ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE ERECHIM

LEI No 2401, DE 08 DE ABRIL DE 1992.

INSTITUI O ZONEAMENTO URBANO DE ERECHIM - RS

ELOI JOÃO ZANELLA, Prefeito Municipal de Erechim, Estado do Rio Grande do Sul, FAÇO SABER, em cumprimento ao disposto no Artigo 64, Inciso V da Lei Orgânica do Município, que o Poder Legislativo Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1o - Fica alterado o Plano Diretor de Erechim, cujas plantas e relatórios passam a fazer parte integrante e complementar da presente lei.

Art. 2o - Para fins desta lei, adota-se por definição quanto às atividades, a seguinte classificação:

USO 1 - RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR.

- Edificação destinada ao uso de uma só família.

USO 2 - RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR VERTICAL.

- Edificação destinada ao uso de mais de uma família em unidades agrupadas verticalmente.

USO 3 - RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL.

- Condomínio horizontal e loteamento fechado, edificações destinadas ao uso residencial e dispostas horizontalmente com espaços e instalações comuns às habitações do conjunto residencial. Deyem ser satisfeitas as seguintes exigências:

I - Não obstruir o fluxo da rua principal e do acesso;

II - A àrea de terreno privativa a cada economia incluindo jardim, pátio e garagem, não deve ser inferior a 150,00m2;

III - A àrea de terreno destinada a atividade de lazer comuns a todas as economias do conjunto deverá ser de, no mínimo, 15% da àrea total do terreno;

IV - A àrea comum de terreno destinada a circulação de veículos e pedestres não deve ser inferior a 25% da àrea total de terreno;

V - O acesso interno para os veículos não deve ter largura inferior a 5,00m devendo ser previstos alargamentos para estacionamentos independentes, no mínimo 01 (Um) por unidade. Devem ser previs-

tos também "balões" para retorno, com diâmetro mínimo de 10,00m a cada 40,00m de extensão. Convenção de Condomínio deverá ser parte integrante do projeto.

USO 4 - COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO.

- Estabelecimento com venda de produtos alimentícios e de produtos domésticos como: açougue, fruteira, panificadora, farmácia, mini-mercado e congêneres.

USO 5 - COMÉRCIO VAREJISTA.

- Estabelecimentos de vendas de produtos alimentícios, domésticos, de uso pessoal e bens duráveis, como:
- Restaurante, bar, confeitaria, lanchonete, supermercado, calçados e artefatos de couro, artigos do vestuário, material elétrico, ferragens, bazar armarinhos, perfumarias, livrarias brinquedos, joalherias, material fotográfico, equipamentos de som, mobiliário, peças e acessórios para veículos, eletrodomésticos, material de escritório, veículos, material de construção, máquinas e equipamentos diversos, produtos agrícolas. Produtos veterinários não tóxicos;

USO 6 - COMÉRCIO ATACADISTA "A".

- Estabelecimento de venda de produtos por atacado: Armazém e depósitos de qualquer produto, exceto para depósito de minérios, produtos explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos e demais produtos perigosos e/ou nocivos.

USO 7 - COMÉRCIO ATACADISTA "B".

- Estabelecimento de venda de produtos por atacado, armazém e depósito para quaisquer produtos, inclusive minérios, metais, resinas, plásticos, borrachas, produtos explosivos, inflamáveis, tóxicos ou corrosivos, exceto radioativos.

USO 8 - SERVIÇOS DE REPARAÇÃO, CONSERVAÇÃO E OFICINAS "A".

- Estabelecimento de prestação de serviços como: Reparação e conservação de artigos de borracha, retífica de motores, serralheria, tornearia, funilaria, marcenaria, ferraria.

USO 9 - SERVIÇOS DE REPARAÇÃO, CONSERVAÇÃO E OFICINAS "B".

- Oficinas mecânicas e de reparos para automóveis e utilitários.

USO 10- GARAGENS COMERCIAIS.

- Edificação ou àrea destinada exclusivamente a garagens e estacionamentos de veículos, exceto componentes de frotas de carga e de transporte coletivo.

USO 11- SERVIÇOS DE TRANSPORTE.

- Edificação destinada a estacionamentos, oficinas de veículos de carga, coletivos e equipamentos rodoviários.

USO 12- POSTOS DE SERVIÇO.

- Postos de serviço e abastecimento para veículos automotores, veículos de transporte coletivo, veículos de frota e transportadora.

USO 13- DEPÓSITO PARA REVENDA A VAREJO DE GÁS LIQUEFEITO DE PETRÓLEO (GLP).

- Tanto para varejo como para depósito deverá observar as normas do Conselho Nacional de Petróleo (CNP).

USO 14- SERVIÇOS DOMICILIARES E REPARAÇÃO.

- Estabelecimento de prestação de serviços como: Conserto de calçados e aparelhos elétricos, consertos de artigos de couro, consertos de máquinas, hidráulicos e de gás, reparação de artigos diversos, encadernação, pintura de placas e letreiros , lavanderias, dedetização e similares, serviços de jardinagem, colocação de pisos diversos.

USO 15- SERVIÇOS PROFISSIONAIS.

- Escritórios de profissionais liberais, técnicos e universitários, profissionais autônomos, representação comercial, e outros.

USO 16- SERVIÇOS PESSOAIS.

- Estabelecimentos de prestação de serviços como: Barbearia, massagista, alfaiataria, atelier de costura, bordado e tricô, ópticas, estúdios fotográficos.

USO 17- SERVIÇOS DE SAÚDE E ASSISTÊNCIA SOCIAL "A".

- Hospitais, sanatórios, creches, asilos, orfanatos, ligas e associações e assistenciais e beneficentes, albergues e congêneres.

USO 18- SERVIÇOS DE SAÚDE E ASSISTÊNCIA SOCIAL "B".

- Clínicas e similares, laboratórios de análises clínicas e radiológicas, ambulatórios e congêneres.

USO 19- SERVIÇOS DE LAZER E CULTURA.

- Auditórios, arquivos, cinemas, ligas e associações culturais, museu e teatro, casas de espetáculos, templos e igrejas.

USO 20- SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO.

- Estabelecimentos de ensino de primeiro, segundo e terceiro graus e estabelecimentos de ensino informal, escolas maternais, jardins de infância e pré-primário, escolas especiais e outras.

USO 21- SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO.

- Estabelecimentos de rádio-difusão, jornais e televisão.

USO 22- SERVIÇOS DE ALOJAMENTO.

- Hotéis, pensões, pousadas.

USO 23- SERVIÇOS PÚBLICOS ADMINISTRATIVOS.

- Estabelecimentos públicos destinados a atividades administrativas e de prestação de serviços públicos.

USO 24- SERVIÇOS DE DIVERSÃO E RECREAÇÃO "A".

- Boliches, boates, jogos eletrônicos, disco discotecas e similares.

USO 25- SERVIÇOS DE DIVERSÃO "B".

- Cinemas ao ar livre, associações esportivas e sociais, canchas ao ar livre e congêneres.

USO 26- SERVIÇOS FINANCEIROS.

- Bancos, financeiras e outros.

USO 27- HORTIFRUTICULTURA.

- Cultivo de hortas e jardins para fins comerciais.

USO 28- MICRO-EMPRESA.

- Definição de acordo com a legislação específica e que não produzam incômodo, ruído, poeira, odor, fumaça ou trepidação.

USO 29- INDÚSTRIA I.

- As indústrias que, com base na legislação estadual e federal, pertinente forem classificadas como de baixa potencialidade poluidora e não ocasionarem movimento excessivo de pessoas e veículos.

USO 30- INDÚSTRIA II.

- As indústrias que consumirem até 10 HPs, contarem até 25 empregados, não trabalharem em período noturno, não produzirem detritos e ruídos incômodos e apresentarem até 10 operações diárias de carga e descarga com pátio de operação dentro do terreno da fábrica.

USO 31- INDÚSTRIA III.

- As demais indústrias que não artendam as condições acima.

USO 32- DEPÓSITO DE MATERIAS RECICLÁVEIS.
- Ferro-velho, sucatas, e outros.

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA - O quociente entre a área construída e a área máxima do lote.

TAXA DE OCUPAÇÃO - TO - A percentagem da área do lote ocupada pela projeção horizontal máxima da edificação.

ALTURA DA EDIFICAÇÃO - AE - É a distância medida a partir da laje de forro do 1o. pavimento até a laje de piso do último pavimento, excetuando-se reservatórios e casas de máquinas.

RECUOS - RE - Considera-se a distância medida perpendicularmente à partir do alinhamento do passeio público ou dos limites do terreno até o início da construção.

BASE - Parte da edificação que corresponde aos primeiros 12,00m de altura acima da cota média do meio-fio.

TORRE - Parte da edificação acima da BASE.

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. 3o. - A área urbana é constituída das seguintes zonas, segundo a intensidade de ocupação, cujos limites constam da planta de zoneamento anexa à presente Lei.

ZCC - ZONA COMERCIAL CENTRAL.
ZCMC - ZONA COMERCIAL MISTA CENTRAL.
ZCM - ZONA COMERCIAL MISTA.
ZRE - ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA.
ZR1 - ZONA RESIDENCIAL 1.
ZR1EU - ZONA RESIDENCIAL 1 DE EXPANSÃO URBANA.
ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2.
ZI1 - ZONA INDUSTRIAL 1.
ZI2 - ZONA INDUSTRIAL 2.
ZE - ZONA ESPECIAL.
AI - ÁREA INDUSTRIAL.
ZCU - ZONA DE CONTENSÃO URBANA.

Art. 4o. - Os índices de aproveitamento (IA) são fixados conforme a zona de uso de acordo com o quadro do Anexo I desta Lei.

Parágrafo único - A não indicação de valores no quadro anexo, pressupõe um uso em desacordo com as características da zona, estando sua instalação em tais casos proibida por esta lei.

Art. 5o. - Na Zona de Expansão Urbana, somente serão autorizadas edificações novas sempre que fique comprovado que o terreno que se pretende construir acha-se localizado em via constante do Plano ou traçada de acordo com a Lei de Loteamento e dotada dos melhoramentos exigidos nesta última.

Parágrafo único - Quando satisfeitas as exigências deste artigo, as edificações obedecerão os coeficientes fixados para a ZR1EU.

Art. 6o. - Os projetos de edificações ou de melhoramentos e ampliações nas construções existentes em terrenos com declividade superior a 30% ou cujas condições geotécnicas possam originar riscos para a

estabilidade das mesmas, deverão apresentar laudo técnico demonstrativo da viabilidade de suas execuções.

Art. 7o. - Toda indústria que por sua natureza possa constituir-se um perigo de vida para a vizinhança ou que apresente um grau de nocividade elevada, deverá localizar-se fora do perímetro abrangido pelo Plano Diretor em área previamente aprovada pelo respectivo órgão estadual competente, pela municipalidade, consultado o Conselho do Plano Diretor.

Art. 8o. - Todo Loteamento de caráter residencial situado na Zona Industrial I (ZI1), só será aprovado quando estiver de acordo com a Lei Federal no. 6766/79.

Art. 9o. - Nas Zonas Especiais serão permitidas construções novas somente após a realização de estudo urbanístico devendo ser objeto de regulamento específica.

Art. 10 - Na Área Industrial (AI), serão aplicadas as disposições regulamentadas na legislação específica de criação da Área Industrial em vigor.

Art. 11 - Nos prédios de uso mistos vigorarão os índices e taxas correspondentes a área construída do uso predominante.

Art. 12 - Nos prédios de uso residencial, comercial ou misto, será exigido o uso de garagem com capacidade mínima de um veículo para cada duas economias, excluindo-se os prédios situados na Avenida Maurício Cardoso entre as ruas Argentina e Salgado Filho onde não serão permitidas entradas de garagens.

Art. 13 - Não serão computados como área construída para fins de índice de Aproveitamento e Taxa de Ocupação, os pavimentos sob pilotis, garagens com até dois veículos por economia, sacadas abertas, áreas de lazer abertas e fechadas de uso coletivo, apartamento do zelador, casa de máquinas e reservatórios elevados, sótãos, sobre-loja quando integrada ao pavimento térreo e que não ultrapasse 50% da superfície da Loja, Centrais de Ar Condicionado, Andar de Cobertura, desde que a área fechada da cobertura não ultrapasse 50% da superfície do último Pavimento da Edificação e, que o mesmo seja integrado ao último pavimento e com acesso privativo.

Art. 14 - A Taxa de Ocupação do subsolo fica limitada em 80%.

Art. 15 - Os prédios existentes cujo índice de aproveitamento ultrapasse os previstos por esta lei, não poderão sofrer acréscimos de área construída.

DOS RECUOS:

Art. 16 - Serão obrigatórios os seguintes recuos:

I - De ajardinamento - Nas zonas ZR1, ZR1EU, ZRE e ZR2 de, no mínimo, 4,00m. Nos lotes de esquina será permitido que um dos recuos seja reduzido para 2,00m.

II - De fundos - Deverá ser de, no mínimo, 1/8 da profundidade do lote e nunca inferior a 3,00m em qualquer zona.

III - Lateral - Para a TORRE nas zonas ZCC, ZCMC, ZCM, ZR1 e ZR1EU, obedecendo as fórmulas abaixo:
- Quando se tratar de paredes sem aberturas:
AE/20 + 1,50m e nunca inferior a 2,00m
- Quando se tratar de aberturas de compartimentos de permanência transitória:
AE/15 + 1,50m e nunca inferior a 2,00m
- Quando se tratar de aberturas de compartimentos de permanência prolongada:
AE/10 + 1,50m e nunca inferior a 2,50m

Parágrafo 1o - Ficam isentos de obrigatoriedade de recuos laterais, a BASE até 12,00m de altura nas zonas ZCC, ZCMC, ZCM, ZR1 e ZR1EU, a partir do nível médio tomado no Passeio Público.

Parágrafo 2o - Altura máxima de construção em qualquer zona permissível, conforme as disposições do presente Código, será 45m ou 15 pavimentos, a partir do nível médio tomado no passeio público.

Parágrafo 3o - Quando a construção estiver na ZCC, ZCMC e ZCM, deverão enquadrar-se nas exigências da Lei de Edificações para Reentrâncias e Poços de Ventilação.

Parágrafo 4o - Nas zonas ZCC, ZCMC e ZCM poderá a edificação ter parede sobre uma das divisas laterais do terreno, desde que o comprimento dessa parede não ultrapasse a 20% da profundidade total da TORRE, quando o espaço com parede sobre a divisa for unicamente para uso de circulação vertical, poderá ser ultrapassado o limite de 20% acima especificado.

Parágrafo 5o - Poderão as sacadas avançar até 0,50m sobre o recuo lateral, desde que sejam totalmente abertas e estejam vinculadas a ambientes de permanência prolongada.

Parágrafo 6o - Quando se tratar de residência unifamiliar com altura inferior a 6,00m situada na ZRE, ZR2,ZR1, ZRIEU, ZCM, ZCMC e ZCC, não será exigido Recuo

Lateral e Recuo de Fundos.

DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL:

Art. 17 - As edificações deverão ser regidas por Legislação própria, respeitadas as diretrizes deste Plano.

Parágrafo 1o - Sempre que um proprietário solicitar licença para construir, deverá solicitar previamente à Prefeitura a locação do alinhamento previsto pelo Plano Diretor.

Parágrafo 2o - As edificações executadas após a promulgação desta Lei em desacordo com as diretrizes deste Plano ou com as normas estabelecidas na legislação das edificações, ficarão sujeitas a embargo administrativo e demolição sem qualquer indenização por parte do Município.

Art. 18 - Nenhum desmembramento de terreno será autorizado se dele resultar terreno com menos de 12,00m de frente e 360,00m2 de área; Em loteamentos populares será admitida a sub-divisão com frente mínima de 10,00m e área mínima de 250,00m2.

Art. 19 - No caso de construção executada após a promulgação desta lei e destinada a fins industriais, comerciais, atacadistas e transportadoras, as operações de carga e descarga deverão ser realizadas no interior do próprio lote, em espaço destinado a esse fim.

Art. 20 - Em todas as obras construídas no alinhamento do passeio será exigido o uso de marquise sobre os passeios públicos, observado o Art.no.43 da Lei de Edificaçoes, para a ZCC, ZCMC e ZCM.

Art. 21 - Será permitida a construção de um segundo prédio de fundos desde que fique assegurado ao prédio de fundos um acesso de no mínimo 2,50m e que fique respeitado o índice de Aproveitamento e a Taxa de Ocupação vigorantes na zona.

Parágrafo único - Quando o prédio de fundos for destinado para residência unifamiliar, será exigido Recuo de fundos mínimos de 3,00m.

Art. 22 - Nenhuma construção nova será autorizada na área urbana se não forem atendidas as seguintes condições mínimas, sem prejuízo de outras exigências legais e regulamentares:

I - O terreno deverá ter frente sobre uma via pública integrante do loteamento aprovado pela Prefeitura Municipal, nos termos da Lei de Loteamento ou via existente por esta já consagrada e

que tenha condições de trafegabilidade;

II - A localização do prédio, prevista no projeto, deverá respeitar os alinhamentos determinados pela Prefeitura ou, no caso de não existir projeto definitivo da via, obedecer a um afastamento mínimo de 16,00m do eixo da via.

Art. 23 - As diversas zonas estão delimitadas conforme a Lei de Zoneamento, observadas as seguintes normas:

I - O zoneamento será definido considerando-se como referência a via pública para a qual a testada pertence;

II - Nos casos em que o lote estiver contido em duas ou mais zonas de usos diferentes, serão adotados para ele os usos e índices da zona. A critério do autor do projeto, ouvido previamente o Conselho do Plano Diretor.

Art. 24 - Ficam revogadas as Leis 1733, de 05 de maio de 1981 e 1796, de 05 de maio de 1982.

Art. 25 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Erechim(RS), 08 de ABRIL de 1992.

ELOI JOÃO ZANELLA
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se
Data Supra

Luiz Felipe De Marchi
Secretário Municipal da Administração

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE ERECHIM

ANEXO I

TABELA DE ÍNDICE DE APROVEITAMENTO E TAXA DE OCUPAÇÃO

	USOS	ZCC	ZCMC	ZCM	ZRE	ZR1	ZR1EU	ZR2	ZI1	ZI2	ZCU
01	Residência Unifamiliar	1	1	1	1,25	1,25	1,25	1,25	0,75	-	1
02	Residência Multifamiliar Vertical	5	3,5	2,75	-	2,5	1,5	-	-	-	-
03	Residência Multifamiliar Horizontal	-	-	1	1,25	1,25	1,25	1,25	0,75	-	-
04	Comércio de Abastecimento	5	3,5	2,75	1	2,5	1,5	1	0,75	-	0,75
05	Comércio Varejista	5	3,5	2,75	-	2,5	1,5	1	0,75	-	-
06	Comércio Atacadista "A"	-	-	2,75	-	-	-	-	-	-	-
07	Comércio Atacadista "B"	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
08	Serviços de Reparação,Conservação e Oficinas "A"	-	-	2,75	-	1	1	0,75	2,75	2	-
09	Serviços de Reparação,Conservação e Oficinas "B"	-	-	2,75	-	1	1	0,75	2,75	2	-
10	Garagens Comerciais	5	3,5	2,75	-	2	1	-	1	-	-
11	Serviços de Transportes	-	-	2	-	1	1	0,75	2	2	-
12	Posto de Serviço	-	1	1	-	1	1	-	1	1	-
13	Depósito para Revenda de Gás(GLP)	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
14	Serviços Domiciliados e Reparação	1	1	2,75	-	1	1	-	1,5	1,5	-
15	Serviços Profissionais	5	3,5	2,75	-	2,5	1,5	1	1,5	1,5	-
16	Serviços Pessoais	5	3,5	2,75	-	2,5	1,5	1	1,5	1,5	-
17	Serviços de Saúde e Assistência Social "A"	-	-	1	1	1,5	1	1	-	-	-

TABELA DE ÍNDICE DE APROVEITAMENTO E TAXA DE OCUPAÇÃO

	USOS		ZCC	ZCMC	ZCM	ZRE	ZR1	ZR1EU	ZR2	ZI1	ZI2	ZCU
18	Serviços de Saúde e Assistência Social "B"		5	3,5	2,75	1	2,5	1	1	-	-	-
19	Serviços de Lazer e Cultura		5	3,5	2,75	1	2,5	1,5	1	-	-	-
20	Serviços de Educação		2	2	1,5	1	1,5	1,5	1,5	1	-	0,75
21	Serviços de Comunicação		2,5	2	2	-	1	1	1	1	-	-
22	Serviços de Alojamento		5	3,5	2,75	-	1,5	1	1	1	-	-
23	Serviços Públicos Administrativos		5	3,5	2,75	-	1,5	1	-	3	-	-
24	Serviços de Diversão e Recreação "A"		2,5	1	1	-	-	-	-	2	-	-
25	Serviços de Diversão e Recreação "B"		-	-	1	-	1	1	1	-	-	-
26	Serviços Financeiros		5	3,5	2,75	-	1	1	-	1	1	-
27	Serviços de Horticultura		-	-	-	-	1	1	1	-	-	-
28	Serviços Micro-Empresa		1	1	1	-	1	1	-	1	1	-
29	Indústria I		1	1	1	-	-	-	-	1	1	-
30	Indústria II		-	1	1	-	-	-	-	1,5	1,5	-
31	Indústria III		-	-	-	-	-	-	-	1	1,5	-
32	Depósito de Materiais Recicláveis		-	-	-	-	-	-	-	-	1,5	-
	Taxa de Ocupação	TORRE	70%	70%	60%		60%	50%		60%	60%	
						60%			60%			60%
		BASE	80%	80%	80%		60%	60%		70%	70%	