TOLERADOS		
Res. Unifamiliar		50
Res. Multifamiliar		50
Com. Varejista II		60
Serviços II	0.8	60
USOS PROIBIDOS		
Todos os demais		

ALTURAS E AFASTAMENTOS		
Altura máxima	Afast. front. mínimo	Afast. lat/fund. mínimo
Estudo caso a caso	10,00m	Indústria II
		Com. Varej. III
		Depósitos e demais usos: Estudo caso a caso

|_____|_____|_____|

EXIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

1. Deverão ser reservados 10% da área do lote para áreas verdes.

2. Obrigatório observar afastamento mínimo de 50,00m (cinquenta metros) das fontes de emissões atmosféricas em relação aos limites externos da área.

3. Ao longo do Rio dos Sinos são consideradas áreas de preservação ecológica.

4. Ao longo da faixa de domínio da BR-116 e do TRENSURB deverá ser observada uma faixa "non aedificandi" de 15,00 (quinze metros) e 10,00m (dez metros) de largura, respectivamente."

Art. 14 - Revogadas as disposições em contrário, esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Esteio, 18 de outubro de 1995.

GETULIO LEMES FONTOURA
Prefeito Municipal