

LEI Nº 3.288/2014, DE 06 DE MARÇO DE 2014.

Institui o **PLANO DIRETOR DE ARROIO DO MEIO.**

SIDNEI ECKERT, PREFEITO MUNICIPAL DE ARROIO DO MEIO, Rio Grande do Sul.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Fica instituído o Plano Diretor de Arroio do Meio, que tem a finalidade de disciplinar e desenvolver o crescimento físico-territorial, histórico-cultural e social do Município, atendidas as disposições da Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001, Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil e Legislação Estadual, em especial a Lei Estadual nº 10.116, de 23 de março de 1994.

Parágrafo Único - As plantas e quadros anexos, complementam e esclarecem a presente Lei.

Art. 2º - Todos os projetos de obras públicas e privadas ficam sujeitos às diretrizes deste plano, a partir da data de sua publicação.

Art. 3º – As alterações desta Lei obedecerão ao disposto no artigo 42 da Lei Orgânica do Município de Arroio do Meio.

Parágrafo 1º - As propostas para modificação da presente Lei deverão constar de parecer técnico-jurídico do Conselho do Plano Diretor de Arroio do Meio - COPLADAM.

Parágrafo 2º - Ao Setor de Urbanismo da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação caberá encaminhar à análise do COPLADAM (Conselho do Plano Diretor de Arroio do Meio) os casos omissos à presente Lei, para que indique soluções urbanísticas e de desenvolvimento mais adequadas, e que sejam o espelho do bom senso e dos anseios de Arroio do Meio.

**TÍTULO II
CONCEITOS E DEFINIÇÕES**

Art. 4º - Para efeitos desta Lei ficam adotadas as seguintes definições:

Nº	CONCEITO	DEFINIÇÃO
I	ADEGA	Compartimento da casa, de temperatura baixa e constante, subterrâneo ou não, onde são armazenados vinhos e outros.

Nº	CONCEITO	DEFINIÇÃO
II	ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA	São os espaços dos vazios urbanos, ainda com características e aproveitamento agrícola, por estarem localizados em áreas inundáveis ou porque a urbanização ainda não chegou.
III	ÁREA COMPUTÁVEL	São todas as áreas de construção, excluídas as não computáveis.
IV	ÁREA DE PROTEÇÃO HUMANA	É considerada Área de Proteção Humana a faixa de 30 metros no entorno do aterro de resíduos industriais perigosos, situado no Morro Vermelho, Bairro São Caetano, conforme discriminado no mapa integrante nesta Lei.
V	ÁREAS ESPECIAIS	São os espaços físicos localizados entre a cota de referência de nível 29 (vinte e nove) e 32 (trinta e dois).
VI	ÁREAS INUNDÁVEIS	São os espaços físicos abaixo da cota de referência de nível 29 (vinte e nove).
VII	ÁREA RURAL	É o espaço do território do Município, cujas funções são de caráter não urbano e sujeitos às normas e especificações das Leis do Plano Diretor, Parcelamento do Solo Rural e Código de Edificações.
VIII	ÁREA URBANA	São os espaços do território do Município, disciplinados por Lei Municipal, e sujeitos às normas e especificações das Leis do Plano Diretor, Perímetro Urbano, Parcelamento do Solo Urbano e Código de Edificações.
IX	ATIVIDADES AGROSILVOPASTORIL	São, para efeito desta lei, as atividades de criação de animais desenvolvidas nas propriedades rurais. Dentre elas, a pecuária, suinocultura, piscicultura, avicultura, criação de animais silvestres.
X	ATIVIDADES INCÔMODAS	São daqueles estabelecimentos que durante o seu funcionamento possam produzir gases, poeiras e exalações que venham a incomodar seus vizinhos, quer em suas tarefas, quer em seu repouso e sossego, quer em seus bens e propriedades, ou ainda que produzam, na Curva “B” do medidor de intensidade do som, à distância de 5 m (cinco metros) de qualquer ponto das divisas do lote, medidas de intensidade iguais ou superiores a 80 db (oitenta decibéis) do horário compreendido entre às 7 (sete) horas e 19 (dezenove) horas, e a 65 db (sessenta e cinco decibéis), entre às 19 (dezenove) horas e 7 (sete) horas.
XI	ATIVIDADES PERIGOSAS	São daqueles estabelecimentos que, pelos ingredientes ou matérias-primas, ou pelos processos empregados, possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, gases, poeiras efluentes e detritos danosos à saúde, expondo a riscos, mesmo eventualmente, pessoas e propriedades vizinhas.
XII	CALÇADÃO	Ver vias ambientais.
XIII	CASA TIPO ECONOMICO	Será uma construção residencial única destinada a uso próprio, com área construída de até 100 m ² , podendo possuir como compartimentos até uma sala, uma cozinha, varanda, uma área de serviço, despensa, garagem, banho e dormitórios.
XIV	BECOS	São as vias sem continuação, sem saída, e deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo de retorno com diâmetro mínimo igual a 12 m (doze metros).
XV	DISTRITO INDUSTRIAL	Local adequado para o uso exclusivo industrial, dotado de infra-estrutura necessária.
XVI	EQUIPAMENTO URBANO	São os espaços urbanos, construídos ou não, públicos ou privados, destinados a suprir as necessidades mínimas da vida urbana.

Nº	CONCEITO	DEFINIÇÃO
XXVII	HABITAÇÃO POPULAR	Espaço construído com área de 50 m ² , destinado a abrigar uma economia para uso familiar de único imóvel, níveis de renda e condições definidas como populares pelo Programa Municipal de Habitação - PROMHAB.
XXVIII	HABITAÇÃO COLETIVA	Espaço construído destinado a abrigar mais de uma economia para uso familiar.
XIX	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	Espaço construído destinado a abrigar uma economia para uso familiar.
XX	ILHAS RURAIS	São frações do território urbano do município com atividade agropastoril ao qual foram atribuídas características rurais por Lei Municipal Própria.
XXI	ILHAS URBANAS	São frações do território rural do município ao qual foram atribuídas características urbanas por Lei Municipal Própria.
XXII	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	<p>É a relação entre a área computável e área do lote, fornecida pela equação $IA = AC/AL$ onde $AC =$ Área Computável e $AL =$ Área do Lote. Para efeito da exclusão de áreas do cálculo do Índice de Aproveitamento, estas não deverão exceder, conforme os padrões desta Lei:</p> <p>a) nos prédios de habitação coletiva, o somatório das áreas referidas no item 01 do caput deste artigo a 60% (sessenta por cento) da área máxima computável.</p> <p>b) nos prédios destinados a atividades não residenciais, o somatório das áreas referidas no item 01 do caput deste artigo a 40% (quarenta por cento) da área máxima computável, tomadas, unitariamente ou em conjunto.</p>
XXIII	ÍNDICE URBANÍSTICO	São áreas que pelo seu uso de interesse social recebem como incentivo um índice urbanístico majorado para o seu cálculo como área institucional ou arruamento creditado ao município, quando indicadas por novos empreendimentos.
XXIV	INDÚSTRIA INOFENSIVA	Aquela que pode adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, e, que necessite área não maior de 2.500 m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados), tendo capacidade de gerar emprego de até 30 (trinta) pessoas por turno.
XXV	INDÚSTRIA INCÔMODA	Aquela que se enquadra na atividade incômoda, inciso VIII e cujo funcionamento pode ocasionar ruídos, trepidações, emissão de poeiras, fuligens, exalação de maus cheiros, problemas esses passíveis de controle por equipamentos minimizantes, ou ainda problemas de tráfego (que utiliza veículos motorizados de carga-caminhões). Requer uma área de 2.500 m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) a 10.000 m ² (dez mil metros quadrados), tendo capacidade de gerar emprego de 30 (trinta) a 100 (cem) pessoas por turno. Logo, que eventualmente pode se constituir incômodo à população vizinha.
XXVI	INDÚSTRIA NOCIVA	Aquela que se enquadra na atividade incômoda, inciso VIII e seu funcionamento pode causar prejuízo à saúde, à segurança, ao tráfego, ao bem-estar público e à integridade da flora, fauna e meio ambiente (solo/água/atmosfera). Requer áreas maiores de 10.000 m ² (dez mil metros quadrados) e o número de empregados pode exceder a 100 (cem) pessoas por turno. Este tipo de indústria se não localizada em áreas específicas de uso industrial, tornam-se nocivas à população vizinha.

Nº	CONCEITO	DEFINIÇÃO
XXVII	LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS	São os loteamentos com lotes de área mínima de 360 m ² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros), devendo os terrenos de esquina possuírem área mínima de 405 m ² (quatrocentos e cinco metros quadrados) e testada mínima de 13,50 (treze metros e cinquenta centímetros).
XXVIII	LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL	São os loteamentos populares e de interesse social com área mínima de 200 m ² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros).
XXIX	LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS	São os loteamentos para a Zona Industrial, destinados a atividades industriais.
XXX	MEZANINOS	São pavimentos intermediários que não excedam a 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento beneficiado com a sua criação.
XXXI	NÃO EDIFICÁVEL	Onde não é permitido qualquer tipo de edificação.
XXXII	OCUPAÇÃO	Ver “Taxa de Ocupação”.
XXXIII	PASSAGEM DE PEDESTRE	São os acessos de uso exclusivo para pedestres.
XXXIV	PÉ-DIREITO	Altura livre entre o nível do piso acabado e o forro de uma edificação.
XXXV	ALTURA LIVRE	Altura livre entre o nível do piso acabado e qualquer elemento estrutural ou não de um compartimento em uma edificação.
XXVI	QUADRA OU QUARTEIRÃO	É o espaço do solo urbano circundado por vias de circulação.
XXXVII	RECUO	Afastamento de uma edificação com relação às divisas do terreno.
XXXVIII	SISTEMA VIÁRIO	Conjunto de vias, segundo uma hierarquia estipulada pela Lei do Plano Diretor ou Viário.
XXXIX	TAXA DE OCUPAÇÃO	Porcentagem da área do lote ocupado pela área da projeção horizontal máxima de edificação, desconsiderados os beirais com projeção horizontal inferior a 1,20 metros, fornecida pela equação: $TO = (Ah \times 100) / A1$ onde: Ah = área de projeção horizontal máxima da edificação A1 = área do lote
XL	USO	Tipo de função de um determinado espaço.
XLI	USO ADEQUADO (UA)	É o uso que deve ser estipulado numa determinada zona urbana, dando-lhe a característica.
XLII	USO INADEQUADO (UI)	É o uso que não é permitido numa determinada zona urbana, por não estar de acordo com as características da mesma.
XLIII	USO TOLERADO (UT)	É o uso capaz de ser permitido em determinada zona urbana, sem comprometer as suas características.
XLIV	VIAS AMBIENTAIS	São as ruas fechadas ao tráfego por ociosidade, ou outro destino das mesmas, a suprir necessidades de recreação e/ou circulação.
XLV	VIAS DE DISTRIBUIÇÃO (PRINCIPAIS)	São as vias de continuidade do esquema global de circulação, distribuindo os fluxos dirigidos, conforme Sistema Viário da Lei do Plano Diretor ou Viário.

Nº	CONCEITO	DEFINIÇÃO
XLVI	VIAS LOCAIS (SECUNDÁRIAS)	São as vias de acesso aos lotes residenciais.
XLVII	VIAS PRINCIPAIS (AVENIDAS)	São as vias de fluxo principal em relação ao Plano de Circulação Urbana.
XLVIII	VIAS RURAIS	São as vias de continuidade do esquema global de circulação, distribuindo os fluxos dirigidos entre as comunidades do interior e zona rural.
XLIX	VIELAS SANITÁRIAS	São espaços criados para a instalação de infraestrutura urbana como redes de esgotos, água, energia, comunicação e outros.
L	ZONA	É o espaço do território urbano, delimitado em função dos critérios de usos e índices específicos para funções urbanas que o caracterizam.
LI	ZONA COMERCIAL	É o espaço do território urbano, delimitado em função de critérios de uso e índices específicos para a função comercial que o caracteriza como tal.
LII	ZONA INDUSTRIAL	É o espaço do território urbano, delimitado em função de critérios de usos e índices específicos para a função industrial que o caracteriza como tal.
LIII	ZONA RESIDENCIAL	É o espaço do território urbano, delimitado em função de critérios de uso e índices específicos para a função residencial que o caracteriza como tal.
LIV	ZONA RURAL	É o espaço do território municipal que não é urbano, no qual são desenvolvidas atividades rurais.
LV	NÃO COMPUTÁVEL	<p>Consideram-se Área não computáveis:</p> <p>a) Nos prédios de habitação coletiva:</p> <p>1) as áreas destinadas aos serviços gerais dos prédios, tais como, casas de máquinas, de elevadores, de bombas e transformadores, instalações de centrais de ar condicionado, calefação de água e gás, contadores e medidores em geral, instalação de coleta de depósito de lixo, e as áreas destinadas às dependências de zelador, desde que constituídas, no máximo de uma economia e garagens;</p> <p>2) as áreas que constituam dependências de uso comum nos prédios, tais como os vestíbulos, corredores, escadas e demais áreas destinadas à circulação horizontal e vertical, as áreas de recreação, abertas ou não, em qualquer pavimento, inclusive as áreas construídas sob forma de pilotis ou em terraço de cobertura;</p> <p>3) as áreas que constituam dependências de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, tais como terraços, balcões, mezaninos e sacadas, situados no mesmo pavimento da unidade autônoma, sem vinculação com as dependências de serviço;</p> <p>4) as áreas de recreação, abertas ou não, que constituam dependência de utilização exclusiva da unidade autônoma, situadas no terraço de cobertura.</p> <p>b) nos prédios destinados a atividades não residenciais, as áreas referidas nas letras “a” e “d” do item 01, os mezaninos, as vinculadas à circulação vertical principal e circulação horizontal no pavimento térreo, enquanto vestíbulo principal, as construídas em forma de pilotis, quando destinadas a áreas de recreação em prédios escolares, hospitais e creches e refeitórios vinculados a atividades comerciais ou industriais.</p> <p>c) as áreas localizadas em pavimento térreo com utilização de comércio e serviços, destinadas exclusivamente a circulação e acessos, quando mantidas desimpedidas e amplamente vinculadas a logradouros públicos.</p>

TÍTULO III

DO USO E PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 5º - Para efeito do presente Plano Diretor, fica estabelecido que o território do Município de Arroio do Meio fica assim dividido em área urbana e área rural.

Art. 6º - A Área Urbana do Município é a compreendida dentro do perímetro urbano da Sede e dos Distritos, mais aquelas assim consideradas por Leis Estaduais, Federais e Municipais.

Parágrafo Único: As glebas atingidas parcialmente pela projeção da área urbana, serão consideradas parcialmente urbanas, conforme projeção do perímetro urbano, ou na sua totalidade como urbanas, mediante aprovação de solicitação ao setor de urbanismo do Município.

Art. 7º - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá enquadrar-se nas normas do Plano Diretor e dependerá de prévia orientação do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação.

Art. 8º - Todo e qualquer empreendimento que implique no uso do solo e/ou parcelamento do mesmo, deverá ser precedido de uma Carta de Intenções ao Município.

Art. 9º - O Parcelamento do Solo para fins urbanos terá legislação própria, obedecendo as diretrizes do Plano Diretor e respeitada a Legislação Federal e Estadual e Municipal vigente.

Art. 10 - O Município poderá promover e incentivar o loteamento.

Parágrafo Único - Os proprietários dos lotes em um mesmo quarteirão poderão, em conjunto, requerer o loteamento.

Art. 11 - Não poderão ser loteados ou arruados:

I - os terrenos alagadiços e sujeitos a inundações periódicas, sem que sejam drenados e aterrados até a cota livre de enchentes, estipulada em 29 (vinte e nove metros), e assegurem o perfeito escoamento das águas, sendo-lhes garantido o acesso em pelo menos 1/3 da testada na cota 32 m (trinta e dois).

II - as áreas de preservação ambiental, sem atendidas as exigências previstas pela Legislação Federal, Estadual e Municipal pertinente.

Parágrafo Único - As obras para atender o item “a” deverão estar concluídas juntamente com as vias públicas do loteamento.

Art. 12 - Na Zona Rural do Município o parcelamento será permitido conforme legislação federal vigente, sendo permitida a implantação de estabelecimentos isolados que se destinem às obras de necessidade pública, ou às obras de infra-estrutura, de acordo com a legislação vigente.

Parágrafo 1º - O conceito de estabelecimento isolado só se aplica à instalação exigida pela necessidade pública, e, cuja implantação não colida com os princípios desta Lei, nem cause prejuízo de qualquer espécie à população ou ao meio ambiente natural, e obedecida a legislação específica.

Parágrafo 2º - A implantação dos estabelecimentos referidos neste artigo dependerá de autorização expressa da Prefeitura.

Art. 13 - Além de estabelecimentos isolados, referidos no Artigo 12, para Zona Rural do Município, só serão permitidas:

I - construções destinadas às atividades agro-pastoris e à moradia de pessoas que exerçam tais atividades;

II - residências campestres ou sítios de recreio, obedecida a legislação agrária.

Art. 14 - O Parcelamento do Solo para Fins Urbanos obedecerá legislação específica, observados os parâmetros definidos na presente Lei para gabaritos de ruas, dimensões de passeios, recuos, dimensões de lotes e quadras, índices e uso para as diversas zonas definidas pelo Plano Diretor.

Parágrafo 1º - Todas as ruas constantes na prancha do Plano Diretor, hierarquizadas em Avenidas com gabarito mínimo de 20 m (vinte metros); Principais com gabarito mínimo de 16 m (dezesesseis metros); Secundárias com gabarito mínimo de 12 m (doze metros).

Parágrafo 2º - A Rua Walmor Franke terá em seus novos segmentos a largura mínima de 22 m (vinte e dois metros).

Parágrafo 3º - Deverão ser obedecidas as suas dimensões para toda e qualquer edificação que venha a ser executada e que faz testada para estas vias.

Parágrafo 4º - A medida a ser observada será tomada do eixo da via existente, seu prolongamento ou projeto (a ser dada pelo setor competente da Prefeitura), em medida de 50% (cinquenta por cento) para cada lado do eixo da mesma.

TÍTULO IV DO PLANEJAMENTO DA SEDE E DOS DISTRITOS

CAPÍTULO I DO PERÍMETRO URBANO

Art. 15 - O perímetro urbano da Sede do Município de Arroio do Meio, de seus Distritos e Ilhas Urbanas é descrito em Leis específicas, acompanhadas de planta, onde constam os marcos e demais linhas demarcatórias.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 16 - Considera-se zoneamento para fins da presente Lei, a divisão da Área Urbana do Distrito Sede e demais Distritos em zonas de uso diferenciado.

Art. 17 - As Zonas da Sede serão delimitadas conforme traçado em plantas anexas, que fazem parte dos documentos do Plano Diretor.

Parágrafo 1º - Para as áreas urbanas das sedes distritais serão observados os índices urbanísticos previstos para Zona Residencial 2, salvo se disposto de forma diversa em lei específica.

Parágrafo 2º - Para as Ilhas Urbanas, o enquadramento e os índices urbanísticos serão de zona residencial 2, salvo se definidos por Lei Municipal que as criará.

Parágrafo 3º - Ao Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação caberá proceder à análise do Plano Diretor de Arroio do Meio, submetendo ao COPLADAM (Conselho do Plano Diretor de Arroio do Meio) os casos omissos à presente Lei, para que indique soluções urbanísticas e de desenvolvimento mais adequadas e que sejam o espelho do bom senso e dos anseios de Arroio do Meio.

Art. 18 - Em cada zona ficam estabelecidos os Usos Adequados (UA), Usos Inadequados (UI), Usos Tolerados (UT), cujas condições de uso serão fixadas de acordo com a região onde se pretende localizá-la, apresentados em quadros de usos anexos.

Art. 19 - A área de uso de solo do Município de Arroio do Meio, será dividida nas seguintes zonas, segundo os usos, intensidade de ocupação e aproveitamento, apresentadas em plantas e quadros anexos:

- I - ZONA COMERCIAL
- II - ZONA RESIDENCIAL 1
- III - ZONA RESIDENCIAL 2
- IV - ZONA INDUSTRIAL 1
- V - ZONA INDUSTRIAL 2
- VI - ZONA RURAL
- VII - ÁREA DE PROTEÇÃO HUMANA
- VIII - ÁREA ESPECIAL
- IX - ÁREA INUNDÁVEL
- X - ILHAS RURAIS
- XI - ILHAS URBANAS

Parágrafo 1º - As Áreas Especiais e Inundáveis serão delimitadas pelas curvas de nível em cotas indicadas e em zonas de uso por vias, ruas ou arroios, e pelo perímetro urbano.

Parágrafo 2º - Nas vias de delimitação das zonas, sempre que possível, ambos os lados pertencerão a uma das zonas, de preferência a que tiver características mais puras em uma extensão de fundo de lote, igual a 30 m (trinta metros).

Parágrafo 3º - Todas as cotas serão vinculadas à R.N. (Referência de Nível) oficial de Arroio do Meio, localizada no trevo de acesso à Sede do Município, pela ERS-130, no monumento do Lions Internacional, com a altura de 39,442 m (trinta e nove vírgula quatrocentos e quarenta e dois metros), em chapeta metálica engastada na base do monumento.

Art. 20 - Para cada zona será fixada a intensidade de ocupação própria, através de índices urbanísticos.

SEÇÃO I DA ZONA COMERCIAL

Art. 21 - Na Zona Comercial, no caso de prédios construídos no alinhamento, será exigido o uso de marquise sobre o passeio público.

Parágrafo 1º - A Zona Comercial, excluídas as áreas abaixo da cota de 32 m (trinta e dois metros), terá como Taxa de Ocupação máxima o valor de 80% (oitenta por cento) da área do lote e Índice de Aproveitamento igual a 6 (seis) pra prédios de uso exclusivamente comerciais e Índice de Aproveitamento igual a 4 (quatro) para prédios de uso misto (comercial e residencial), sendo que os prédios exclusivamente residenciais deverão obedecer a Taxa de Ocupação de 67% (sessenta e sete por cento) e Índice de Aproveitamento igual a 4 (quatro).

Parágrafo 2º - A fração de terreno preservada pela taxa de ocupação sem edificações deverá manter um percentual de 50% de área permeável para favorecer a infiltração das águas precipitadas ou o equivalente em reservação para posterior aproveitamento ou lançamento na rede pluvial existente.

Parágrafo 3º - É exigido vaga para estacionamento na proporção de uma vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área total computável, tanto para prédios residenciais, comerciais ou misto: para prédios de finalidade cultural não exigir-se-á vaga para estacionamento.

Parágrafo 4º - Quando o terreno permitir, em função do desnível com a via pública e lotes lindeiros, poderá ser usado 100% (cem por cento) do subsolo do lote para estacionamento.

Parágrafo 5º - Para prédios de habitação coletiva ou unifamiliar será exigido um recuo para ajardinamento de 4 m (quatro metros).

Parágrafo 6º - Para prédios comerciais, não será exigido recuo, apesar de sê-lo incentivado pelo Município para dar maior amplitude ao espaço urbano público com tratamentos paisagísticos particulares, devendo tais incentivos serem regulamentados em Lei Complementar.

Parágrafo 7º - Será dado crédito em área construída para edificações localizadas no perímetro urbano da cidade de Arroio do Meio, em troca da preservação de seu patrimônio histórico-cultural, a ser regulamentado em Lei Complementar de preservação do patrimônio histórico-cultural de Arroio do Meio.

Art. 22 - É vedada a construção de edificações em madeira, na Zona Comercial, salvo exceções, desde que devidamente autorizadas pelo COPLADAM (Conselho do Plano Diretor de Arroio do Meio) e pelo Setor de Urbanismo da Prefeitura.

SEÇÃO II

DA ZONA RESIDENCIAL 1

Art. 23 - Para a Zona Residencial 1, a Taxa de Ocupação máxima permitida é de 67% (sessenta e sete por cento) da área do lote e o Índice de Aproveitamento máximo é de 2 (dois).

Parágrafo 1º - Para prédios de uso comercial ou misto, será exigido um recuo mínimo no alinhamento de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo 2º - Para prédios de uso residencial (coletivos ou unifamiliares), será exigido um recuo mínimo de 4 m (quatro metros).

Parágrafo 3º - A fração de terreno preservada pela taxa de ocupação sem edificações deverá manter um percentual de 50% de área permeável para favorecer a infiltração das águas precipitadas ou o equivalente em reservação para posterior aproveitamento ou lançamento na rede pluvial existente.

Parágrafo 4º - É exigido vaga para estacionamento na proporção de uma vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área total computável, tanto para prédios residenciais, comerciais ou misto; para prédios de finalidade cultural não exigir-se-á vaga para estacionamento.

Parágrafo 5º - Quando o terreno permitir, em função do desnível com a via pública e lotes lindeiros, poderá ser usado 100% (cem por cento) do subsolo do lote para estacionamento.

SEÇÃO III

ZONA RESIDENCIAL 2

Art. 24 - Para a Zona Residencial 2, a Taxa de Ocupação máxima permitida é de 67% (sessenta e sete por cento) da área do lote e o Índice de Aproveitamento é de 4 (quatro).

Parágrafo 1º - Para prédios de uso residencial (coletivos ou unifamiliares), será exigido um recuo mínimo para jardim de 4 m (quatro metros).

Parágrafo 2º - Para prédios de uso comercial ou misto, será exigido recuo mínimo no alinhamento de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo 3º - Nos lotes de até 210 m² (duzentos e dez metros quadrados), o recuo mínimo para jardim será de 2 m (dois metros).

Parágrafo 4º - A fração de terreno preservada pela taxa de ocupação sem edificações deverá manter um percentual de 50% de área permeável para favorecer a infiltração das águas precipitadas ou o equivalente em reservação para posterior aproveitamento ou lançamento na rede pluvial existente.

Parágrafo 5º - É exigido vaga para estacionamento na proporção de uma vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área total computável, tanto para prédios residenciais, comerciais ou misto; para prédios de finalidade cultural não exigir-se-á vaga estacionamento.

Parágrafo 6º - Quando o terreno permitir, em função do desnível com a via pública e lotes lindeiros, poderá ser usado 100% (cem por cento) do subsolo do lote para estacionamento.

SEÇÃO IV ZONA INDUSTRIAL 1

Art. 25 - Para a Zona Industrial 1, a Taxa de Ocupação máxima permitida é de 80% (oitenta por cento) da área do lote o Índice de Aproveitamento é de 1,5 (um e meio).

Parágrafo 1º - Ao longo da ERS-130, será exigido um recuo de frente no mínimo de 4 (quatro metros), devendo ser ampliado em função do uso.

Parágrafo 2º - Nas demais ruas da Zona Industrial, será exigido um recuo idêntico àquele previsto para a Zona Comercial.

Parágrafo 3º - Para prédios de uso exclusivamente comercial a taxa de ocupação será de 80% (oitenta por cento) e o índice de aproveitamento inferior ou igual a 4 (quatro).

Parágrafo 4º - Aplica-se subsidiariamente, em função do uso e no que couber, os dispositivos relacionados às zonas comercial e residencial 2.

Parágrafo 5º - A fração de terreno preservada pela taxa de ocupação sem edificações deverá manter um percentual de 50% de área permeável para favorecer a infiltração das águas precipitadas ou o equivalente em reservação para posterior aproveitamento ou lançamento na rede pluvial existente.

Parágrafo 6º - É exigido vaga de estacionamento para automóveis na proporção de uma vaga para cada 200 m² (duzentos metros quadrados) de área total computável para prédios até 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e uma vaga para cada 400 m² (quatrocentos metros quadrados) de área total computável para prédios acima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

Art. 26 - A instalação de indústria incômoda poderá ser autorizada na Zona Industrial I, dependendo da concordância do COPLADAM - Conselho do Plano Diretor de Arroio do Meio e de licença específica da FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental ou Departamento Municipal de Meio Ambiente.

SEÇÃO V ZONA INDUSTRIAL 2

Art. 27 - Para a Zona Industrial 2, a Taxa de Ocupação máxima permitida é de 80% (oitenta por cento) da área do lote o Índice de Aproveitamento é de 1,5 (um e meio).

Parágrafo 1º - Ao longo da ERS-130, será exigido um recuo de frente no mínimo de 4 (quatro metros), devendo ser ampliado em função do uso.

Parágrafo 2º - Nas demais ruas da Zona Industrial, será exigido um recuo idêntico àquele previsto para a Zona Comercial.

Parágrafo 3º – Para prédios de uso exclusivamente comercial a taxa de ocupação será de 80% (oitenta por cento) e o índice de aproveitamento inferior ou igual a 4 (quatro).

Parágrafo 4º – Para a Zona Industrial II é vetado o uso para fins residenciais.

Parágrafo 5º - A fração de terreno preservada pela taxa de ocupação sem edificações deverá manter um percentual de 50% de área permeável para favorecer a infiltração das águas precipitadas ou o equivalente em reservação para posterior aproveitamento ou lançamento na rede pluvial existente.

Parágrafo 6º – É exigido vaga de estacionamento para automóveis na proporção de uma vaga para cada 200 m² (duzentos metros quadrados) de área total computável para prédios até 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e uma vaga para cada 400 m² (quatrocentos metros quadrados) de área total computável para prédios acima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

Art. 28 - A instalação de indústria incômoda poderá ser autorizada na Zona Industrial II, dependendo de licença específica da FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental ou Departamento Municipal de Meio Ambiente.

SEÇÃO VI ZONA RURAL

Art. 29 - Para a Zona Rural serão adotadas as mesmas características da Zona Residencial 2.

SEÇÃO VII ÁREA DE PROTEÇÃO HUMANA

Art. 30 – É considerada Área de Proteção Humana a faixa de 30 metros no entorno do aterro de resíduos industriais perigosos - ARIP, situado no Morro Vermelho, Bairro São Caetano, conforme discriminado no mapa integrante nesta lei. Esta medida objetiva a criação de uma distância segura do passivo industrial à ocupação urbana do entorno.

Parágrafo 1º – O uso desta área fica restrito a arborização e paisagismo mediante anuência dos órgãos ambientais, sendo vetado edificações.

Parágrafo 2º – Esta área pelo seu uso de interesse social recebe como incentivo um índice urbanístico de 1,5 ou seja, cada 1 m² desta área equivale a 1,50 m² no cálculo da área institucional creditada ao município.

Parágrafo 3º – Os incentivos do parágrafo 2º poderão ser autorizados a empreendimentos localizados no Bairro São Caetano, para equilibrar a distribuição da área institucional no bairro afetado.

Parágrafo 4º – O recebimento de qualquer fração desta área por parte do município será com o cercamento da mesma com postes de concreto e alambrado, conforme exigências do setor de urbanismo.

SEÇÃO VIII ÁREAS ESPECIAIS

Art. 31 - Para as Áreas Especiais, assim consideradas por situarem-se entre a cota de 29 m (vinte e nove metros) e a cota de 32 m (trinta e dois metros) da R.N. (Referência de Nível) oficial, a Taxa de Ocupação e Índice de Aproveitamento serão iguais a 80% (oitenta por cento) daqueles definidos para as respectivas zonas.

Parágrafo 1º - O recuo para ajardinamento será aquele determinado para as respectivas zonas.

Parágrafo 2º - As habitações residenciais deverão ser construídas acima da cota 32 (trinta e dois), com exceção das áreas de serviços e garagens.

Parágrafo 3º - As edificações deverão ser previamente licenciadas nos órgãos ambientais competentes.

SEÇÃO IX DAS ÁREAS INUNDÁVEIS

Art. 32 - Para as Áreas Inundáveis, assim consideradas por situarem-se abaixo da cota de 29 m (vinte e nove metros) da R.N. (Referência de Nível) oficial, a Taxa de Ocupação e o Índice de Aproveitamento serão iguais a 70% (setenta por cento) daqueles definidos para as respectivas zonas.

Parágrafo 1º - O recuo para ajardinamento será aquele determinado para as respectivas zonas.

Parágrafo 2º - Nas áreas inundáveis somente serão permitidas edificações de apoio à áreas de recreação, lazer e estacionamento de veículo.

Parágrafo 3º - consideram-se áreas de apoio: sanitários, salas de vigilância com área inferior a 12 m², quiosque para atendimento com área inferior a 80 m².

Parágrafo 4º - As edificações deverão ser previamente licenciadas nos órgãos ambientais competentes.

SEÇÃO X DAS ILHAS RURAIS

Art. 33 - São consideradas ilhas rurais frações de área localizadas dentro do perímetro urbano as quais possuam atividade agrosilvopastoril, sendo-lhes atribuídas características rurais por lei municipal própria.

Art. 34 - A lei municipal que instituirá cada ilha rural deverá estar embasada em laudo que comprove a existência da atividade agrosilvopastoril instalada e viabilidade de licenciamento ambiental da mesma.

Art. 35 - O período de vigor da lei própria deverá ser de no máximo oito anos, a contar da data de homologação desta lei do plano diretor.

Art. 36 - Não será permitida a criação de ilhas rurais para a implantação de novas atividades agrosilvopastoris.

SEÇÃO XI DAS ILHAS URBANAS

Art. 37 - São consideradas ilhas urbanas frações de área localizadas na zona rural do município que atendam ou pretendam receber a atividade residencial, comercial ou industrial sendo-lhes atribuídas características urbanas por lei municipal própria.

Parágrafo único – Para as Ilhas Urbanas, o enquadramento e os índices urbanísticos serão definidos por Lei Municipal que as criará. Se não definidos tais índices, as ilhas urbanas adotarão as diretrizes da zona residencial 2.

CAPÍTULO III DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 38 - O Sistema Viário Principal estabelecido pelo Plano Diretor de Arroio do Meio é constituído pelas ruas de maior importância para o fluxo de trânsito, compreendendo vias já existentes e outras projetadas, todas com largura mínima de 16 m (dezesesseis metros), conforme planta em anexo.

Art. 39 - Os projetos de parcelamento do solo urbano e rural deverão ser adaptados ao Sistema Viário Principal, ao arruamento existente no entorno e à orientação do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação, de acordo com a seguinte hierarquia e arruamento:

I - AVENIDAS - As avenidas terão um gabarito total de 20 m (vinte metros), com caixa carroçável de 7 m (sete metros), em duas vias, com canteiro central de 1 m (um metro) e passeios de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - RUAS PRINCIPAIS - As ruas principais terão um gabarito total de 16 m (dezesesseis metros), com caixa carroçável de 12 m (doze metros) e passeios de 2 m (dois metros);

Parágrafo 1º - A Rua Walmor Franke terá em seus novos segmentos a largura mínima de 22 m (vinte e dois metros), com caixa carroçável de 16 m (dezesesseis metros) e passeios de 3 m (três metros);

Parágrafo 2º – Os ajustes e encaixes na projeção do parágrafo 1º com o sistema existente serão determinados pelo Setor de Urbanismo do Município.

III - RUAS SECUNDÁRIAS - As ruas secundárias terão um gabarito total de 13 m (treze metros) a 15 m (quinze metros), com caixa carroçável de 9 m (nove metros) a 11 m (onze metros) e passeios de 2 m (dois metros).

IV – VIAS RURAIS – As vias rurais são as estradas que interligam as comunidades e distritos e terão um gabarito total de 12 m (doze metros) a 15 m (quinze metros), com caixa carroçável de 9 m (nove metros) a 11 m (onze metros) e passeios de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) a 2 m (dois metros).

Parágrafo Único - Os “Becos” e Acessos Rurais (vias sem continuidade) deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 12 m (doze metros).

Art. 40 - As substanciais reformas na estrutura antiga e as novas edificações que surgirem ao longo das vias que compõem o Sistema Viário Principal definido nesta Lei deverão obedecer aos recuos de alargamento estabelecidos, cabendo à Municipalidade efetuar as devidas compensações, permutas de índices de aproveitamento e taxas de ocupação, ou até desapropriações, caso sejam consideradas indispensáveis.

Art. 41 – As novas ruas projetadas e ou as ruas que necessitarem de alargamentos que se encontrarem em situação de entorno consolidado, legalmente urbanizado, pelo seu uso de interesse social são passíveis de receber como incentivo um índice urbanístico de 1,5 ou seja, cada 1 m² desta rua equivale a 1,50 m² no cálculo da área institucional ou arruamento creditada ao município por novos empreendimentos.

CAPÍTULO IV DOS RECUOS

Art. 42 - Os recuos para ajardinamento do Plano Diretor de Arroio do Meio delimitam áreas destinadas a assegurar:

I - predominância dos elementos naturais sobre os de construção com vistas à valorização da paisagem urbana, nas áreas residenciais;

II - predominância do pavimento e fluidez da circulação de pedestres, nas áreas comerciais e de serviços.

Art. 43 - Os recuos para ajardinamento estão especificados nas disposições de cada zona e área de uso.

Art. 44 - Fica vedada a construção em áreas de recuo para ajardinamento, mesmo em subsolo, excetuados:

I - muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais dos terrenos;

II - vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais;

III - escadarias ou rampas de acesso, quando necessárias pela conformação do terreno natural.

IV – áreas em balanço, a partir do segundo pavimento, até 1/3 do afastamento do recuo obrigatório.

Art. 45 - Nos casos de terrenos fortemente acidentados, é permitida a construção de garagens para automóveis particulares no alinhamento da via pública, ocupando parcialmente a área de recuo para ajardinamento, uma vez satisfeitas as seguintes condições:

I - o terreno deve apresentar em toda a extensão da testada ou testadas nos terrenos de esquina, um aclave em relação a via pública, com desnível de 2 m (dois metros), no mínimo, medidos na linha correspondente à profundidade de 4 m (quatro metros) em relação ao nível do passeio;

II - a cobertura da garagem deverá ser constituída por terraço plano;

III - a construção da garagem não deverá ultrapassar a 40% (quarenta por cento) da testada.

Art. 46 - Quando os recuos para ajardinamento já existentes forem absorvidos por alargamentos viários, poderá o Município eliminá-los, total ou parcialmente, mediante proposta do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação; da mesma forma, quando eliminados os recuos viários, estes poderão ser transformados em recuos para ajardinamento.

Art. 47 - Os terrenos de esquina atingidos por recuo para ajardinamento em mais de uma testada poderão manter o afastamento de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em uma das testadas, a partir do recuo maior da outra testada.

Parágrafo Único - Os terrenos de esquina com profundidade de até 25 m (vinte e cinco metros) atingidos por recuo de ajardinamento em mais de uma testada poderão manter uma delas no alinhamento, até a distância máxima de 80% (oitenta por cento) a partir do recuo maior da outra testada, desde que a construção a ser implantada tenha, no máximo, 2 (dois) pavimentos. Os pavimentos restantes deverão obedecer o recuo obrigatório.

Art. 48 - As construções localizadas na divisa de fundos dos lotes poderão ter altura máxima de 5 m (cinco metros), incluído o telhado.

Parágrafo 1º - As construção com altura superior a 5 m (cinco metros), do nível do terreno lindeiro, deverão observar um recuo de fundos igual a 1/10 (um décimo) da profundidade do lote.

Parágrafo 2º - As construções com mais de dois pavimentos deverão ter recuo de fundos igual a 1/10 (um décimo) da profundidade do lote, mais a soma de 50 cm (cinquenta centímetros) por pavimento, aplicado a partir do segundo pavimento, junto à base do 3º pavimento.

Art. 49 - Nos prédios que não atendam as normas desta Lei, relativas a recuos de ajardinamento, serão permitidas obras de reforma ou ampliações desde que observem os novos recuos e índices relativos a esta área.

Art. 50 - As edificações com mais de 04 (quatro) pavimentos deverão observar o afastamento lateral cujo produto é a soma de 0,50 metros (cinquenta centímetros) por andar, a partir do quinto pavimento inclusive, aplicado integralmente junto à base do 5º pavimento, em ambas laterais.

CAPÍTULO V
DOS INSTITUTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS

SECÃO I
INSTRUMENTOS EM GERAL

Art. 51 – Para os efeitos desta Lei, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I – instituição de zonas especiais de interesse social;
- II – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- III – o direito de superfície;
- IV – o direito de preempção;
- V – a outorga onerosa da direito de construir;
- VI – as operações urbanas consorciadas;
- VII – a transferência do direito de construir;
- VIII – o estudo de impacto de vizinhança.

Parágrafo único – Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

SECÃO II
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 52 – As áreas sujeitas ao parcelamento, edificações e utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, poderão ser definidas em lei municipal específica, devendo fixar as condições e os prazos para a implementação da referida obrigação.

Art. 53 - O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 54- As áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são aquelas fixadas por esta lei, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, nos termos do artigo da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 da Lei Federal citada no “caput” deste artigo.

Art. 55 - São considerados solo urbano:

I - não edificado, terrenos e glebas com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero.

II - subutilizado, os terrenos e glebas com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona onde se situam, exceto:

a) os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;

b) os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;

c) os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município.

Parágrafo 1º - No caso das Operações Urbanas Consorciadas, as respectivas leis poderão determinar regras e prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

Parágrafo 2º - Os imóveis nas condições a que se referem os incisos I e II deste artigo serão identificados e seus proprietários notificados.

Art. 56 - No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos em lei, o Município aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

Parágrafo 1º - Lei específica baseada no artigo 7º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

Parágrafo 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 52 desta lei.

Parágrafo 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 57 - Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo único - Lei baseada no artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade estabelecerá as condições para aplicação deste instituto.

SEÇÃO III DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 58 - O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, assim definido nesta Lei, objeto de alienação onerosa entre particulares, na forma e condições previstas em Lei.

Art. 59 – As áreas em que incidirá o direito de preempção serão delimitadas em Lei Municipal, devendo fixar prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial da vigência.

Art. 60 – O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do art. 54 desta Lei, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

SEÇÃO IV DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 61 – Na zona comercial compreendida no Bairro Centro, o índice de aproveitamento poderá ser vinte por cento superior ao disposto no art. 21, § 1º, desta Lei, desde que observadas as formas e condições estabelecidas em Lei, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

SEÇÃO V DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 62 - As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro.

Parágrafo único - Cada nova Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 63 - Nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas, a serem definidas por lei específica, ficam estabelecidos os seguintes índices de aproveitamento:

I - mínimo - 0,2 (dois décimos);

II - básico - correspondente ao definido nesta lei para a zona em que se situam os lotes;

III - máximo - 4 (quatro).

Art. 64 - As Operações Urbanas Consorciadas criadas por leis específicas, têm, alternativamente, como finalidades:

I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;

III - implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;

IV - ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;

V - implantação de espaços públicos;

VI - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

VII - melhoria e ampliação da infra-estrutura e da Rede Viária Estrutural;

VIII - dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Art. 65 - Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 66 - Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterà, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - estudo prévio de impacto ambiental e de vizinhança;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - instrumentos urbanísticos previstos na operação;

IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

X - estoque de potencial construtivo adicional;

XI - forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do *caput* deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

SEÇÃO VI TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 67 - O Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local passível de receber o potencial construtivo, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

Art. 68 - A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação $ACr = vtc \div CAc \times CAr \div vtr \times ATc$

Onde: ACr = Área construída a ser recebida

vtc = Valor do m² do terreno cedente determinado em laudo de avaliação

ATc = Área do terreno cedente

vtr = Valor do m² do terreno receptor determinado em laudo de avaliação

IAc = Índice de Aproveitamento do terreno cedente

IAr = Índice de Aproveitamento do terreno receptor.

Parágrafo único - Quando ocorrer a doação de imóvel, a área construída a ser recebida deverá corresponder ao valor total do imóvel objeto da doação, segundo a equação $Acr = (VVI \div Vtr) \times CAr \times Fi$

Onde:

Acr = área construída a ser recebida

VVI = Valor Venal do Imóvel doado constante da notificação do IPTU no exercício correspondente

Vtr = Valor do m² do terreno receptor constante do laudo de avaliação

IAr = Índice de Aproveitamento do terreno receptor

Fi = Fator de incentivo à doação.

Art. 69 - Lei específica poderá determinar áreas para receber a transferência do potencial construtivo e as condições para a implementação deste instituto.

SEÇÃO VII DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 70 - A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades, utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental, de acordo com a Resolução CONAMA nº 001/86 ou legislação que venha a sucedê-la, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental municipal competente, nos termos da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

Parágrafo 1º - A Licença Ambiental para empreendimentos ou atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio, será emitida somente após a avaliação do prévio Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA).

Parágrafo 2º - Para os empreendimentos ou atividades cujos impactos ambientais, efetivos ou potenciais, tenham caráter menos abrangente, o órgão ambiental municipal competente, nos termos das Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, que dispõe sobre os procedimentos e critérios para o licenciamento ambiental, definirá:

I - os empreendimentos e atividades, públicos e privados, referidos neste parágrafo;

II - os estudos ambientais pertinentes;

III - os procedimentos do processo de licenciamento ambiental.

Parágrafo 3º - O estudo a ser apresentado para a solicitação da Licença Ambiental deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

I - diagnóstico ambiental da área;

II - descrição da ação proposta e suas alternativas;

III - identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;

IV - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

Parágrafo 4º - Os empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental, bem como os procedimentos e critérios aplicáveis, são os estabelecidos na legislação pertinente.

Art. 71 - Quando o impacto ambiental previsto corresponder, basicamente, a alterações das características urbanas do entorno, os empreendimentos ou atividades especificados em lei municipal estarão dispensados da obtenção da Licença Ambiental referida no artigo anterior, mas estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIVI/RIV) por parte do órgão ambiental municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, conforme dispõem a Lei Orgânica do Município e o Estatuto da Cidade.

Parágrafo 1º - Lei definirá os empreendimentos e atividades, públicos ou privados, referidos no caput deste artigo, bem como os parâmetros e os procedimentos a serem adotados para sua avaliação.

Parágrafo 2º - O Estudo de Impacto de Vizinhança referido no caput deste artigo, deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

Parágrafo 3º - Os empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente serão dispensados do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de vizinhança.

Parágrafo 4º - A elaboração do EIVI/RIV não substitui a elaboração do EIA/RIMA previsto no parágrafo 1º do artigo 70 desta lei.

Art. 72 - O Executivo, com base na análise dos estudos ambientais apresentados, poderá exigir do empreendedor, a execução, às suas expensas, das medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade.

Art. 73 - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes dos estudos ambientais referidos no parágrafo 1º do artigo 70 e no artigo 71 desta lei, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Parágrafo 1º - Cópia do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV será fornecida gratuitamente quando solicitada pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Parágrafo 2º - O órgão público responsável pelo exame do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

SEÇÃO VIII DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 74 - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, definidos em lei específica, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, compreendendo:

I - ZEIS 1 - áreas ocupadas por população de baixa renda, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social ou do mercado popular, em que haja interesse público expresso por meio desta lei ou de lei específica, em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social - HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;

II - ZEIS 2 - áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificados ou subutilizados, conforme estabelecido nesta lei, adequados à urbanização, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei ou de lei específica, na promoção de Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

III - ZEIS 3 - áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei ou de lei específica, em promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, e melhorar as condições habitacionais da população moradora;

Art. 75 - No caso de ZEIS cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas fica definido:

I - a aplicação dos instrumentos, diretrizes e elementos previstos e estabelecidos neste Capítulo, serão implementados por meio de leis específicas que regem as Operações Urbanas Consorciadas;

II - o percentual de HIS a ser produzido, fixado na lei específica de Operação Urbana, poderá ser parcialmente atendido nas ZEIS com recursos provenientes da Operação Urbana;

III - o coeficiente de aproveitamento máximo é o definido para a Operação Urbana na qual a ZEIS está inserida, aplicando-se os demais índices, parâmetros e disposições estabelecidos para as ZEIS;

IV - a concessão do direito de construir acima do índice de aproveitamento básico, até o índice máximo definido, será gratuita para a produção de HIS e para HMP com até 50 m² de área útil total, por unidade habitacional.

Art. 76 - Aplicam-se nas ZEIS, de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta lei e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 77 - O Plano de Urbanização de cada ZEIS será estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal, exceto a ZEIS 2, e deverá prever:

I - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta lei, na legislação de Habitação de Interesse Social e nas normas técnicas pertinentes;

II - diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização sócioeconômica da população residente;

III - os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;

IV - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

V - condições para o remembramento de lotes;

VI - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

VII - forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS objeto do Plano;

VIII - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

IX - adequação às disposições definidas neste Plano;

X - plano de ação social.

Parágrafo 1º - Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS, o Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

Parágrafo 2º - Os proprietários de lotes ou glebas, ou as entidades representativas dos moradores de ZEIS, poderão apresentar ao Executivo, propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo.

Parágrafo 3º - Os logradouros e demais áreas reservadas para uso público situados em ZEIS, quando necessárias para implementação do Plano de Urbanização, em todos os seus aspectos, deverão ser desafetados do uso público.

Parágrafo 4º - Sempre que possível, nos Planos de Urbanização das ZEIS, o Poder Público Municipal deverá promover a implantação de áreas livres, que serão equipadas para uso público, na dimensão adequada à população prevista para o respectivo assentamento ou distrito, com prioridade para aquele com menor índice de áreas públicas por habitante.

Parágrafo 5º - Nas ZEIS 2, os Planos de Urbanização obedecerão a legislação específica para os programas habitacionais.

Parágrafo 6º - Nas ZEIS 3, os Planos de Urbanização ficam dispensados dos requisitos dos incisos III e V, deste artigo.

Parágrafo 7º - Nas ZEIS 3, excetuando-se as áreas inseridas nas Operações Urbanas Consorciadas, mediante aprovação do Conselho do Plano Diretor, os proprietários de edificações subutilizadas, que as reformarem e destinarem à Habitação de Interesse Social - HIS, em programas e projetos de recuperação urbana conveniados com o Executivo, poderão transferir para outro imóvel, localizado na Zona Mista - ZM, como direito de construir até toda a área construída do imóvel da ZEIS 3, observadas as normas estabelecidas nesta lei, em especial aquelas referentes à transferência de potencial construtivo.

Parágrafo 8º - O plano de urbanização poderá abranger mais de uma Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Art. 78 - Nas áreas de parcelamentos e loteamentos irregulares, deverão ser utilizados os parâmetros e a regulamentação previstos na legislação específica de regularização de loteamentos;

Art. 79 - Nas ZEIS, a concessão de direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, como incentivo para construção de Habitações de Interesse Social, por agentes privados, seguirá os parâmetros estabelecidos em lei.

Art. 80 - Deverão ser constituídas em todas as ZEIS, Comissões compostas por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Executivo, que deverão participar das etapas de implementação Plano de Urbanização.

Parágrafo Único - Os Planos de Urbanização de cada ZEIS deverão ser subscritos pela Comissão da respectiva ZEIS e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação, garantindo, a participação dos seguintes setores:

I – 03 representantes da população moradora das ZEIS, ou daquela para a qual as ZEIS estiverem destinadas ou das suas associações, quando houver;

II – 02 representantes da Prefeitura;

III – 01 representante dos proprietários de imóveis localizados nas ZEIS.

Art. 81 - Enquanto não estiver aprovado o Plano de Urbanização, aplicar-se-ão as disposições da legislação urbanística vigente.

Art. 82 – Não são passíveis de implantação de ZEIS:

I - os terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;

II - os terrenos onde as condições físicas não recomendam a construção;

III - as áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;

IV - as áreas encravadas, sem acesso à via pública;

V - as áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.

VI - as áreas declaradas em lei como *non edificandi*.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 83 - As edificações executadas em desacordo com as diretrizes do Plano Diretor ou com o Código de Edificações e Lei do Parcelamento do Solo Urbano, ficarão sujeitas a embargos administrativos e demolição, sem qualquer indenização por parte do Município.

Art. 84 - A Prefeitura, através do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação, poderá exigir as alterações necessárias nos projetos para assegurar o pleno cumprimento do disposto nesta Lei e demais Leis complementares.

Art. 85 - Todo e qualquer parcelamento do solo e edificação do universo do Município de Arroio do Meio deverá ser antecedido de parecer do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação, com as devidas indicações técnicas, para preceder todo o processo de aprovação pelo setor competente do Município.

Art. 86 – A utilização dos instrumentos dispostos no Capítulo V desta Lei, somente poderão ser implementados por lei específica, a qual estabelecerá as condições de implementação, de acordo com esta Lei.

Art. 87 - A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 88 - São revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 2.486/2006, de 28 de dezembro de 2006, e todas as demais leis municipais que alteraram os seus dispositivos.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ARROIO DO MEIO, em 06 de março de 2014.

SIDNEI ECKERT
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE
Data Supra

MARCELO LUIZ SCHNEIDER
Secretário da Administração

ANEXO I - QUADRO DE USOS

ZONAS E ÁREAS DE USOS	Z O N A C O M E R C I A L	Z O N A R E S I D E N C I A L 1	Z O N A R E S I D E N C I A L 2	Z O N A I N D U S T R I A L 1	Z O N A I N D U S T R I A L 2	Z O N A R U R A L	Á R E A S E S P E C I A L E S P O R T I V A S E C I A L E S	Á R E A S E S P E C I A L E S	Á R E A S E S P E C I A L E S
RESIDENCIAL	UA	UA	UA	UT	UI	UA	UI	UT	UI
COMERCIAL	UA	UT	UT	UT	UT	UA	UI	UT	UT
COMÉRCIO ATACADISTA	UT	UI	UI	UA	UA	UA	UI	UI	UI
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	UA	UT	UT	UT	UT	UA	UI	UT	UT
OFICINAS MECÂNICAS/CHAPEAÇÕES	UA	UT	UT	UA	UA	UA	UI	UT	UT
SILOS/GRANDES DEPÓSITOS	UI	UI	UI	UA	UA	UA	UI	UT	UI
EDUCACIONAL	UA	UA	UA	UI	UI	UA	UI	UT	UI
RECREAÇÃO / LAZER	UA	UA	UA	UI	UI	UA	UI	UA	UA
HOTÉIS E PENSÕES	UA	UT	UA	UT	UI	UT	UI	UI	UI
MOTÉIS	UI	UI	UI	UA	UI	UT	UI	UI	UI
QUADRAS ESPORTIVAS	UA	UA	UA	UI	UI	UA	UI	UA	UA
GINÁSIOS	UA	UA	UA	UI	UI	UA	UI	UT	UI
SAÚDE / ASSISTENCIAL	UA	UA	UA	UA	UI	UA	UI	UT	UI
CULTIVO	UT	UT	UT	UT	UT	UA	UT	UA	UA
CIRCOS E PARQUES	UI	UI	UI	UA	UI	UA	UI	UA	UA
ATIVIDADES AGROSILVIPASTORIL	UI	UI	UI	UI	UI	UA	UT	UT	UT
ATIVIDADES INCÔMODAS	UT	UI	UI	UA	UA	UT	UI	UI	UI
ATIVIDADES PERIGOSAS	UT	UI	UI	UT	UT	UT	UI	UI	UI
INDÚSTRIA INOFENSIVA	UA	UT	UT	UA	UA	UA	UI	UT	UT
INDÚSTRIA INCOMODA	UT	UI	UI	UA	UA	UT	UI	UT	UT
INDÚSTRIA NOCIVA	UI	UI	UI	UT	UT	UT	UI	UI	UI