

LEI MUNICIPAL NÚMERO 231/97, DE 27 DE JANEIRO DE 1997

"Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Coxilha e dá outras providências".

O Prefeito Municipal de Coxilha, ILDO JOSÉ ORTH, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela leis que lhe são conferidas pela legislação vigente, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e de conformidade com o que determina o Art. 54, inciso III da Lei Orgânica do Município, ele sanciona e promulga a seguinte lei municipal.

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º - Fica aprovado o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Coxilha (PDDU), ressalvadas as disposições desta lei.

§ 1º - O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) consolida as normas gerais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento da cidade e núcleos urbanos, do interior do Município, atendida a legislação sobre todos os aspectos nele tratados.

§ 2º - O PDDU visa ordenar o espaço físico urbano ou de fins urbanos e de expansão urbana, com a finalidade de propiciar um desenvolvimento integrado, com o aumento da qualidade de vida da população, dando melhores condições de desempenho às funções urbanas, com menor custo social.

§ 3º - Todos os planos e projetos de obras públicas e privadas ficam sujeitas as normas e diretrizes deste Plano.

§ 4º - Os planos setoriais de simples urbanização e reurbanização, as obras isoladas e medidas administrativas dele decorrentes, desde que regularmente programados, projetados e licitados, serão aprovados por atos do Executivo Municipal.

§ 5º - As propostas e alterações serão submetidas à deliberação da Câmara Municipal, em duas discussões.

Art. 2º - Faz parte integrante desta lei os relatórios de sua elaboração, um conjunto de mapas da área urbana com diretrizes do sistema viário, zoneamento, usos e quadros anexos específicos no texto legal.

CAPÍTULO II

Das Diretrizes do Plano

Seção I

Do Zoneamento

Art. 3º - Para efeito desta lei, considera-se zoneamento a divisão da cidade em áreas de uso ou intensidade de ocupação diferenciada.

Art. 4º - Fica dividido o distrito sede de Coxilha em:

- área urbana
- área de expansão urbana
- área rural

§ 1º - Define-se como área urbana e de expansão urbana, aquelas compreendidas dentro do perímetro urbano municipal definido nesta Lei.

§ 2º - Define-se como área rural a área não abrangida pela cidade e pelos núcleos urbanos do interior do Município.

Art. 5º - O Perímetro Urbano da Sede Municipal fica assim definido:

O marco nº 01 está localizado na divisa do limite da faixa de domínio do DAER estando a 35,00 m do eixo da RS 135, no trevo que dá acesso à cidade de Coxilha, que vai a Tapejara, Passo Fundo e Getúlio Vargas. Em relação com marco nº 30 que está situado no outro lado da RS 135, o marco nº 01 forma um ângulo de 187º10'13" com o marco nº 02 numa distância de 278,63 m, daí do marco nº 02 segue na direção nordeste com uma deflexão angular de 224º21'22" numa distância de 93,02 m por uma cerca sempre confrontando com terras de Setembrino Webber até o marco nº 03; daí segue com um ângulo de 147º16'26" numa distância de 338,15 m com terras de Getúlio Queiroz até o marco nº 04 estando este localizado junto a uma cerca que divide com terras de João Luiz Vicenzi, e distante 29,50 m de distância do antigo perímetro urbano, seguindo com um ângulo de 218º35'55" na direção nordeste com uma distância de 385,01 m até o marco nº 05, com terras de João Luiz Vicenzi; do marco nº 05 segue com um ângulo de 126º12'34" numa distância de 385,41 m no rumo noroeste até o marco nº 06 que está situado na Rua Balduino Pedroso permanecendo o marco de nº 06 no mesmo local do antigo perímetro; e deste segue na direção norte com um ângulo de 225º50'38" numa distância de 433,80 m dividindo com terras de Benoni Godinho e Joarês Vitorio Pinto; o marco nº 07 que está localizado no canto da divisa do Cemitério e segue a divisa do mesmo com um ângulo de 195º50'59" numa distância de 40,30 m até o outro canto do Cemitério (marco nº 08) na direção norte, e do marco nº 08 segue na direção ou rumo noroeste com um ângulo de 111º17'35" com uma distância de 194,39 m ainda dividindo com as terras de Joarês Vitorio Pinto

chegando assim no marco nº 09 onde faz intercessão com a Av. Natálio Vieira; daí segue no rumo noroeste atravessando a Av. Natálio Vieira com um ângulo de $95^{\circ}21'49''$ numa distância de 59,97 m até o marco nº 10 situado 15,00 m distante do eixo da ferrovia e daí segue dividindo com a faixa da R.F.F.S.A. formando um ângulo de $124^{\circ}19'24''$ numa distância de 277,90 m; do marco nº 11 segue ainda pela faixa da R.F.F.S.A. na direção sul com um ângulo de $182^{\circ}11'55''$ numa distância de 60,41 m chegando no marco nº 12, de onde segue com uma distância de 154,21 m com um ângulo de $209^{\circ}02'31''$ até o marco nº 13; - Do marco 13 segue com um ângulo de $238^{\circ}56'54''$, atravessando a ferrovia uma distância de 31,69 m e deste marco nº 14 segue com uma distância de 78,42 m até a intercessão com a Rua Francisca Trindade com o ângulo de $149^{\circ}03'14''$ confrontando com terras de Henrique Stedille; Do marco 15 segue rumo sudoeste com um ângulo de $190^{\circ}25'05''$ num trecho de 195,16 m, confrontando com terras de Domingos Luiz Faedo e Elizio Cechetti chegando no marco 16, e daí segue com um ângulo de $156^{\circ}21'06''$ com uma distância de 281,51 até o marco 17; e daí segue ainda no rumo sudoeste, com um ângulo de $204^{\circ}29'39''$ descendo por um valo num trecho de 94,02 m onde divide terras de Valdir Portella e o Viveiro municipal até encontrar outro valo onde esta o marco nº 18, e daí segue no rumo sudeste por um valo e por uma cerca com um ângulo de $91^{\circ}48'43''$ num trecho de 144,23 m com terras de Luzardo Sartori e Gabriel Sartori; - Do marco nº 19 segue rumo sudeste com um ângulo de $145^{\circ}47'58''$ numa distância de 122,73 m por cerca até o marco 20; daí segue com um ângulo de $257^{\circ}45'13''$ no rumo sul numa distância de 218,44 m até o marco nº 21 e deste com um ângulo de $130^{\circ}00'18''$ segue com uma distância de 382,90 m no rumo sudeste chegando no marco nº 22 sempre dividindo com terras de Gabriel Sartori; o marco nº 22 está sobre o eixo da ferrovia da R.F.F.S.A. onde existe um boeiro e daí segue no rumo sudeste com um ângulo de $143^{\circ}48'24''$ numa distância de 225,12 até o canto de uma cerca que divide terras de Arnaldo Ducker e Setembrino Webber sendo este o marco 23; e daí segue no mesmo rumo com um ângulo de $188^{\circ}10'56''$ numa distância de 211,96 m até o marco nº 24 cujo mesmo está distante 100,00 m da Av. Pedro Nunes de Souza; Do marco nº 24 segue no rumo sul com um ângulo de $268^{\circ}07'11''$ com uma distância de 684,41 m, até o marco nº 25 e daí no rumo sudeste ainda confrontando com terras de Arnaldo Ducker e a partir de um ângulo de $109^{\circ}20'13''$ seguindo numa distância de 93,60 m até o limite da Faixa de Domínio do DAER, e atravessa a RS 135 numa distância de 70,00 e segue mais 100,00 m do limite da faixa de domínio do DAER no mesmo rumo confrontando com terras de Altair e Vanderlei Baseggio e da Braskalb até o marco nº 26 onde soma uma distância total de 263,60 m; Daí segue rumo norte com um ângulo de $94^{\circ}38'54''$ numa distância de 170,84 m até uma cerca que divide terras da Braskalb e de Edgar de Souza estando distante 100,00 m da faixa de domínio da RS 135 chegando no marco nº 27; continuando paralelamente a 100,00 m da faixa de domínio da RS 135 com uma deflexão angular $176^{\circ}34'53''$ num trecho de 208,01 m dividindo com terras de Edgar de Souza chega no marco nº 28 e, deste segue com um ângulo de $177^{\circ}30'17''$ numa distância de 517,01 m dividindo com terras de Edgar de Souza, Nair Baritieri, Pedro Mascarello, Alcides Artuso, Lucia dos Santos e atravessa a faixa de domínio da RST 462 que vai a Tapejara, chegando no marco nº 29; e deste vai até limite da faixa do DAER na RS 135 com um ângulo de $116^{\circ}02'40''$ num trecho de 105,00 m dividindo com terras de Altair e Vanderlei Baseggio, até o marco de nº 30; e daí atravessa a RS 135 até o marco de nº 01 com uma distância de 70,00 m.

Art. 6º - As sedes dos distritos, vilas e núcleos com características urbanizáveis na zona rural deverão ter sua ordenação física realizada em Planos Diretores específicos.

Art. 7º - A área urbana e de expansão urbana da sede, ficam divididas, segundo usos e intensidades de ocupação predominante. A área urbana localizada dentro do Perímetro Urbano, será caracterizada como Zona Central (ZC) . Será dividida segundo seus usos:

- a) Uso Residencial - (usos 1 à 4)
- b) Uso Comercial - (usos 5 à 34)
- c) Uso Industrial - (usos 35 à 36)

Parágrafo Único - Os usos industriais 37,38,39 e 40, definidos no artigo 11 deste plano, deverão se localizar em áreas fora do Perímetro Urbano definido neste plano.

Art. 8º - A Zona Central está limitada pelo perímetro urbano conforme planta número 01 deste plano.

SEÇÃO II

DOS USOS

Art. 9º - O zoneamento urbano visa atribuir a cada setor usos específicos compatíveis com sua destinação.

§ 1º - Os usos serão considerados, para cada zona, como conformes permissíveis e desconformes.

§ 2º - Define-se como:

- uso conforme: é o que predomina na zona, dando-lhe a característica;

- uso permissível: é o que pode desenvolver-se na zona sem comprometer sua característica;

- uso desconforme: é o que não é permitido, por não estar conforme com as características da zona.

Art. 10 - Os usos conforme e permissíveis (1 à 36), são permitidos na ZC (Zona Central), os usos desconformes (37 à 40) só serão permitidos fora da ZC (Zona Central), definida pelo perímetro urbano.

Art. 11 - Para efeito desta Lei, consideram-se por definição, os seguintes usos:

Uso 1 - Residencial Unifamiliar - Edificações destinadas ao uso de uma família;

Uso 2 - Residencial Multifamiliar - Condomínio horizontal e loteamento fechado - edificações destinadas ao uso residencial e dispostas horizontalmente, com espaços e instalações comuns às habitações do conjunto residencial devendo ser satisfeitas as exigências quanto a Cota Ideal Máxima de Terreno por unidade, segundo a Zona. A exigência com relação aos espaços e instalações comuns obedecerá aos seguintes critérios:

a) conjunto compreendido até 06 (seis) unidades deve ser servido de espaço de utilização comum destinado ao lazer com, no mínimo, 15% da área total do conjunto;

b) conjunto compreendido entre 7 a 25 unidades deve ser servido de espaço de destinação comum destinado ao lazer com, no mínimo, 20% da área total do conjunto;

c) conjunto formado por mais de 25 unidades, deve ser servido de espaço de utilização comum destinado ao lazer com, no mínimo, 25% da área do total do conjunto;

Uso 3 - Residencial Multifamiliar Vertical - Edificações destinadas ao uso de uma família, em residências agrupadas verticalmente. Devem ser satisfeitas as exigências à Cota Ideal Máxima por dormitório ou, quando for o caso, à cota Ideal máxima de terreno por unidade, segundo a zona.

Uso 4 - Residencial Popular - Edificações destinadas ao uso de uma ou mais famílias que por suas características de construção, materiais e dimensões destinam-se a habitação popular, conforme especifica o Código de Obras vigente no Município de Coxilha.

Uso 5 - Comércio Varejista de Utilização Diária - Estabelecimentos de vendas diária ao consumidor de produtos alimentícios e de produtos de uso doméstico, como: açougues, fruteiras, padaria, armazém, mercados, mini-mercados e congêneres.

Uso 6 - Comércio Varejista de utilização periódica tipo A - Estabelecimentos de vendas direta periódica ao consumidor de produtos alimentícios como: bares, cafés, lancherias, restaurantes, confelarias, bombonieres e congêneres.

Uso 7 - Comércio Varejista de utilização periódica tipo B - estabelecimentos de venda direta ao consumidor de gêneros de bens duráveis, como: perfumaria, caçados, artefatos de couro, artigos de vestuário, ferragens, material elétrico, tabacaria, revisteira, artigos lotéricos, supermercados, armarinhos, bijuterias, bazar, lazer, floricultura e floristas.

Uso 8 - Comércio Varejista de utilização ocasional tipo A - estabelecimentos de venda direta ao consumidor, de bens duráveis, como: livraria, móveis e artigos de decoração, óticas, joalherias, artigos fotográficos, eletrodomésticos, presentes, artesanatos e suvenirs, discos e fitas, funerária, artigos religiosos, artigos esportivos, artigos de plásticos e borracha, equipamento de som, instrumentos médico-hospitalares, material odontológico, aparelhos ortopédicos e auditivos, equipamentos científicos e de laboratórios, antiguidades e brinquedos.

Uso 9 - Comércio Varejista de utilização ocasional tipo B - estabelecimentos de venda direta ao consumidor de bens duráveis, como: peças e acessórios para veículos, artigos sanitários, materiais de construção, máquinas, aparelhos e equipamentos diversos, veículos, produtos agrícolas e veterinários, vidraçarias, equipamentos de segurança.

Uso 10 - Comércio Atacadista e Depósito tipo A - estabelecimentos de venda por atacado, abastecedores do comércio varejista ou depósitos dos seguintes produtos: alimentícios, bebidas e fumo, vestuários e têxteis, peles e couros, papel, artigos para papelarias e gráficas, material ótico e cirúrgico, instrumentos musicais, mobiliários, objetos em geral, máquinas, veículos e equipamentos, produtos farmacêuticos, materiais de construção e outros.

Uso 11 - Comércio Atacadista e Depósito tipo B - estabelecimentos de venda por atacado, abastecedores do comércio varejista ou depósitos dos seguintes produtos: minérios, metais, resinas, plásticos, borracha e depósitos ou postos de revenda de gás e outros.

Uso 12 - Garagens Coletivas - edificações de mais de um pavimento com finalidade de abrigar veículos, exceto de transporte de carga e coletivos.

Uso 13 - Serviços Domiciliares e de Reparação - estabelecimentos de prestação de serviços pessoais, como: conserto de calçados e artigos de couro, consertos de máquinas e aparelhos elétricos ou não, de uso pessoal ou doméstico, reparação de instalações elétricas, hidráulicas e de gás, reparação de artigos diversos, encadernação, pintura de placas e letreiros.

Uso 14 - Serviços Profissionais - escritórios de profissionais liberais, técnicos universitários, profissionais autônomos.

Uso 15 - Serviços Pessoais - estabelecimentos de prestação de serviços pessoais, como: barbearias, salões de beleza, manicures, pedicures, massagistas, alfaiatarias, atelier de costura, bordado e tricô, confecções sob medida de calçados e demais artigos de couro, sauna, duchas, termas, laboratórios de análises clínicas, radiologia, ótica e prótese, estúdios fotográficos.

Uso 16 - Serviços de reparação e conservação e oficinas tipo A - estabelecimentos de prestação de serviços, como: lavagem, lubrificação,

reparação de artigos de madeira e de mobiliários, reparação de artigos de borracha, reparação e manutenção de veículos automotores, exclusive caminhões, máquinas de terraplanagem, tratores e demais máquinas de uso agrícola, funilaria.

Uso 17 - Serviços de reparação e conservação, oficinas tipo B - estabelecimentos de prestação de serviços, como: serralheria, tornearia, niquelagem e cromagem, esmaltação, galvanização, retificação de motores, reparação e manutenção de veículos, caminhões, máquinas de terraplanagem, veículos de transportes, tratores e demais máquinas de uso agrícola.

Uso 18 - Serviços Domiciliares - estabelecimentos de prestação de serviços tais como: tinturarias e lavanderias, empresas de detetização, empresas de limpeza e vigilância, agência de locação de móveis, louças e semelhantes, serviços de buffet, serviços de ajardinamento.

Uso 19 - Serviços de alojamento - estabelecimentos de prestação de serviços como: hotéis, motéis, casas de cômodos e pensão.

Uso 20 - Serviços de diversões - estabelecimentos como: boliches, jogos eletrônicos, salões de festas e casas noturnas, boates, discotecas e similares.

Uso 21 - Serviços de Educação e Cultura tipo A - estabelecimentos de ensino de primeiro, segundo e terceiro grau.

Uso 22 - Serviços de Educação e Cultura tipo B - estabelecimentos de ensino informal, como: creches, escolas maternas, centro de cuidados, jardim de infância ou pré-primeiro grau, escolas especiais.

Uso 23 - Serviços de Educação e Cultura tipo C - estabelecimentos culturais, como: arquivos, auditórios, bibliotecas, cinemas, ligas e associações assistenciais e beneficentes, museus, teatros e salas de espetáculos.

Uso 24 - Serviços Médicos - Ambulatórios, farmácias, drogarias e clínicas.

Uso 25 - Serviços Hospitalares - Hospitais.

Uso 26 - Serviços Veterinários - Clínicas Veterinárias.

Uso 27 - Serviços Bancários - Escritórios, Bancos, financeiras e similares.

Uso 28 - Serviço de Comunicações - Rádio, jornal, televisão, etc.

Uso 29 - Postos de Serviços tipo A - edificações destinadas a postos de abastecimento, lavagem, lubrificação, exceto de veículos destinados a transporte coletivo ou frota de veículos transportadores.

Uso 30 - Postos de Serviços tipo B - edificações destinadas a postos de abastecimento, lavagem e lubrificação de veículos destinados a transporte coletivo ou de mercadorias componentes de frotas transportadoras.

Uso 31 - Serviços de Transporte - edificações destinadas a garagem e estacionamento de veículos de transporte coletivo ou de mercadorias componentes de frotas.

Uso 32 - Recreação tipo A - áreas para atividades recreativas que não requeiram instalações permanentes.

Uso 33 - Recreação tipo B - áreas para atividades recreativas com instalações permanentes.

Uso 34 - Hortifrutícola - atividades hortifrutícolas caracterizadas como unidades produtivas com finalidades comerciais.

Uso 35 - Industrial tipo A - indústrias cuja instalação não exceda a 200 m², de área construída e que não prejudique a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança; que não ocasione movimento excessivo de pessoas e veículos e que não emitam gases e poeiras.

Uso 36 - Industrial tipo B - indústrias cuja instalação seja superior a 200 m² de área construída e que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança; que não ocasione o movimento excessivo de pessoas e veículos, e que não emitam gases e poeiras.

Uso 37 - Industrial tipo C - indústrias cuja área construída seja inferior a 200 m² e que, por suas características, ocasione demasiado movimento de pessoas e veículos, e prejudique a segurança e o sossego da vizinhança; podendo emitir efluentes líquidos e atmosféricos dentro dos limites aceitáveis especificados pelos órgãos técnicos componentes.

Uso 38 - Industrial tipo D - indústrias cuja área construída seja superior a 200 m² e que, por suas características, ocasione demasiado movimento de pessoas e veículos, e prejudique a segurança e o sossego da vizinhança, podendo emitir efluentes líquidos e atmosféricos dentro dos limites aceitáveis especificados pelos órgãos técnicos componentes.

Uso 39 - Industrial tipo E - indústrias que, com qualquer área construída, possam determinar poluição hídrica, atmosférica e geração de resíduos sólidos, e que, de modo geral possam vir a ser prejudiciais à saúde pública.

Uso 40 - Industrial tipo F - indústrias que, com qualquer área construída, possam emitir efluentes líquidos e atmosféricos dentro dos limites aceitáveis especificados pelos órgãos técnicos componentes, que possam determinar ruídos e trepidações.

§ 1º - Todo o uso ou atividades que, por sua natureza, possa constituir-se em perigo para a vida da vizinhança ou que apresente um grau de nocividade elevado, deverá localizar-se fora da área urbana da sede municipal, sede dos distritos ou de núcleos urbanizáveis ou de expansão urbana, em áreas previamente designada pelo Executivo Municipal, o qual será transformado em área Industrial Especial, com limitações de usos e intensidade de ocupação constantes do decreto que a regulamentar;

I - As indústrias referidas já instaladas na área urbana poderão permanecer na sua atual localização e ter sua área construída ampliada até o dobro atual, desde que implantem projetos de prevenção de poluição aprovados pelo Órgão de Controle Ambiental do Estado.

§ 2º - Todo o uso não definido na presente Lei somente poderá ter sua implantação permitida pelo Executivo Municipal, e os Órgãos Técnicos competentes, sendo respeitados para cada zona e seus índices máximos.

SEÇÃO III

Do Sistema Viário

Art.12 - O sistema viário determinado pelo Plano Diretor obedecerá a seguinte hierarquia de vias de circulação, conforme quadro de gabaritos, anexo I;

- Rodovias Federais e Estaduais;
- Estradas Municipais;
- Vias Principais;
- Vias Secundárias;
- Vias de Distribuição.

Parágrafo Único - A disciplina do trânsito quanto a sentido de circulação, direção, postos de embarque de passageiros e usuários de veículos, estacionamento e outras disposições atinentes ao trânsito, levarão em consideração o sistema viário, as diretrizes do Plano Diretor e o interesse público.

CAPÍTULO III

Dos Índices Urbanos

Art.13 - Para cada zona será fixada a intensidade de ocupação própria através de índices urbanísticos.

Parágrafo Único - Para efeitos desta lei serão considerados os seguintes índices:

- Taxa de Ocupação (TO) - a percentagem da área do lote ocupado pela projeção horizontal máxima de edificação;

- Índice de Aproveitamento (IA) - o quociente entre a área construída máxima e a área do lote;

- Cota Ideal por Dormitório (CID) - a porção mínima do lote que corresponde teoricamente a cada dormitório, que não se caracterize como de serviço, para fins dos Usos 3 e 4, conforme a fórmula que segue:

$$\text{nº de dormitórios} = \frac{\text{área total do lote}}{\text{CID}}$$

- Cota Ideal (CI) - a porção mínima do lote que corresponde teoricamente a cada economia residencial, para fins dos usos 1,2,3 e 4, conforme a fórmula que segue:

$$\text{nº de economias} = \frac{\text{área total do lote}}{\text{CI}}$$

Quando houver fração no resultado dos cálculos do nº de dormitórios ou economias, serão considerados o seguinte: Quando a fração decimal após a vírgula for maior que a metade (Ex. 0,51) arredondar-se-à para o número inteiro imediatamente superior, quando a fração for igual a metade ou inferior (Ex.0,50, 0,40, 0,30 etc...) considerar-se-à apenas o número inteiro, permitindo-se no entanto duas unidades residenciais para cada lote.

Art.14 - Zona Central (Perímetro Urbano)

14 a - Uso Residencial

- para os usos 1e 2

TO - 66 %

IA - 1,5

CI - 150,00 m2

- para os usos 3 e 4

TO - 60 %

IA - 4

CID - 10 m2

OBS.: Para prédios de uso misto (uso 3 e outros) terão um IA máximo de 5 não podendo o IA do uso 3 ultrapassar a 4.

- 75 % para os pavimentos caracterizados como subsolo, loja e sobreloja até um limite de 7 m contados apartir da soleira de entrada do prédio até a laje de forro da sobreloja, 60 % para os demais pavimentos.

14 b - Uso Comercial - usos 5 a 34

TO - 60 %

IA - 4

- 75 % para os pavimentos caracterizados como subsolo, loja e sobreloja, até um limite de 7 m contados apartir da soleira de entrada do prédio até a laje de forro da sobreloja, 60 % para os demais pavimentos.

14 c - Uso Industrial - usos 35 a 40

TO - 65 %

IA - 1,2

CAPÍTULO IV

Dos Recuos

Art.15 - Para os efeitos desta lei serão considerados os seguintes recuos:

- recuos para ajardinamentos;
- recuos viários;
- recuos laterais e de fundos.

Na Zona Central (Comercial, Residencial) definida pelo mapa de acordo com o perímetro urbano da cidade, serão exigidos recuos, mínimo de 4,00 m de frente e onde existia abertura, terá que ter recuo mínimo de 1,50 m, lateral e fundos.

Parágrafo Único - Serão permitidas construções nas divisas até uma altura de 7,00 m (sete metros), mas não poderão ser colocadas aberturas. No caso de edificações com mais de 7,00 m (sete metros) de altura (H) contada a partir da soleira do pavimento térreo até o piso do último pavimento, os recuos laterais e de fundos será calculado pela fórmula:

$$\text{recuos} = R = \frac{H}{15} + 1,20$$

CAPÍTULO V

Art.16 - Nas edificações destinadas ao uso 3, ou destinadas a outros usos somados ao uso 3 (mistas), será obrigatória a reserva de área de estacionamento ou construção de garagens com capacidade de 1 (um) veículo para cada 120 m² de área construída para o uso 3.

§ 1º - As áreas para estacionamento e garagens não serão computadas no índice de aproveitamento.

§ 2º - Na Zona Central não será obrigatória a reserva para estacionamentos ou garagens, quando o uso 3 for composto apenas de unidades tipo quíinete.

CAPÍTULO VI

Disposições Gerais

Art.17 - A abertura de qualquer via ou logradouro público ou privado deverá enquadrar-se nas normas deste plano e dependerá de prévia autorização do Executivo Municipal.

Art.18 - O parcelamento do solo urbano e rural terá legislação própria, obedecida as Diretrizes do Plano diretor e respeitadas as legislações federais e estaduais.

Art.19 - As edificações serão regidas por legislação própria, respeitadas as Diretrizes do Plano.

§ 1º - As edificações executadas em desacordo com as diretrizes deste Plano ou com normas estabelecidas na legislação das edificações ficarão sujeitas a embargo administrativo e demolição, sem qualquer indenização, por parte do Município.

§ 2º - Nas edificações existentes, cujos usos, por esta lei são proibidos nas zonas em que estiverem situadas, serão permitidas somente obras de manutenção dos prédios, vedada qualquer ampliação da área construída.

§ 3º - As edificações existentes cujo recuo seja inferior a 4,00 m, será permitida ampliação desde que a mesma se enquadre no recuo mínimo de 4,00 m. Poderão ser construídas outras edificações independentes no lote, desde que observados os índices do plano para a zona.

§ 4º - A edificação que estiver fora do recuo mínimo obrigatório, quando demolida, a nova edificação deverá se enquadrar nos recuos e índices deste plano, não podendo ser feita no alinhamento da antiga.

Art.20 - Não será computado como área construída, para efeito do cálculo do índice de aproveitamento, o pavimento térreo, quando disposto como área de uso coletivo como pilotis, ocupado apenas com hall de entrada, caixa de escada, elevadores, acesso a garagens, sala de contadores, portaria, sanitários, apartamento do zelador e outras dependências de uso comum.

§ 1º - Não será computada igualmente, como área construída, para efeito de cálculo do índice de aproveitamento, o último pavimento quando for disposto como salão de festas ou dependências de uso comum, ou dependências privativas para unidades do penúltimo pavimento, ou apartamento para zelador.

§ 2º - Não será computada, como área construída para efeitos de cálculo do índice de aproveitamento e da taxa de ocupação, as sacadas desde que em balanço.

Art.21 - Considera-se Cessão do índice para fins da presente lei a permuta entre o Município e proprietários de lotes atingidos por recuos viários, ampliações do sistema viário, e ou implantação de equipamentos urbanos, na qual o proprietário cede área necessária e suficiente para a implantação dos referidos benefícios urbanos, sem ônus de qualquer espécie para o Município, e este permite que os índices urbanísticos das referidas áreas sejam utilizados pelo proprietário em áreas remanescentes ou em qualquer outra dentro da mesma zona.

§ 1º - Poderá o proprietário do lote alienar a terceiros os índices cedidos.

§ 2º - Em qualquer caso de acréscimo de área construída não poderá exceder a 25 % da área construída permitida pelos índices urbanísticos originais do lote para o qual houver a transferência de índices.

Parágrafo Único - No caso de edificações com altura superior a 7,00 m (sete metros), será permitida que a área lateral ou de fundos, resultante do cálculo de recuo, na forma deste artigo, seja ocupada única e exclusivamente para garagem ou acesso a esta, desde que coincida com o pavimento de menor cota.

Art.22 - Nos terrenos com testada para "becos" , "corredores" e esquinas, constantes do respectivo registro imobiliário e atendidos os aspectos de índices e usos, recuos laterais e de fundos previstos no PDDU, serão admitidos os seguintes recuos de alinhamento:

I - Para os lotes com a profundidade de até 13,00 m (treze metros), recuo mínimo de 2,00 metros;

II - Para lotes com profundidade entre 13,00 metros e 15,00 metros, o recuo mínimo obedecerá a seguinte fórmula:

$R = P - 11$, sendo "R " - recuo do alinhamento e "P" - profundidade do lote.

III - Para lotes com profundidade de 15,00 metros ou mais, recuo mínimo de 4,00 metros.

Art.23 - Os casos omissos na presente lei serão analisados e resolvidos pelo Executivo, na forma da organização administrativa do Município.

Art.24 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Coxilha/RS, em 27 de janeiro de 1997.


ILDO JOSÉ ORTH
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se

Atesto para os devidos fins que o presente documento, foi publicado no Saguão da Prefeitura Municipal de Coxilha, onde habitualmente se publicam os Atos Oficiais do Município.

Em 27 / 01 / 97


Ass. Resp. p/ Publicação


EDGAR DO N. SOUZA
Secretário da Administração