



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA
Construído em Novo Tempo

PROJETO DE LEI Nº 1.252 DE 21 DE SETEMBRO DE 2024

APROVADO EM:
21/09/24

"Autoriza o Poder Executivo a alterar o zoneamento urbano do município proposto pela Lei Municipal nº 1.252/2011 e dá outras providências".

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a alterar o zoneamento urbano dos Anexos VII e VIII, da Lei Municipal nº 1.252/2011 – Plano Diretor, conforme Memorial Descritivo em anexo.

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA
Construído um Novo Tempo

JUSTIFICATIVA

Nobres Edis

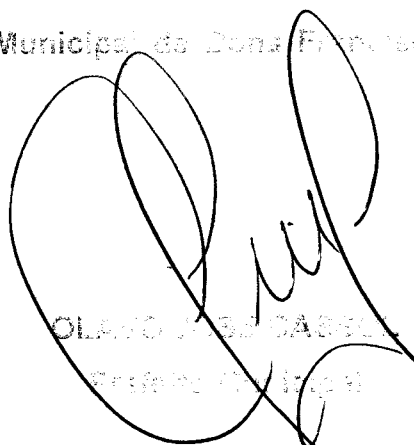
Cumprimentando-os cordalmente, encaminhamos a Vossas Excelências, Ilustres vereadores do Município de Dona Francisca, para deliberação e aprovação, o presente Projeto de Lei:

A Municipalidade visa alterar os Anexos X e Y da Lei Municipal nº 1.252/2011 – Plano Diretor, conforme Memorial Descritivo em anexo.

A finalidade é alterar a área norte da Rua Álvaro Pasqualini e, assim, ocupar a referida área para loteamento e geração de espaços para ampliação da Zona Predominantemente de Expansão Urbana, permitindo assim o desmembramento e regularização da área em questão.

Certos da apreciação e aprovação do referido Projeto de Lei, aproveitamos a oportunidade para renovar os nossos votos de elevada estima e distinta consideração.

Gabinete do Prefeito Municipal de Dona Francisca, aos 21 de outubro de 2024.


OLAVO JOSÉ CASSOL
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA

Construindo um Novo Tempo

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO URBANO DEFINIDO NA LEI MUNICIPAL
N.º 1.252/2011

1. INTRODUÇÃO: A presente proposta de alteração no zoneamento urbano definido na Lei Municipal n.º 1.252/2011, faz-se mediante solicitação do Executivo Municipal. A área e os detalhes das zonas, objetos desta proposta, estão anexos a esse memorial e especificados nas caracterizações de cada uma.

2. DESENVOLVIMENTO: A área em questão encontra-se próxima ao Parque Histórico Municipal, ainda não sendo uma área com muitas residências, mas muito promissora para construção de moradias e para desmembramento. Apesar de ser próximo ao Rio Jacuí, se for executado aterro da área acima da cota de enchente poderá ser completamente aproveitada para a urbanização do Município.

ZONEAMENTO URBANO - DETALHES DO PLANO
DIRETOR (LEI MUNICIPAL 1.252/2011)
SITUAÇÃO INICIAL

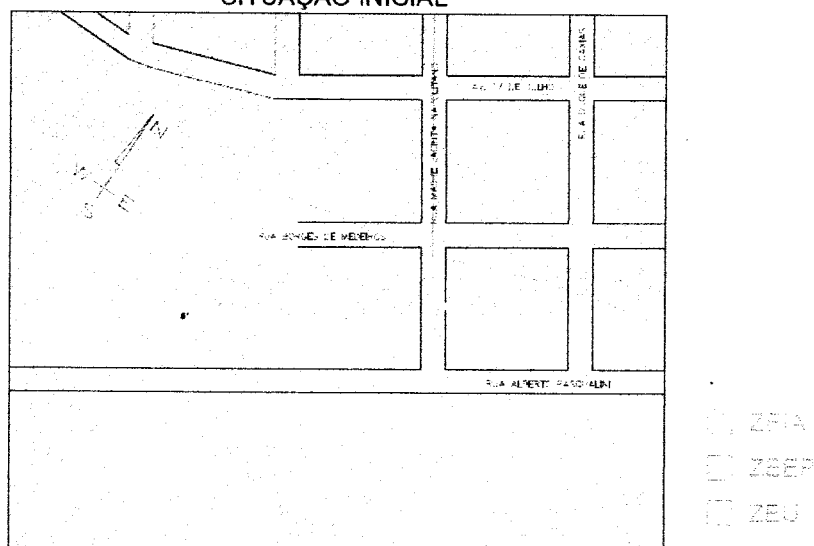


Figura 01: Proposta de zoneamento inicial.

Ainda, o Anexo VIb do Plano Diretor apresenta em uma de suas tabelas a seguinte informação: “Não serão permitidos novos parcelamentos de solo”, conforme apresentado a seguir:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA
Construindo um Novo Tempo

MACROZONA	Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA	ZONA	1.7
Caracterização da zona:	Zona que tem relevância ambiental		

REGIME URBANÍSTICO			
Índice de Aproveitamento	0,5	Taxa de Ocupação	0,2
Índice Verde	0,2	Recuo para jardim (metros)	-
Altura específica (número de pavimentos)	2	Altura específica (metros)	6
Critério de medição da altura	PARÂMETRO SUPERIOR – laje de forro do último pavimento ocupado; PARÂMETRO INFERIOR – cota da soleira de acesso ao prédio.		
Afastamentos laterais	-	Afastamentos de fundos	-
Não serão computáveis, no cálculo de aproveitamento, em prédios multifamiliares, as áreas:	As rampas de acesso aos pavimentos de garagens; 2. Os acessos aos pavimentos de garagem, circulações, escadas e elevadores de todos os pavimentos, as casas de máquinas, depósitos condominiais, reservatórios, cisternas, central de gás e outras áreas de uso comum exigidas por lei, até o limite de 30% das áreas privativas do prédio; 3. A área de estacionamento construída até o limite de um box, com sua área de uso comum, correspondendo a um limite máximo de 25,00m², por unidade residencial de até 100,00 m² de área privativa; 4. A área de estacionamento construída, até o limite de dois boxes, com sua área de uso comum, correspondendo a um limite máximo de 50,00m² por unidade residencial maior que 100,00 m² de área privativa.		

PADRÕES DE PARCELAMENTO	
Não serão permitidos novos parcelamentos de solo.**	
USOS	
Índice de aproveitamento segundo uso	Conforme Anexo 6 (predominantemente usos recreacionistas, institucionais e de lazer).

OBSERVAÇÕES GERAIS
* - Lei Federal 9885 de 18 de Julho de 2000. ** - Apenas serão permitidos remembramentos.

O espaço hoje existente está em matrículas únicas, com lotes grandes e que não podem ser desmembrados para venda e construção, sendo que já existem construções nas áreas próximas.

Desta forma e por essas razões se propõe um novo layout no zoneamento urbano do local conforme figura a seguir.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA
Construindo um Novo Tempo

ZONEAMENTO URBANO - DETALHES DO PLANO
DIRETOR (LEI MUNICIPAL 1.252/2011)
SITUAÇÃO PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO

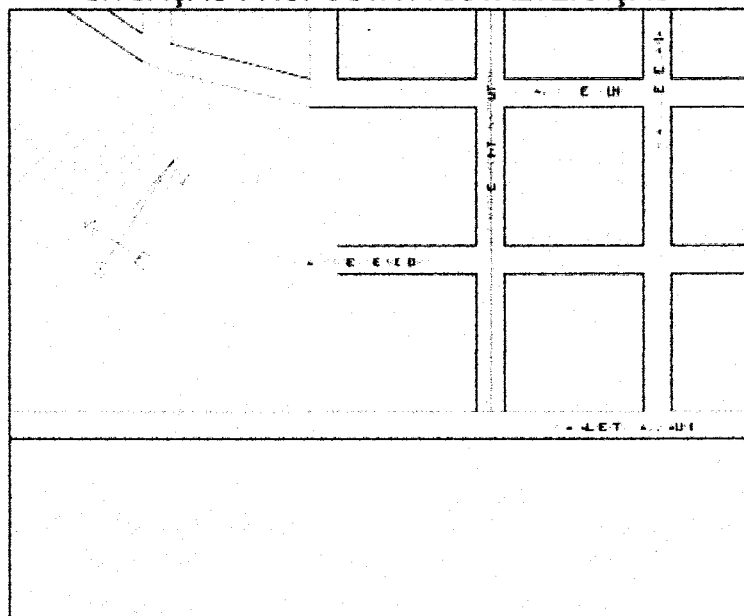


Figura 02: Proposta de alteração no zoneamento inicial.

Ainda conforme o Anexo VIb do Plano Diretor, a área em questão poderia ser englobada na ZEU – Zona de Expansão Urbana que apresenta as seguintes características:

MACROZONA	Zona de Expansão Urbana - ZEU	ZONA	4
-----------	-------------------------------	------	---

Caracterização da zona:	zona que tenta unificar a cidade, agora segregada, e para onde se intenciona que a cidade cresça; índices de ocupação e aproveitamento secundários
-------------------------	--

REGIME URBANÍSTICO			
Índice de Aproveitamento	0,5	Taxa de Ocupação	0,4
Índice Verde	0,2	Recuo para jardim (metros)	5
Altura específica (número de pavimentos)	2	Altura específica (metros)	6
Critério de medição da altura	PARÂMETRO SUPERIOR: laje do forro do último pavimento ocupado PARÂMETRO INFERIOR: cota média do terreno		
Afastamentos laterais	5	Afastamento de fundos	5
Não serão computáveis, no cálculo de aproveitamento, em prédios multifamiliares, as áreas:	Os acessos ao pavimento de garagem, escadas, circulações e elevadores de todos os pavimentos, as casas de máquinas, depósitos condominiais, reservatórios e cisternas; sempre que somados, não superem 12% das áreas privativas do prédio;		

ESTACIONAMENTOS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA
Construindo um Novo Tempo

Mínimo obrigatório residencial	1 box para cada unidade residencial 0,5 box para cada unidade comercial e/ou de serviços	Máximo não computável residencial	1,5
Critério de ocupação	1. Habitações multifamiliares de interesse social não necessitam dispor de box e/ou estacionamentos; 2. Para edificações destinadas a uso comercial e/ou de serviços com área de até 100m², é exigida 1 vaga de estacionamento, no mínimo; 3. Para edificações destinadas a uso comercial e/ou de serviços, com área superior a 100m², é exigida 1 vaga de estacionamento, no mínimo, para cada 100m² ou fração; 4. Para edificações destinadas a uso comercial ou de serviços, com área superior a 500m², é exigida uma vaga de estacionamento para carga/descarga e uma vaga de estacionamento para cada 100m² ou fração.		

PADRÕES DE PARCELAMENTO

Gleba mínima para novos parcelamentos	2 ha		
Quadra máxima	Área	Lado máximo	Relação testada/comprimento
	10.000m²	150m	01:04
Lote mínimo	Área	Testada mínima	Relação testada/comprimento
	500m²	15m	01:04
Área máxima condomínio fechado	3 ha - EIV - raio de abrangência equipamentos, fechamentos, percentual áreas públicas		
USOS			
Índice de aproveitamento segundo uso	Conforme Anexo 06		

OBSERVAÇÕES GERAIS

3. **CONCLUSÃO:** Diante do exposto, a proposta de alteração se resume ao que mostra na figura 02, ou seja, que se mantenha como ZEIA – Zona Especial de Interesse Ambiental, na área ao Sul da Rua Alberto Pasqualini, onde há lavouras, e que se altere, apenas na área ao Norte da Rua Alberto Pasqualini, o que pode ser ocupado para loteamento e geração de espaços para ampliação da Zona Predominantemente de Expansão Urbana.

Dona Francisca/RS, 18 de outubro de 2024.

Samantha Dutra Dal Pozzo
Samantha Dutra Dal Pozzo
ENGENHEIRA CIVIL
CREA-RS 236298

Samantha Dutra Dal Pozzo
Responsável Técnica