

LEI Nº 1529, DE 03/09/1976

(Vide Lei nº 400/2001)

(Vide Lei Complementar nº 23/2006)

(Revogada pela Lei Complementar nº 35/2008)

consolidada, com alterações até o dia 09/09/2008.

APROVA O PLANO DIRETOR DE ATLÂNTIDA. (Adotado para o Município de Xangri-lá)

JORGE DARIVA, Prefeito Municipal de Osório, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e Eu sanciono a seguinte Lei:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Plano Diretor para o Balneário de Atlântida, visando a orientação e o controle do desenvolvimento urbano de acordo com esta Lei.

Art. 2º Integrando o Plano Diretor, são considerados os seguintes elementos básicos:

I - Relatório da revisão do Plano Diretor de Atlântida;

II - Planta de Zoneamento;

III - Quadro de usos.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º O Balneário de Atlântida para efeito desta Lei fica dividido em:

I - Zona Urbana - As áreas do balneário destinadas a fundações urbanas definidas na planta de zoneamento;

II - Zona de Extensão - As áreas situadas a menos de 200 (duzentos) metros dos limites do Balneário.

Art. 4º Para fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

Uso Conforme - Entende-se o uso que deverá predominar no setor, dando-lhe a característica.

Uso Permissível - Entende-se o uso capaz de desenvolver no setor em comprometer as suas características.

Uso Incompatível - Entende-se o uso em desacordo com as características do setor sendo proibido sua localização no setor considerado.

Comércio Especial - O comércio de vendas direta ao consumidor de artigos de artesanato bem como fazendas, vestuário, armarinhos, utilidades domésticas, produtos farmacêuticos e perfumaria e livros.

Comércio de Abastecimento I - Padarias, confeitarias, bares, restaurantes, fiambrias.

Comércio de Abastecimento II - Mercados e Supermercados. (Vide Lei Complementar nº 9/2004)

Comércio Atacadista I - Os depósitos ou armazéns gerais para fins de estocagem, que por suas características não se constituem em perigo para a população urbana, não concentrem mais de 10º perações diárias de carga e descarga com pátio de operações dentro do terreno do estabelecimento.

Comércio Atacadista II - Os depósitos ou armazéns ou congêneres para fins de estocagem que por suas características não se enquadrem nas disposições acima.

Indústria I - As industrias que consumirem até 10Hp, contarem até 25º perários, não trabalhareem em período noturno, não produzirem detritos e ruídos incômodos e apresentarem até 10º perações diárias de carga e descarga com pátio de operações dentro do terreno da fábrica.

Indústria II - As demais industrias que não atendam às condições acima.

Índice de Aproveitamento - IA - O quociente entre a área construída e a área máxima do lote.

Taxa de Operação - TO - A percentagem da área do lote ocupada pela projeção horizontal máxima da edificação.

Altura da Edificação - AE - A distância medida a partir do nível do forro do último pavimento até o nível médio do passeio da via pública ou do terreno natural do alinhamento, no trecho fronteiro à construção.

Cota Ideal Mínima - CI - A proporção mínima do terreno do lote que corresponde teoricamente a cada economia residencial.

DOS USOS E INTENSIDADE DE OCUPAÇÃO

Art. 5º A área é constituída dos seguintes setores segundo a intensidade de ocupação:

SCC - Setor Comercial Central

SE - Setor Especial

SCI - Setor Comercial I

SCII - Setor Comercial II

SRI - Setor Residencial I

SR2 - Setor Residencial 2

SR3 - Setor Residencial 3

SR4 - Setor Residencial 4

SR5 - Setor Residencial 5

Art. 6º Os usos, segundo os diversos setores são estabelecidos no quadro anexo a esta Lei.

Art. 7º O Setor Residencial SR I, corresponde aos conjuntos formados pela agregação dos terrenos de quadras fronteiras ao parque I e parque II a seguir descritos:

Conjunto 1 - Formado pelos terrenos 10, 11, 12, 13 da quadra 3AA

Conjunto 2 - Formados pelos terrenos 1, 2, 21, 22 da quadra 4A

Conjunto 3 - Formado pelos terrenos 10, 10A, 10B, 11 da quadra 7A

Conjunto 4 - Formado pelos terrenos 1, 2, 19, 20 da quadra 12A

Conjunto 5 - Formado pelos terrenos 10, 11, 12, 13 da quadra 15A

Conjunto 6 - Formado pelos terrenos 1, 21, 22 da quadra 2CC

Conjunto 7 - Formado pelos terrenos 10, 11, 12, 13 da quadra 1C

Conjunto 8 - Formado pelos terrenos 1, 2, 20, 21 da quadra 6C

Conjunto 9 - Formado pelos terrenos 10, 10A, 10B, 11 da quadra 9C

Conjunto 10 - Formado pelos terrenos 1, 2, 22, 23 da quadra 13C

§ 1º O parcelamento destes conjuntos nos respectivos terrenos só será possível quando a edificação se destinar à habitação unifamiliar.

§ 2º O desmembramento de um ou mais lotes do respectivo conjunto implica na modificação dos critérios de uso e ocupação dos demais, em tais casos passarão a vigorar os critérios do setor SR2.

Art. 8º O setor SC2 será constituído pelo conjunto de lotes 1 a 10 e 14 a 23 da quadra 6D, e somente no caso de serem os lotes adquiridos em conjunto terão os usos discriminados no quadro de uso respectivo.

§ 1º No caso de utilização do conjunto de lotes para algum dos usos conforme deverá o órgão fiscalizador da Prefeitura Municipal:

- Permitir o uso para estacionamento resguardando a continuidade da área verde, no trecho próximo ao conjunto de lotes citados, do Parque Central;

- Submeter o anteprojeto e o projeto para a área em questão a uma Comissão Especial, nomeada pela Prefeitura com representantes de Atlântida Balneários S/A, Prefeitura, SDO e Comunidade para avaliação da exequibilidade do mesmo.

§ 2º O desmembramento de um ou mais lotes do respectivo conjunto implica na modificação dos critérios de uso e intensidade de ocupação dos demais, passando a vigorar então os critérios especificados para o setor SR4, voltando a área do Parque Central, aludida acima, ao uso exclusivo para área verde de recreação pública.

Art. 9º Os parques, lagos e demais áreas verdes constantes da planta de zoneamento serão de uso exclusivo para recreação pública.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto no "caput" deste artigo, o próprio municipal existente na Praça Central de Atlântida, que poderá ser utilizado como restaurante, bar ou assemelhados, via licitação pública ou utilizado diretamente pela administração municipal. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 28/2007)

Art. 10 No setor SCC as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

I - Quando em uso conforme:

IA = 2

TO = 66%

II - Quando em uso permissível:

IA = 1

TO = 50%

Art. 11 No setor SE as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

- Na quadra formada pelas vias 3 e paralelo 3:

I - Quando em uso conforme:

IA = 2,5

TO = 66%

II - Quando em uso permissível:

IA = 1

TO = 50%

* Na quadra formada pela Avenida Beira Mar e o paralelo 3:

I - Quando em uso conforme:

IA = 0,5

TO = 50%

II - Quando em uso permissível:

IA = 0,33

TO = 33%

Art. 12 No setor SC1 as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

I - Quando em uso conforme:

IA = 1

TO = 50%

II - Quando em uso permissível:

IA = 0,66

TO = 66%

CI - = 400m²

Art. 13 No setor SC2 as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

IA = 1

TA = 50%

Art. 14 No setor SR1, as edificações obedecerão aos seguintes critérios de ocupação:

I - Quando em uso conforme:

IA = 2

TO = 66%

II - Quando em uso permissível:

TO = 66%

CI - = 400m²

I - Quando em uso conforme:

TO = 66%

CI - = 400m²

II - Quando em uso permissível:

IA = 0,5

TO = 50%

Art. 15 No Setor SR2 as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

I - Quando em uso conforme:

TO - 66%

CI - 400m²

II - Quando em uso permissível:

IA - 0.5

TO - 50%

Art. 16 No setor SR3 as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

TO = 30%

CI - = 2.000m²

Art. 17 No setor SR4 as edificações obedecerão aos seguintes critérios de ocupação:

I - Quando em uso conforme:

TO = 66%

CI - = 400m²

II - Quando em uso permissível:

IA = 0,5

TO = 50%

Art. 18 No setor SR5 as edificações obedecerão aos seguintes critérios de ocupação:

I - Quando em uso conforme:

TO = 66%

CI - = 400m²

II - Quando em uso permissível:

IA = 0,5

TO = 50%

Art. 19 Na área de extensão somente serão autorizadas edificações novas sempre que fique comprovado que o terreno em que se pretende construir acha-se localizado em via de prolongamento das vias do planÂº

Parágrafo único. A área de extensão as edificações obedecerão aos critérios de uso e de intensidade de ocupação.

Art. 20 Nos prédios de uso misto vigorarão os índices correspondentes à área construída predominante se de uso conforme ou de uso permissível.

DAS ALTURAS

Art. 21 As construções localizadas nos setores SCC e SRI deverão obedecer ao gabarito máximo de 3 (três) pavimentos com pé direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) e máxima de 2,80 (dois metros e oitenta centímetros) não ultrapassando em qualquer caso a altura total de 9,00 (nove) metros.

Parágrafo único. A altura máxima da construção poderá ser contada a partir do segundo pavimento (1º andar) quando no pavimento térreo for disposto como área coberta de uso coletivo (pilotis) sendo ocupado apenas como hall de entrada, apartamento do zelador e outras dependências de nítido caráter de serviços comum desde que tais instalações em seu conjunto não ultrapassem 50% da projeção horizontal do edifício.

~~**Art. 22** As construções localizadas no setor SE na quadra formada pelas vias 3 e paralelo 3, terão altura máxima de 13,60m (treze metros e sessenta centímetros).~~

~~Parágrafo único. Nos demais lotes do setor SE as edificações deverão obedecer ao gabarito de um pavimento, não ultrapassando em qualquer caso a altura de 3,30m (três metros e trinta centímetros).~~

Art. 22 As construções localizadas no Setor SE na quadra formada pelas vias 3 e paralelo 3, terão altura máxima de 13,60m (treze metros e sessenta centímetros). (Redação dada pela Lei nº 119/1994)

Art. 23 As construções localizadas nos setores SC1 e SC2 deverão obedecer ao gabarito máximo de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros).

Art. 24 As construções destinadas ao comércio e a indústria quando em uso permissível terão uma altura máxima de 5,00 (cinco metros).

Art. 25 As construções localizadas no setor SR3 terão uma altura máxima de 6m (eis metros).

Art. 26 As construções localizadas nos demais lotes do Balneário deverão obedecer ao gabarito de um pavimento não ultrapassando em qualquer caso a altura de 3,30m (três metros e trinta centímetros).

Art. 27 Salvo os casos expressos na presente Lei todas as edificações deverão ter pé direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros).

DOS LOTES E DOS RECUOS

Art. 28 Os lotes deverão ter como dimensões mínimas em todo o Balneário 15,00 (quinze) metros de frente por 28,00 (vinte oito) metros de frente a fundos excetuando-se o setor SR3 cujas dimensões mínimas serão as constantes na planta de zoneamento.

§ 1º Fica permitido a unificação de um ou mais lotes contíguos. (Redação dada pela Lei Complementar nº 17/2006)

§ 2º No caso da unificação de lotes pertencentes a mais de uma zona urbanística, o uso, a ocupação do solo e os índices urbanísticos serão fixados no mais restritivos dos lotes de origem. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 17/2009)

§ 3º Fica permitido o desmembramento de lotes em duas ou mais partes, sempre que os lotes remanescentes continuem com dimensões iguais ou superiores aos lotes registrados no traçado original do balneário. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 17/2009)

§ 4º Ficam permitidos os desmembramentos de lotes com dimensões inferiores as registradas no traçado original do loteamento desde que sejam seguidos de unificação com os lotes lindeiros. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 17/2009)

Art. 29 As edificações situadas nos setores SCC, SC, SR1, SR2, SR4, SR5 com gabarito superior a 3,30m (três metros e trinta centímetros) deverão manter um recuo lateral e de fundos igual a 1/3 de altura e nunca inferior a 3,00 (três) metros.

Parágrafo único. O recuo de fundo poderá ser utilizado para construção de garagem de uso particular desde que a altura seja inferior a 3,00 (três metros).

Art. 30 As edificações situadas nos setores SC1, SC2 e SC3 deverão manter recuas de ajardinamento, lateral e de fundos igual a 6,00 (eis metros).

Art. 31 Em todo o Balneário será obedecido, salvo outras disposições desta Lei, um recuo de ajardinamento de no mínimo 4,00 (quatro metros).

Parágrafo único. Os lotes de esquina deverão manter o recuo de ajardinamento em ambas as frentes.

Art. 32 No caso de construção de corpos avançados (acadas, marquises, etc...), a projeção horizontal não poderá ultrapassar 50% do recuo de ajardinamento respectivo, desde que obedeçam à altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), em relação ao nível do terreno

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 33 As vias do Balneário conforme sua classificação, terão as seguintes larguras mínimas:

I - rodovias com faixas de domínio de no mínimo 40,00m (quarenta metros).

II - avenidas em duas pistas com características de trânsito rápido com largura mínima de 30,00m (trinta metros).

III - avenidas com caráter de coletoras do trânsito local com largura de 25,00m (vinte cinco metros).

IV - ruas com características de trânsito lento com largura mínima de 18,00m (dezoito metros).

Parágrafo único. A largura dos passeios em todo o Balneário será de no mínimo 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

DAS CONSTRUÇÕES

Art. 34 As edificações do Balneário além das disposições contidas nesta Lei deverão satisfazer as seguintes condições:

I - quando se destinarem a fins residenciais unifamiliares ou coletivos deverão possuir reservatório de acumulação de água elevado, com capacidade de 150 (cento e cinquenta) litros por habitante por dia, calculados os habitantes como duas pessoas por dormitório de mais de 12,00m² (doze metros quadrados).

II - quando se destinarem a fins residenciais coletivos, deverão:

- a) Possuir reservatórios baixos com capacidade de 60% do total de bombas de recalque;
- b) Ter cada apartamento constituído de no mínimo um dormitório, uma cozinha, um banheiro e um hall de circulação;
- c) Ser dotadas de apartamentos para zelador;
- d) Não possuir no conjunto de apartamentos mais do que 20% daqueles descritos no item b deste artigo;
- e) Ter no pavimento térreo caixas receptoras de correspondências e quadro indicador de residências;
- f) Ser dotadas de instalação coletora de lixo perfeitamente vedada com boca de coleta de fechamento automático em todos os pavimentos, dotada de dispositivo de limpeza e lavagem;
- g) Possuir garagens particulares individuais com capacidade mínima de um veículo para cada dois apartamentos, excluindo para efeitos de contagem de veículos aquele destinado ao zelador e atendimento as seguintes disposições:

1 - pé direito mínimo de 2,20 (dois metros e vinte centímetros);

2 - área mínima de 15 (quinze) metros quadrados;

3 - ventilação permanente correspondente a 1/20 da área do piso;

4 - vão de entrada com largura mínima de 3 (três) metros.

III - quando se destinarem a fins comerciais ou outros que não residenciais, deverão:

- a) possuir reservatório d'água elevado com capacidade igual a 50,00 (cinquenta) litros por dia e por pessoa para cada 20 (vinte) metros quadrados de área de piso;
- b) possuir quando a altura for superior a dois pavimentos, reservatório básico com capacidade de 60% do total e bombas de recalque;
- c) Ter área disponível para estacionamento de carga e vínculo de clientes, no mínimo iguais a 50% da área destinada à construção devendo tal área situar-se no interior do imóvel;
- d) Ter área destinada ao estacionamento de forma tal que permita a entrada e saída independente para cada veículo;
- e) Ter o acesso ao estacionamento feito através de vias secundárias;

- f) Ter acessos separados para automóveis e veículos de carga se houver, tais acessos deverão estar localizados a partir de 15 (quinze) metros de qualquer esquina contados no alinhamento;
- g) Ter pé direito mínimo de:

1 - 3,00 (três) metros quando a área do comprimento não exceder a 40,00 (quarenta metros quadrados).

2 - 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) quando não exceder a 80,00(oitenta) metros quadrados;

3 - 4,00 (quatro) metros quando a área do comprimento exceder a 80,00 (oitenta) metros quadrados.

DO AJARDINAMENTO

Art. 35 As áreas livres dos terrenos serão convenientemente tratadas paisagisticamente tendo em vista uma unidade de tratamento ao Balneário.

Art. 36 Serão permitidos muros nas testadas dos lotes e recuos dos jardins com altura máxima de 40cm (quarenta centímetros).

Parágrafo único. Nas divisas entre lotes executando-se a porção atingida pelo recuo de jardim poderão ser construídos muros de até 1,80 (um metro e oitenta centímetros).

Art. 37 Os passeios deverão ser pavimentados na largura mínima de 2,00 (dois) metros ao longo das frentes dos lotes. O restante da largura deverá ser convenientemente tratado com grama e vegetação apropriada.

Parágrafo único. O passeio nas vias dotadas de canteiro central será contado sempre a partir da borda do meio-fio. Nas demais vias será contada a partir de no mínimo 1,00 (um) da borda do meio-fio, espaço este que deverá ser destinado à arborização destas vias.

DOS RELOTEAMENTOS

Art. 38 A partir da aprovação desta Lei a Prefeitura só autorizará construções com frente para os logradouros previstos pelo plano.

Art. 39 Todo o Projeto de extensão urbana deverá atender a condição de dar continuidade às vias existentes neste Plano bem como, não incidir qualquer via nova a distância menor de 60,00 (essenta) metros de outra via existente ou constante no Plano.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal poderá negar licença de abertura de nova via nas zonas de extensão ainda que atendidas essas condições se, a seu exclusivo critério julgar, assim melhor servir ao interesse do Balneário.

Art. 40 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. 41 São revogadas as Leis nºs 1.034 de 23 de julho de 1968, nº 1.180, 1.187 e 1.182 de 20 de junho de 1968, nº 1.348 de 21 de março de 1973.

Art. 42 Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Osório, em 03 de maio de 1976.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 13/10/2016