

LEI Nº 2.992, 21 DE SETEMBRO DE 2010.

ALTERA DISPOSIÇÕES DA LEI Nº 2.957 (18/05/2010) QUE INSTITUI O PLANO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ENCRUZILHADA DO SUL – “PLANO DIRETOR”

ARTIGAS TEIXEIRA DA SILVEIRA, Prefeito Municipal de Encruzilhada do Sul,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele, nos termos do Art. 79 inciso V da Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte **LEI**:

Art. 1º - Altera os artigos 10, 12, 17, 22, 45, 49, 58, 80 e anexo 01 (Taxa de ocupação e índice de aproveitamento), que terão a ter a seguinte redação:

Art. 10 – Nenhuma edificação, reforma, demolição ou obra de qualquer espécie poderá ser feita sem prévio licenciamento dos Setores de Projeto, Meio Ambiente, Trânsito e Vigilância Sanitária.

§ 2º - As edificações, reformas ou obras de qualquer espécie, em execução ou executadas em desacordo com a legislação pertinente, ficarão sujeitas a embargo administrativo e posterior demolição. Regularizações de obras prontas em desacordo com as normas vigente, deverão ser regularizadas desde que não interfiram no direito de propriedade de outros.

§ 3º - Na área central da cidade, o limite de andares das edificações será de até 4 (quatro) pavimentos, não sendo computados para o cálculo pilotis, hall de entrada e subsolos, sendo que as demais regiões terão definições pelo código municipal de obras. Entende-se por área central da cidade, o entorno das praças Dr. Ozy Teixeira e Silvestre Corrêa.

§ 4º - Quando tratar-se de projetos de reformas e construções de prédios residenciais unifamiliares, terão análise somente pelo setor de projeto.

§ 5º - A taxa de ocupação será limitada em no máximo 75% referente à área do terreno para uso residencial unifamiliar, 80% para construções de uso misto e até 85% para uso comercial.

§ 6º - Antes de ser requerida a aprovação do projeto, deverá ser solicitada a consulta prévia – declaração municipal (DM), na qual os Departamentos de Meio Ambiente, Trânsito e Vigilância Sanitária deverão emitir seus respectivos pareceres, em protocolo único.

Art. 12 – É obrigatório a construção de garagem ou previsão equivalente de vagas para estacionamento nos edifícios destinados a habitação coletiva, nos prédios comerciais e industriais, igrejas, supermercados e congêneres, hospitais, cemitérios, funerárias/capelas mortuárias, instituição de ensino com área superior a 900 m², estádios esportivos e ginásios. A área de garagem não será computada para cálculo dos índices de ocupação.

I – Edificações habitacionais unifamiliares: uma vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e multifamiliares deverão ter no mínimo uma vaga para cada duas economias, exceto nos loteamentos com área mínima de 189 m², de acordo com parecer prévio da Comissão do Plano Diretor.

III- Prédios Comerciais com as seguintes destinações: bancos, prédios públicos, supermercados, restaurantes, salões de bailes, boates e igrejas, terão uma vaga de estacionamento para cada 90 metros quadrados de área construída.

Art. 17 - Todos os planos e projetos de iniciativa pública ou privada ficam sujeitos às diretrizes deste plano.

§ 1º - A implantação de obras e serviços, parcelamento e desmembramento do solo, situadas na Zona Urbana ou em Núcleos Rurais Urbanizados ficam sujeitas às normas estabelecidas no Plano Diretor e Código de Obras, à prévia aprovação da DM nos setores de Meio Ambiente, Trânsito, e Projetos, sem prejuízo das demais exigências legais ou regulamentos aplicáveis.

Art. 22 - Os projetos em análise protocolados em data anterior à vigência desta Lei, serão examinados de acordo com as diretrizes vigentes na data de seu Protocolo; tais como:

b) As obras referidas no inciso II deverão estar concluídas no prazo de 10 (dez) anos, contados de seu início.

Art. 45 - O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação municipal, estadual e federal pertinente.

§ 3º- Na área do imóvel desmembrado poderá ser instituído a servidão de até 3,5 metros de lagura que não será computado no percentual de uso do solo em acordo com artigo 1.378 do código civil.

Art. 49 - Não será permitido o parcelamento do solo:

IV - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas do departamento técnico competente. Ainda em terrenos que por sua natureza estão sujeitos à ação erosiva e que, pela sua localização, possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, bem

como à limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros, é obrigatória a execução de medidas visando a necessária proteção segundo os processos usuais de conservação do solo, de acordo com a legislação vigente;

V - Os desmontes de rocha a fogo, dentro do perímetro urbano, deverão oferecer completa segurança ao entorno, em especial às edificações lindeiras, de acordo com a legislação vigente;

VI – Em caso de cortes e/ou aterros junto às divisas do lote, os terrenos lindeiros deverão ter reconstituídos seus perfis e vegetação originais, devendo para isto, serem executadas as obras necessárias, tais como, muros de arrimo, drenagem, contenção de encostas, replantio, até o início da obra;

VII – A execução de escavações cortes e aterros com mais de três metros de altura ou profundidade em relação ao perfil natural do terreno, poderá ser procedida de estudo de viabilidade técnica, a critério do Município, com vistas à verificação das condições de segurança e preservação ambiental, em conformidade com o artigo 130 do Código Municipal do Meio Ambiente;

Art. 58 - É de responsabilidade exclusiva do loteador, sob a orientação dos Setores de Projetos, Meio Ambiente e Trânsito, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável com capacidade para abastecer os respectivos lotes, bem como de energia elétrica e de iluminação pública, sistemas de drenagem pluvial e esgotamento sanitário, a execução das obras de abertura das vias de circulação, demarcação de área verde compatível e a identificação das necessidades de pontes, bueiros e dos muros de arrimo necessários.

PARÁGRAFO ÚNICO - A urbanização inclui, obrigatoriamente:

I - A pavimentação com saibro ou pedras irregulares de basalto ou paralelepípedo ou pavimentação asfáltica conforme características e necessidades do local:

a) As vias deverão receber pavimentação adequada ao tipo de uso, declividade e conforme as condições de solo;

b) Os lotes deverão ser demarcados de acordo com as exigências do município;

II - A rede de iluminação pública nos termos das especificações fornecidas pela concessionária distribuidora de energia.

Art. 80 - O loteamento executado pela iniciativa privada que incluir a construção de unidades habitacionais, deverá obedecer as seguintes modalidades, conforme determinações a seguir:

§ 1º - Loteamento Habitacional de Iniciativa Privada: Os lotes terão área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados – 12m de frente x 30m), sendo que os terrenos de esquina terão 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com largura mínima de 15m (quinze metros de frente) e comprimento de 30 m, obedecendo os projetos das áreas verdes, edificações e demais equipamentos públicos que deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento; ficará a critério dos Setores de Projetos, Meio Ambiente e Trânsito, quando de iniciativa do empreendedor, a determinação do equipamento a ser construído na área de uso institucional, tais como: escola, creche, posto de saúde ou posto policial.

§ 2º - Loteamento Habitacional de Iniciativa Privada de Uso Popular: Os lotes terão área mínima de 225 m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados – 9 m de frente x 25), sendo que os terrenos de esquina terão 300 m² (trezentos metros quadrados) com largura mínima de 12 m (doze metros) de frente, cuja implantação obedecerá a critérios de Zoneamento estabelecidos neste Plano, devidamente identificados em mapa como área de interesse popular, obedecendo ainda os quesitos a seguir:

I. Os projetos das áreas verdes, edificações e demais equipamentos públicos deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento ;

II. Fica a critério dos Setores de Projetos, Meio Ambiente e Trânsito quando de iniciativa do empreendedor a determinação do equipamento a ser construído na área de uso institucional, tais como: escola, creche, posto de saúde ou posto policial.

III. Nos projetos de Loteamento Habitacional de Iniciativa Privada de Uso Popular, as áreas verdes terão destinados 5 % (cinco por cento) para uso específico institucional.

Anexos – 01 – Taxa de ocupação e índice de aproveitamento

Zonas	Usos Permitidos	T.O.	I.A. Residencia I	I.A. Com.	I.A. Ind.	Altura	Recuo
Zona Comercial	1,2,3,4,5.	90%	4,50	4,50	2,50	12,50m	3,00m
Zona Industrial	5,6,7,9.	80%	2,50	2,50	2,50	6,00m	6,00m
Zona Residencial	1,2,3.	75%	4,50	1,40	4,40	12,50m	3,00m
Zona Rural	1,2,8,10,11.	50%	0,60	0,60	0,60	6,00m	4,00m
Zona de interesse ambiental	11	40%	0,50	0	0,0	3,00m	5,00m

Altura máxima permitida nas divisas laterais, alinhamentos e fundos do lote.
No cálculo das alturas máximas não serão computados pilotis, sub-solos, platibandas, telhados, casa de máquinas e reservatórios.

Para novas construções, é obrigatório o recuo de no mínimo 3,00m nas esquinas, e nas demais ruas, onde a urbanização apresenta-se consolidada, e houver construções sem recuo no mesmo lado do lote, delimitado pelas esquinas, ficará a critério do empreendedor a previsão de recuo conforme tabela acima.

Art. 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, em Encruzilhada do Sul, 21 de setembro de 2010.

ARTIGAS TEIXEIRA DA SILVEIRA
Prefeito Municipal

Nos termos da Lei Municipal n.º 1.991/2001, o projeto teve emenda modificativa apresentada pelos vereadores Fábio Luiz Teixeira Campos, Solismar Ribeiro Figueiró e Sirlei Madalena Stasinski Lopes.