



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ

Mensagem n.º 027

Senhor Presidente:

Na forma da legislação em vigor, submeto à deliberação dessa colenda casa legislativa o projeto de Lei que *“Altera e inclui dispositivos na Lei Municipal n.º 3.052, de 29 de junho de 2015, que dispõe sobre a política de desenvolvimento territorial local e institui o Plano Diretor Participativo do Município de Feliz, nos termos dos artigos 39, 40, 41 e 42 da Lei Federal nº 10.257/2001.”*

O presente projeto de lei tem como finalidade alterar alguns itens do Plano de Diretor Participativo, conforme segue:

1 - Alteração do inciso IX do art. 22, que complementa a caracterização da Zona de Ocupação Semirrestrita (ZOSR), unidade da Macrozona Urbana.

2 - Inclusão dos arts. 118-A, 118-B e 118-C, que tratam de hipóteses de regularização de edificações residenciais na Zona Industrial (ZI), de reformas e regularizações de edificações na Zona de Ocupação Restrita (ZOR), e de reformas e regularizações de edificações na Zona de Ocupação Semirrestrita (ZOSR).

Estas têm como objetivo o preenchimento de lacunas existentes no atual plano diretor, uma vez que, durante o período de sua vigência, diversos munícipes procuraram o Setor de Engenharia com indagações referentes a imóveis localizados nos zoneamentos listados acima. Como não há diretrizes claras para determinadas situações, não foi possível fornecer informações específicas para auxiliar no esclarecimento das questões apresentadas pelos proprietários.

Quanto à Zona Industrial, atualmente, existe a restrição quanto à possibilidade de construção de edificações de caráter residencial, objetivando a eliminação de possíveis impactos de edificações industriais próximas a moradias e assemelhados. Porém, verificando o perímetro atual desta zona, constata-se que nele já estão inseridas diversas edificações residenciais. Sendo assim, existe a necessidade de possibilitar a regularização ou reforma de edificações residenciais existentes anteriormente à Lei Municipal nº 3.052, de 29 de junho de 2015, sob pena de os proprietários destas edificações permanecerem na impossibilidade de realizar reformas ou na manutenção da irregularidade das suas benfeitorias, caso seja esta a situação.

Ao Excelentíssimo Senhor
Leonardo Mayrer
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores de Feliz
Nesta



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ

Referente às complementações nas Zonas de Ocupação Restrita e Zona de Ocupação Semirrestrita, estas objetivam possibilitar a regularização ou reforma de edificações já existentes anteriormente à Lei Municipal nº 3.052, de 29 de junho de 2015. Diante da prévia existência de edificações nestas zonas, inclusive de uso público (como por exemplo o Amorão e Pavilhão – Centro Esportivo do Parque, que estão inseridos em Zona de Ocupação Semirrestrita), a intenção é possibilitar aos proprietários destas edificações a realização de reformas ou regularização das suas benfeitorias, conforme o caso.

Sendo assim, menciona-se que, paralelamente à necessidade de ordenar e restringir a ocupação de determinadas zonas no município, deve haver diretrizes e procedimentos que tratem das edificações já existentes, de forma a apresentar outras opções que não a sua demolição ou manutenção de uma eventual irregularidade.

3 - Inclusão do § 3º no art. 49, que trata das obras de responsabilidade do loteador a serem feitas no loteamento. Assim, a execução das obras deve ser garantida através de garantia hipotecária, caução em dinheiro, fiança bancária ou seguro-garantia, em valor equivalente ao custo orçado das obras, conforme prevê o § 1º do art. 49. Contudo, é necessário o estabelecimento de um segundo limitador para o caso de hipoteca. Ou seja, a hipoteca deve ter o valor orçado das obras (§ 1º) e ainda, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) do número total de lotes, em localização à escolha do Município.

4 - Inclusão do § 3º no art. 51, que trata do desmembramento de imóveis, tem a finalidade de complementar a legislação para restringir o surgimento de novos lotes sem infraestrutura necessária para a sua ocupação. Deste modo, a criação de novos lotes com testada para via oficial apenas será autorizada mediante comprovação quanto à existência de infraestrutura necessária para o seu atendimento.

5 - Alteração dos incisos I a V do art. 89, visa substituir o VRM (Valor de Referência Municipal) pelo VRM – CC (Valor de Referência Municipal para Construção Civil) para cálculo de aquisição da área de construção adicional, conforme já constava na Lei Ordinária nº 1866/2005, que dispunha sobre a Outorga onerosa do direito de construir.

6 - Alteração do inciso III e inclusão dos incisos IV e V no art. 110, que dispõe sobre a Comissão Urbanística Municipal, tem por objetivo aumentar a quantidade de representantes junto à referida Comissão, de forma aumentar a sua multidisciplinaridade, incluindo 1 (um) representante do Departamento do Meio Ambiente e 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, recentemente criada, e que iniciará suas atividades a partir de 1º de março de 2017.

Além disso, a alteração do inciso III, apesar de não ser objeto do projeto de lei inicialmente apresentado para discussão, foi fruto de sugestão apresentada na Audiência Pública do dia 31 de janeiro de 2017. A substituição da representação da Secretaria Municipal de Obras e Trânsito pelo



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ

Departamento de Engenharia mostra-se adequada e necessária pois, a partir de 1º de março de 2017 (início da vigência da Lei Municipal nº 3.217, de 20.01.2017), o Departamento de Engenharia passará a fazer parte da Secretaria-Geral de Gestão Pública e não mais da Secretaria Municipal de Obras.

7 - Alteração dos Anexos II – Atividades, e V – Padrões de Vias, objetivam proporcionar maior desenvolvimento ao município, tornando mais acessível a instalação de novos empreendimentos comerciais, industriais e loteamentos.

A sugestão de alteração do Anexo II – Atividades Proibidas, tem por objetivo suprir a demanda apresentada por diversos munícipes e empreendedores que procuraram o Gabinete do Prefeito prestando queixas e apresentando alegações de que as restrições atuais acabam por inviabilizar o crescimento e a instalação de muitos empreendimentos no município.

Nesse sentido, além da necessidade de manutenção da qualidade de vida dos cidadãos, o poder público também tem por obrigação a elaboração de mecanismos que possibilitem a instalação e desenvolvimento de empreendimentos geradores de emprego e renda, sendo que esta possibilidade se mostra restrita na atual legislação. Desta forma, esta alteração tem em vista o aumento do leque de possibilidades para a instalação de novos empreendimentos, bem como o incentivo para o surgimento de novos empreendedores.

Quanto à alteração do Anexo V – Padrões de Vias, esta tem como base as queixas de empreendedores junto ao Departamento de Engenharia, quando da elaboração de projetos de novos loteamentos, uma vez que o gabarito das vias impacta diretamente sobre o custo de implantação do empreendimento. Assim, a diminuição no gabarito de vias locais, sob determinadas condições e mediante análise do Departamento de Engenharia, não prejudicará a funcionalidade do sistema viário, inclusive, em diversos bairros já existem vias com gabarito de 14,00m, os quais não apresentaram queixas ou problemas em função das suas dimensões.

Por fim, cabe salientar que estas alterações foram apresentadas à sociedade em Audiência Pública realizada no dia 31 de janeiro de 2017, às 19 horas, no Centro Cultural de Feliz, conforme Edital de convocação e Ata, anexos.

Na expectativa de contar com a compreensão e o apoio dos membros desse Legislativo Municipal, subscrevemo-nos, atentamente.

Feliz, 07 de fevereiro de 2017.

Albano José Kunrath,
Prefeito Municipal de Feliz.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ

PROJETO DE LEI Nº 29/ 2017.

Altera e inclui dispositivos na Lei Municipal n.º 3.052, de 29 de junho de 2015, que dispõe sobre a política de desenvolvimento territorial local e institui o Plano Diretor Participativo do Município de Feliz, nos termos dos artigos 39, 40, 41 e 42 da Lei Federal nº 10.257/2001.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FELIZ, Estado do Rio Grande do Sul, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele, com base na Lei Orgânica do Município, sanciona a seguinte Lei:

Art. 1.º Fica alterado o inciso IX do art. 22 da Lei Municipal nº 3.052, de 29 de junho de 2015, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22 [...]”

IX. Zona de Ocupação Semirrestrita (ZOSR) - Zona que está sujeita a alagamentos menos recorrentes do que a Zona de Ocupação Restrita, admitindo-se a sua edificação, desde que sob pilotis, permanecendo acima da cota de enchente, mediante análise da Comissão Urbanística Municipal.” (NR)

Art. 2º Ficam incluídos os arts. 118-A, 118-B e 118-C na Lei Municipal nº 3.052, de 29 de junho de 2015, vigorando com a seguinte redação:

“Art. 118-A Poderão ser regularizadas edificações residenciais na Zona Industrial (ZI) de que trata o inciso III do art. 22 desta Lei, desde que comprovada sua existência anterior à vigência desta lei.

Art. 118-B Poderão ser realizadas reformas e regularizações de edificações na Zona de Ocupação Restrita (ZOR) de que trata o inciso VIII do art. 22 desta Lei, desde que comprovada sua existência anterior à vigência desta lei, mediante análise da Comissão Urbanística Municipal.

Parágrafo único. *As reformas não poderão resultar em acréscimo de área construída ou alteração no uso da edificação, e consistem em substituição ou reparos de revestimentos, pisos, instalações e esquadrias e cobertura, não incluindo substituição de forro por laje.*

Art. 118-C Poderão ser realizadas reformas e regularizações de edificações na Zona de Ocupação Semirrestrita (ZOSR) de que trata o inciso IX do art. 22 desta Lei, desde que comprovada sua existência anterior à vigência desta lei, mediante análise da Comissão Urbanística Municipal.

Parágrafo único. *As reformas não poderão resultar em acréscimo de área construída ou alteração no uso da edificação, e consistem em substituição ou reparos de revestimentos, pisos, instalações e esquadrias e cobertura, não incluindo substituição de forro por laje.” (AC)*

Art. 3.º Fica incluído o § 3º no art. 49 da Lei Municipal nº 3.052, de 29 de junho de 2015, vigorando com a seguinte redação:

“Art. 49 [...]”

§ 3º No caso de hipoteca, esta nunca será inferior a 15% (quinze por cento) do número total de lotes, em localização à escolha do Município.” (AC)



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ

Art. 4.º Fica incluído o § 3º no art. 51 da Lei Municipal nº 3.052, de 29 de junho de 2015, vigorando com a seguinte redação:

“Art. 51 [...]

§ 3º A criação de novos lotes com testada para via oficial apenas será autorizada mediante comprovação quanto à existência de infraestrutura necessária para o seu atendimento, sendo exigível, no mínimo, rede de abastecimento de água potável, rede de iluminação pública e abastecimento de energia elétrica.” (AC)

Art. 5.º Ficam alterados os incisos I a V do art. 89 da Lei Municipal nº 3.052, de 29 de junho de 2015, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 89 [...]

I- Zona Fiscal 1 - 20% do VRM-CC por m²;

II- Zona Fiscal 2 - 16% do VRM-CC por m²;

III- Zona Fiscal 3 - 12% do VRM-CC por m²;

IV- Zona Fiscal 4 - 10% do VRM-CC por m²;

V- Zona Fiscal 5 / 6 / 7 - 08% do VRM-CC por m².” (NR)

Art. 6.º Fica alterado o inciso III e incluídos os incisos IV e V no art. 110 da Lei Municipal nº 3.052, de 29 de junho de 2015, vigorando com a seguinte redação:

“Art. 110 [...]

III. 1 (um) representante do Departamento de Engenharia; (NR)

IV. 1 (um) representante do Departamento do Meio Ambiente; (AC)

V. 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico” (AC)

Art. 7.º Ficam alterados os Anexos II – Atividades e V – Padrões de Vias, da Lei Municipal nº 3.052, de 29 de junho de 2015, passando a vigorar conforme redação do Anexo I desta Lei.

Art. 8.º Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Feliz, em ___ de _____ de 2017.

Albano José Kunrath.

Este Projeto de Lei foi examinado e aprovado pelo Departamento Jurídico do Município.
Feliz, 07.02.2017

Adalberto Bairros Krueel.
Procurador.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ

ANEXO I

ANEXO II – ATIVIDADES

ATIVIDADES PROIBIDAS			
	RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇO	INDÚSTRIA
Zona de Comércio e Serviços (ZCS)		PP alto > 500m ² PP baixo e médio > 2000m ²	PP alto > 500m ² (1) PP baixo e médio > 800m ²
Zona de Corredores Mistos (CM)		PP alto > 500m ² PP baixo e médio > 2000m ²	PP alto > 500m ² (1) PP baixo e médio > 800m ²
Zona Residencial I (ZR I)		PP alto > 500m ² PP baixo e médio > 800m ²	PP alto > 500m ² (1) PP baixo e médio > 800m ²
Zona de Interesse Cultural (ZIC)		PP alto PP baixo e médio > 300m ²	PP alto (1) PP baixo > 300m ²
Zona de Interesse Institucional (ZII)			
Zona Residencial II (ZR II)		PP alto > 500m ² PP baixo e médio > 800m ²	PP alto > 500m ² PP baixo e médio > 800m ²
Zona Industrial (ZI)	Atividade residencial (2)		
Zona de Ocupação Semirrestrita (3) (ZOSR)		PP alto PP baixo e médio > 300m ²	PP alto PP baixo > 300m ²
Zona de Ocupação Restrita (ZOR)	Conforme Art. 22, VIII		

PP = Potencial Poluidor conforme classificação da FEPAM;

Obs.: No cálculo do porte da atividade não deverá ser computada a área destinada às garagens;

(1) Será permitido indústria de fabricação de cerveja classificadas como microempresas ou empresas de pequeno porte com até 1.000m² de área construída, desde que aprovado Estudo de Impacto de Vizinhança junto ao órgão competente;

(2) Poderão ser regularizadas edificações residenciais nesta zona, desde que comprovada sua existência anterior à vigência desta lei;

(3) Ocupação com base no Art. 22, IX, mediante análise da Comissão Urbanística Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ

ANEXO V – PADRÕES DE VIAS

Classificação das Vias para fins de Loteamento	Largura (m)	Declividade	
		Máxima (%)	Mínima (%)
Via Arterial	21	10	0,5
Via Coletora	18	10	0,5
Via Local	16/14**	12	0,5
Ciclovía ou Ciclofaixa unidirecional	2	*	*
Ciclovía ou Ciclofaixa bidirecional	2,5	*	*

* De acordo com a norma de projetos rodoviários do Departamento Autônomo de Estradas de Rodagem do Estado do Rio Grande do Sul (DAER/RS).

** Poderão ser autorizadas vias com gabarito de 14,00m quando possuírem abrangência de no máximo uma quadra, mediante análise do Departamento de Engenharia.