

# ARROIO DO MEIO



## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

2019-2020



*Estado do Rio Grande do Sul*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DO MEIO**

*Plano Municipal de Mobilidade Urbana*

## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DO MEIO**

### **PREFEITO**

KLAUS WERNER SCHNACK

### **VICE - PREFEITA**

ELUISE HAMMES

### **COORDENAÇÃO**

NÍVIA FUCHS – ENGENHEIRA CIVIL

### **EQUIPE DE REVISÃO**

ALDIR DE BONA – ENGENHEIRO CIVIL

DOULGAS RICARDO MARMITT – FISCAL MUNICIPAL

NÍVIA FUCHS – ENGENHEIRA CIVIL

ROSE MARIA GRASSI – ASSESSORA DO DEPARTAMENTO DE MEIO AMBIENTE

### **COLABORADORES**

SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO E CULTURA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, VIAÇÃO E SERVIÇOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO

**2019-2020**



## SUMÁRIO

<b>TÍTULO I</b> .....	5
<b>CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES</b> .....	5
<b>CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL</b> .....	7
<b>CAPÍTULO III – DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL</b> .....	8
<b>CAPÍTULO IV – DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL</b> .....	9
SEÇÃO I – DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL, ECONÔMICO E TURÍSTICO .....	9
SEÇÃO II – DAS POLÍTICAS SOCIAIS .....	10
SEÇÃO III – DA POLÍTICA AMBIENTAL MUNICIPAL .....	12
SEÇÃO IV – DO PATRIMÔNIO TURÍSTICO E CULTURAL .....	14
SEÇÃO V – DA MOBILIDADE URBANA .....	15
<b>TÍTULO II – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL MUNICIPAL</b> .....	15
<b>CAPÍTULO I – DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES</b> .....	16
<b>CAPÍTULO II – DO USO E PARCELAMENTO DO SOLO</b> .....	20
<b>CAPÍTULO III – DO PLANEJAMENTO DA SEDE E DOS DISTRITOS</b> .....	23
SEÇÃO I – DO ZONEAMENTO .....	24
SEÇÃO II – DA MACROZONA URBANA.....	24
SEÇÃO III – DA MACROZONA RURAL.....	27
SEÇÃO IV – DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES .....	28
SEÇÃO V – DOS RECUOS E AFASTAMENTOS .....	29
<b>TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE CONTROLE E GESTÃO PÚBLICA</b> .....	31
<b>CAPÍTULO I – INSTRUMENTOS EM GERAL</b> .....	31
<b>CAPÍTULO II – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS</b> .....	32
<b>CAPÍTULO III – DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO</b> .....	33
<b>CAPÍTULO IV – DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO DE TÍTULOS</b> .....	33
<b>CAPÍTULO V – DAS ZONAS ESPECIAIS</b> .....	34
SEÇÃO I – DAS ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E DE INTERESSE URBANÍSTICO E CULTURAL.....	35
SEÇÃO II – DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL.....	37
<b>CAPÍTULO VI – DO DIREITO DE SUPERFÍCIE</b> .....	40



<b>CAPÍTULO VII – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO .....</b>	<b>41</b>
<b>CAPÍTULO VIII – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR .....</b>	<b>43</b>
<b>CAPÍTULO IX – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS .....</b>	<b>44</b>
<b>CAPÍTULO X – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR .....</b>	<b>46</b>
<b>CAPÍTULO XI – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>47</b>
<b>CAPÍTULO XII – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA .....</b>	<b>47</b>
<b>TÍTULO IV – DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>50</b>



**LEI Nº X.XXX/2020, DE XX DE XXXX DE 2020.**

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

KLAUS WERNER SCHNACK, 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**

**CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - Fica instituído o Plano Diretor do Município de Arroio do Meio, que tem a finalidade de disciplinar e desenvolver o crescimento físico-territorial, turístico-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, Lei Estadual nº 10.116, de 23 de março de 1994 e na Lei Orgânica Municipal, assim como suas alterações.

Parágrafo 1º - As normas, princípios básicos e diretrizes para implantação do Plano Diretor são aplicáveis a toda extensão territorial do Município.

Parágrafo 2º - As plantas, quadros e tabelas anexas complementam, esclarecem e fazem parte da presente Lei.

**Art. 2º** - O Plano Diretor Municipal é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município e integra o processo de planejamento municipal.

Parágrafo único - O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual deverão incorporar as diretrizes e as prioridades contidas no Plano Diretor Municipal.



**Art. 3º** - São complementares ao Plano Diretor, o Plano de Saneamento Básico, o Plano de Mobilidade Urbana, os Códigos Municipais de Obras e de Posturas, bem como a Lei Municipal do Parcelamento do Solo Urbano.

Parágrafo único - Outras leis poderão vir a integrar ou complementar o Plano Diretor, desde que tratem de matéria pertinente ao desenvolvimento urbano e às ações de planejamento municipal.

**Art. 4º** - Sem prejuízo à autonomia Municipal, o Plano Diretor deverá ser compatível com os planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

**Art. 5º** - Todos os projetos de obras públicas e privadas ficam sujeitos às diretrizes deste plano, a partir da data de sua publicação.

**Art. 6º** - As alterações desta Lei obedecerão ao disposto no Artigo 42º da Lei Orgânica do Município de Arroio do Meio.

**Art. 7º** - O Plano Diretor, inclusive seus anexos, somente poderá ser alterado, reavaliado, complementado ou detalhado através de Lei Municipal, fundamentada, ouvido o *COPLADAM* (Conselho do Plano Diretor de Arroio do Meio) e o *CODEMAM* (Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente de Arroio do Meio), e ainda, cumpridas as determinações estabelecidas na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

Parágrafo 1º - Qualquer alteração do Plano Diretor consolidado só poderá ser proposta no prazo mínimo de 1 (um) ano, contado da aprovação da última alteração, exceto quando se tratarem de modificações que atendam de forma comprovada, projetos de infraestrutura pública, interesse social ou interesse ambiental do Município.

Parágrafo 2º - As propostas para modificação da presente lei deverão ser submetidas a apreciação popular em audiência pública amplamente divulgada.

Parágrafo 3º - Após aprovadas em audiência pública, as propostas deverão ser enviadas para emissão de parecer do *CODEMAM* e *COPLADAM*, quando somente depois poderão ser encaminhadas à apreciação legislativa.

Parágrafo 4º - Ao Setor de Urbanismo da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação caberá encaminhar à análise do *CODEMAM* e *COPLADAM* os casos omissos à presente Lei, para que esse indique soluções urbanísticas e de desenvolvimento mais adequadas, e que sejam o espelho do bom senso e dos anseios de Arroio do Meio.

Parágrafo 5º - Todos os casos omissos na presente lei, que obtiverem um parecer favorável do *CODEMAM* e *COPLADAM* sobre determinado assunto, serão regulamentados pelo Executivo, mediante



decreto, e tornar-se-ão "*normas obrigatórias a serem adotadas em todos os casos semelhantes*", até que seja aprovada pela Câmara de Vereadores a alteração da presente lei, regulamentando a matéria, respeitando o prazo do § 1º.

Parágrafo 6º - As normas, a que se refere o parágrafo anterior, deverão ser numeradas numa sequência cronológica e estarem expressas de forma a não haver dúvidas quanto à interpretação do tema abrangido.

Parágrafo 7º - Uma vez que a alteração de que trata o "*caput*" desse artigo envolver qualquer assunto relacionado com a Macrozona Rural, será adicionado aos parágrafos 1º a 6º o *CONAR* (Conselho Arroio-meense de Desenvolvimento Agropecuário).

## **CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**

**Art. 8º** - A Política de Desenvolvimento Municipal deve se pautar pelos seguintes princípios:

- I. Função social da cidade.
- II. Função social da propriedade.
- III. Sustentabilidade.
- IV. Gestão democrática e participativa.

**Art. 9º** - A função social da cidade, corresponde ao direito à cidade sustentável, nele compreendidos os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade ao trabalho, à cultura e ao lazer.

**Art. 10º** - Para cumprir a sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente, no mínimo, às seguintes exigências:

- I. Intensidade de uso adequada à disponibilidade da infraestrutura urbana e de equipamentos e serviços, atendendo aos parâmetros urbanísticos definidos pelo ordenamento territorial determinado nesse plano e nos seus anexos acerca do uso e ocupação do solo.
- II. Uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente, da paisagem urbana e do patrimônio cultural, histórico e arqueológico.
- III. Aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da vizinhança.



Parágrafo único - A propriedade do solo não acarreta, obrigatoriamente, o direito de construir, cujo exercício deverá ser autorizado pelo Poder Executivo, segundo os critérios estabelecidos neste Plano Diretor e nas demais leis que o complementam.

**Art. 11º** - Para os fins desse plano e da legislação pertinente considera-se sustentabilidade o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando a garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

**Art. 12º** - A gestão democrática incorpora a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

### **CAPÍTULO III – DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**Art. 13º** - O Plano Diretor Municipal de Arroio do Meio é o instrumento básico da política de desenvolvimento municipal, sob o aspecto físico, social, econômico e administrativo, visando à orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada, bem como ao atendimento às aspirações da comunidade, sendo a principal referência normatizada das relações entre o cidadão, as instituições e o meio físico municipal.

**Art. 14º** - São objetivos gerais do Plano Diretor:

- I. Orientar a política de desenvolvimento do Município, considerando os condicionantes ambientais e utilizando adequadamente as potencialidades do meio natural, social e econômico da região e do Município.
- II. Garantir o bem-estar do cidadão e a melhoria da qualidade de vida.
- III. Garantir a função social das propriedades urbana e rural, que prevalece sobre o exercício do direito de propriedade individual.
- IV. Promover o desenvolvimento das funções sociais da cidade segundo princípios de eficácia, equidade e eficiência nas ações públicas e privadas nos meios urbano e rural.
- V. Assegurar que a ação pública dos Poderes Executivo e Legislativo ocorra de forma planejada e participativa.
- VI. Estimular e desenvolver canais que promovam o acesso dos cidadãos à formulação, implementação e avaliação das políticas públicas.
- VII. Garantir a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico e paisagístico.
- VIII. Garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana e rural.



- IX. Prevenir distorções e abusos no desfrute econômico das propriedades urbana e rural e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.
- X. Permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados, quando for de interesse público e compatível com as funções sociais da cidade.

**Art. 15º** - Os objetivos do Plano Diretor serão atendidos com base na implementação de políticas setoriais integradas para ordenar a expansão e o desenvolvimento do Município, permitindo seu crescimento planejado e ambientalmente sustentável, com melhoria da qualidade de vida.

#### **CAPÍTULO IV – DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**

##### **SEÇÃO I – DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL, ECONÔMICO E TURÍSTICO**

**Art. 16º** - A política de promoção do desenvolvimento social, econômico e turístico de Arroio do Meio objetiva a proteção do meio ambiente, a redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

**Art. 17º** - Na Política de Desenvolvimento Social, Econômico e Turístico devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Fortalecer a agroindústria, ampliando o valor agregado da produção primária.
- II. Estimular o fortalecimento das cadeias produtivas do Município com a região.
- III. Fortalecer a produção agropecuária do Município.
- IV. Apresentar alternativas ao pequeno produtor de como explorar suas terras de forma racional, ambientalmente correta e lucrativa.
- V. Promover a gestão ambiental, através da conservação dos solos, gestão por micro bacias hidrográficas, proteção de matas ciliares e criação de zonas de proteção.
- VI. Promover o aumento das linhas de financiamento e crédito à atividade agrícola.
- VII. Elaborar o zoneamento ecológico-econômico.
- VIII. Atrair novos setores produtivos para o Município, em consonância com a política de desenvolvimento regional.
- IX. Fortalecer a política de incentivo à implantação de novas indústrias.
- X. Consolidar o setor industrial do Município como espaço físico, disciplinando a ocupação e a expansão deste.



- XI. Fortalecer as atividades comerciais do Município através da estruturação e consolidação do centro urbano tradicional.
- XII. Incentivar o ensino e a pesquisa, promovendo planos conjuntos com instituições de ensino.

**Art. 18º** - Cabe ao Poder Executivo promover e incentivar o turismo como fator estratégico de desenvolvimento econômico e social do Município visando ampliar gradativamente e quantitativamente os fluxos de visitantes para o Município e aumentar a taxa de permanência média de turistas na cidade.

**Art. 19º** - Para a promoção do turismo no Município devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Otimizar o aproveitamento econômico do potencial turístico do Município, como fonte de empregos e geração de renda.
- II. Consolidar o turismo em todo Município.
- III. Estimular o turismo agroecológico em propriedades rurais.
- IV. Criar e incrementar os roteiros turísticos de referência no Município.
- V. Estimular a construção de equipamentos de hospedagem na sede urbana, fomentando o desenvolvimento do turismo.
- VI. Fortalecer as atividades gastronômicas, culturais e tradicionais no Município.

## SEÇÃO II – DAS POLÍTICAS SOCIAIS

**Art. 20º** - Constituem-se elementos da Política Social:

- I. Educação.
- II. Saúde.
- III. Assistência Social.
- IV. Lazer, Esporte e Cultura.
- V. Habitação.

**Art. 21º** - A Política Municipal de Educação tem como objetivos:

- I. Democratizar o acesso à educação básica nas etapas da educação infantil e fundamental, em regime de colaboração com as demais esferas do poder público.
- II. Garantir o acesso ao ensino formal a jovens e adultos.
- III. Implantar as disposições da Lei de Diretrizes e Bases da Educação.
- IV. Gerenciar a rede hierarquizada escolar, de modo a redimensionar e ampliar os serviços de ensino e em relação à sua demanda potencial e reestruturar o atendimento pré-escolar.
- V. Ampliar a rede física escolar, adequando-a às necessidades da população.



**Art. 22º** - A Política Municipal de Saúde tem como objetivos:

- I. Universalizar a assistência pública de saúde a toda população do Município.
- II. Promover a integração entre as ações e a descentralização dos serviços.
- III. Proporcionar ações e serviços de saúde de menor grau de complexidade nas unidades de saúde, distribuídas por todo o território municipal.

**Art. 23º** - A Política Municipal de Assistência Social tem como objetivos:

- I. Promover a inserção das pessoas em situação de vulnerabilidade nas atividades produtivas e na economia.
- II. Integrar a assistência social às demais políticas públicas para a promoção da autonomia social e econômica e do convívio social.
- III. Atuar de forma preventiva, no que se refere aos processos de exclusão social.
- IV. Fomento a estudos e pesquisas para a identificação de demandas e produção de informações que subsidiem o planejamento e a avaliação das ações desenvolvidas no âmbito da Política de Assistência Social.
- V. Monitoramento e avaliação contínuos da implementação e dos resultados e impactos da Política de Assistência Social.

**Art. 24º** - A Política Municipal de Lazer, Esporte e Cultura têm como objetivos:

- I. Desenvolver o lazer, o esporte e a cultura no município.
- II. Democratizar o acesso às atividades existentes.

**Art. 25º** - Para atingir os objetivos propostos da Política Municipal de Lazer, Esporte e Cultura, buscar-se-á promover ações e eventos do setor, articular e integrar os equipamentos culturais públicos e privados, otimizar o uso dos espaços de lazer, esporte e cultura já existentes, dotando-os de melhor infraestrutura e acessibilidade, e apoiar iniciativas de criação de novos espaços culturais.

**Art. 26º** - A Política Municipal de Habitação tem como objetivo geral solucionar a carência habitacional no Município, garantindo o acesso à terra urbanizada e à moradia digna aos habitantes.

**Art. 27º** - Para a consecução da Política Municipal de Habitação deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

- I. Democratizar o acesso ao solo urbano e a oferta de terras, a partir da disponibilidade de imóveis públicos e da utilização de instrumentos do Estatuto da Cidade.
- II. Coibir as ocupações em áreas de risco e não edificáveis.
- III. Elaborar o Plano Municipal de Habitação.
- IV. Garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio das políticas de desenvolvimento econômico e de gestão ambiental.



- V. Promover a qualificação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares.
- VI. Assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar a moradia.
- VII. Promover a remoção de famílias que estejam residindo em áreas de risco, em locais de interesse ambiental ou em locais de interesse urbanístico e garantir alternativas habitacionais para essas famílias.
- VIII. Recuperar as áreas de preservação ambiental, ocupadas por edificações, não passíveis de urbanização e regularização fundiária.
- IX. Estimular a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para o mercado popular.
- X. Ampliar as áreas destinadas à habitação de interesse social.
- XI. Promover o acesso à terra, através da utilização adequada das áreas ociosas.
- XII. Inibir o adensamento e a ampliação das áreas irregulares existentes.
- XIII. Criar sistema atualizado de informações sobre as condições de moradia e acesso à terra.
- XIV. Assegurar a participação popular nos projetos e planos urbanos.

**Art. 28º** - O Plano Municipal de Habitação deverá conter, no mínimo:

- I. O diagnóstico das condições de moradia no Município.
- II. O cadastro das áreas de risco, áreas ocupadas e ocupações irregulares.
- III. A identificação das demandas por região do Município e natureza das mesmas.
- IV. Os objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a Política Municipal de Habitação definida nesta Lei.
- V. A definição de metas de atendimento da demanda, com prazos, priorizando as áreas mais carentes.

### SEÇÃO III – DA POLÍTICA AMBIENTAL MUNICIPAL

**Art. 29º** - São objetivos da Política Ambiental Municipal qualificar o território municipal, através da valorização do patrimônio natural, promovendo suas potencialidades e garantindo sua perpetuação, e da superação dos conflitos referentes à poluição e degradação do meio ambiente e saneamento.

Parágrafo único - O patrimônio natural abrange os elementos naturais ar, água, solo e subsolo, fauna, flora, assim como as amostras significativas dos ecossistemas originais indispensáveis à manutenção da biodiversidade ou à proteção das espécies ameaçadas de extinção, as manifestações fisionômicas que representam marcos referenciais da paisagem, que sejam de interesse proteger, preservar e conservar, a fim de assegurar novas condições de equilíbrio urbano, essenciais à sadia qualidade de vida.



**Art. 30º** - Constituem diretrizes da Política Ambiental Municipal:

- I. Implementar as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente, Política Nacional de Recursos Hídricos, Política Nacional de Saneamento, Programa Nacional de Controle da Qualidade do Ar, Plano de Saneamento Municipal, Lei Orgânica do Município e demais normas correlatas e regulamentares da legislação federal e da legislação estadual, no que couber.
- II. Proteger e recuperar o meio ambiente e a paisagem urbana.
- III. Controlar e reduzir os níveis de poluição e de degradação em quaisquer de suas formas.
- IV. Pesquisar, desenvolver e fomentar a aplicação de tecnologias orientadas ao uso racional e à proteção dos recursos naturais.
- V. Incentivar a adoção de hábitos, costumes, posturas, práticas sociais e econômicas que visem à proteção e restauração do meio ambiente.
- VI. Preservar os ecossistemas naturais e as paisagens notáveis.
- VII. Controlar a atividade de mineração e dos movimentos de terra no Município e a exigência da aplicação de medidas mitigadoras de seus empreendedores.
- VIII. Controlar as fontes de poluição sonora.
- IX. Implementar o controle de produção e circulação de produtos perigosos.
- X. Promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais.
- XI. Promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental.
- XII. Incorporar às políticas setoriais o conceito da sustentabilidade e as abordagens ambientais.
- XIII. Garantir a proteção da cobertura vegetal existente no Município e a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural.
- XIV. Garantir a conservação dos solos como forma de proteção dos lençóis subterrâneos.
- XV. Proteger os cursos e corpos d'água do município, suas nascentes e matas ciliares, conforme estabelecido nas legislações pertinentes.
- XVI. Desassorear e manter limpos os cursos d'água, os canais e galerias do sistema de drenagem.
- XVII. Elaborar e implementar sistema eficiente de gestão de resíduos sólidos, garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos.
- XVIII. Modernizar e ampliar o sistema de coleta de lixo, com reorganização especial das bases do serviço, descentralização operacional e racionalização dos roteiros de coleta.
- XIX. Aprimorar as técnicas utilizadas em todo processo de coleta e disposição final de resíduos sólidos urbanos.



- XX. Eliminar os efeitos negativos provenientes da inadequação dos sistemas de coleta e disposição final dos resíduos coletados.
- XXI. Garantir a participação efetiva da comunidade visando ao combate e erradicação dos despejos indevidos e acumulados de resíduos em terrenos baldios, logradouros públicos, pontos turísticos, rios, canais, valas e outros locais.

**Art. 31º** - No Município de Arroio do Meio, as Áreas de Preservação Permanente (APP's) e de Proteção Ambiental (ZEPA's) estão representadas em Mapa que constitui o Anexo I da presente Lei.

Parágrafo 1º - Em caso de empreendimentos na incidência nas APP's, deverão ocorrer avaliações por parte do Setor de Meio Ambiente, conforme disposto em legislação específica.

Parágrafo 2º - Para fins da avaliação de que trata o parágrafo anterior, são consideradas APP's os bens de interesse nacional e espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

#### SEÇÃO IV – DO PATRIMÔNIO TURÍSTICO E CULTURAL

**Art. 32º** - O Patrimônio Turístico-Cultural Municipal é caracterizado pelo conjunto de bens imóveis de valor significativo, tais como edificações isoladas ou não, parques urbanos e naturais, praças, sítios e paisagens, assim como manifestações culturais, tradições, práticas e referências, denominados de bens intangíveis, que conferem identidade a estes espaços.

**Art. 33º** - Constituem diretrizes da Política Turística e Cultural Municipal:

- I. Preservar e valorizar o patrimônio turístico e cultural do Município.
- II. Fortalecer a identidade cultural do Município e seus valores, como instrumento de coesão de toda a sociedade.
- III. Aumentar a geração de negócios relacionados ao setor de cultura e turismo no Município.
- IV. Tornar o Município mais competitivo e atrativo aos eventos internos.
- V. Estimular usos adequados, tanto pelo Poder Público quanto por particulares, dos imóveis de interesse cultural ou histórico, de forma que uma parcela maior da população tenha acesso ao patrimônio existente no Município.
- VI. Desenvolver uma política de incentivo à preservação do patrimônio cultural como apoio à atividade de turismo.



## SEÇÃO V – DA MOBILIDADE URBANA

**Art. 34º** - Mobilidade urbana é o conjunto de políticas de transporte e circulação que visam proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, garantindo a acessibilidade, equidade, segurança e a circulação das pessoas e das mercadorias, orientada para a inclusão social.

**Art. 35º** - O Sistema de Mobilidade Urbana é integrado pelo sistema viário e pelo transporte municipal, que devem articular as diversas partes do Município.

**Art. 36º** - O Sistema Viário é constituído pela infraestrutura física das vias e logradouros que compõem a malha por onde circulam os veículos, pessoas e animais.

Parágrafo único - O Sistema Viário Municipal e suas diretrizes são objetos do Plano de Mobilidade Urbana de Arroio do Meio – PlanMOB.

**Art. 37º** - São objetivos do Sistema de Mobilidade Urbana:

- I. Proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano.
- II. Contribuir para a redução das desigualdades e para a promoção da inclusão social.
- III. Promover o acesso aos serviços básicos e equipamentos sociais.
- IV. Proporcionar melhoria das condições urbanas no que se refere à acessibilidade e à mobilidade.
- V. Promover o desenvolvimento sustentável com a mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas no Município.

## TÍTULO II – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**Art. 38º** - O ordenamento territorial consiste na organização e controle do uso e ocupação do solo no território municipal, de modo a evitar e corrigir as distorções do processo de desenvolvimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, o desenvolvimento econômico e social e a qualidade de vida da população.

Parágrafo 1º - Em conformidade com o Estatuto da Cidade, o ordenamento territorial abrange todo o território municipal, envolvendo áreas urbanas e áreas rurais.

Parágrafo 2º - A legislação de uso e ocupação do solo complementa o disposto neste capítulo.

**Art. 39º** - Constituem objetivos gerais do ordenamento territorial:



- I. Definir perímetro urbano e áreas de urbanização específica para o Município.
- II. Organizar o controle do uso e ocupação do solo nas áreas urbanas e rurais.
- III. Definir áreas especiais que, pelos seus atributos, são adequadas à implementação de determinados programas de interesse público ou necessitam de programas especiais de manejo e proteção.
- IV. Qualificar os usos que se pretendem induzir ou restringir em cada área da cidade.
- V. Promover o adensamento compatível com a infraestrutura em regiões de baixa densidade e/ou com presença de áreas vazias ou subutilizadas.
- VI. Preservar, recuperar e sustentar as regiões de interesse histórico, paisagístico, cultural e ambiental.
- VII. Urbanizar e qualificar a infraestrutura e habitabilidade nas áreas de ocupação precária e em situação de risco.
- VIII. Combater e evitar a poluição e a degradação ambiental.
- IX. Integrar e compatibilizar o uso e a ocupação do solo entre a área urbana e a área rural do Município.

## CAPÍTULO I – DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

**Art. 40º** - Para efeitos desta Lei ficam adotadas as seguintes definições:

Nº	CONCEITO	DEFINIÇÃO
I	AFASTAMENTO	Constitui afastamento, a distância mínima que a construção deve observar em relação aos alinhamentos laterais dos terrenos ou vias sobre os quais ascender. O dimensionamento dos afastamentos, quando for o caso, far-se-á proporcionalmente ao número de pavimentos da construção projetada. No caso de mais de uma edificação no mesmo lote os afastamentos entre elas corresponderão à soma dos afastamentos determinados relativamente a cada edificação. Os afastamentos delimitam áreas onde devam predominar os elementos naturais, sobre os de construção, com vista à valorização da paisagem urbana e incidência de insolação e ventilação naturais.
II	ALTURA	Altura da edificação é a diferença entre a cota do piso no ponto mais baixo da edificação e da cumeeira ou outro elemento no ponto mais alto da edificação.
III	ÁREA COMPUTÁVEL	São todas as áreas de construção, excluídas as não computáveis.
IV	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	Consideram-se áreas não computáveis: I. Nos prédios de habitação coletiva: a. As áreas destinadas aos serviços gerais, tais como casa de máquinas de elevadores, de bombas e transformadores, instalações centrais do ar



		<p>condicionado, calefação e aquecimento de água e gás, contadores e medidores em geral, instalações de coleta e depósito de lixo;</p> <p>b. As áreas que constituem dependências de uso comum, 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>c. 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>d. As áreas de recreação, abertas ou não, que constituam dependência de utilização exclusiva da unidade autônoma, situadas no terraço de cobertura.</p> <p>e. As áreas destinadas à guarda de veículos, tais como garagens e vagas para estacionamentos, e correspondentes circulações, ressalvadas as disposições em contrário.</p> <p>II. Nos prédios destinados a atividades não residências:</p> <p>a. As áreas referidas nas letras "a" e "d" do item 01;</p> <p>b. As áreas destinadas a circulação, vertical e horizontal, de uso comum;</p> <p>c. As áreas construídas em forma de pilotis, quando destinadas a áreas de recreação em prédios escolares, hospitais, creches e refeitórios, inclusive quando vinculados a atividades comerciais ou industriais para os dois últimos.</p>
	APP	Áreas de Preservação Permanente (APP) são áreas protegidas pela Lei 12.651/2012, o "Novo Código Florestal Brasileiro", cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.
V	ÁREAS ESPECIAIS	São os espaços físicos localizados entre a cota de referência de nível 29 (vinte e nove) e 32 (trinta e dois) - (29 metros < RN < 32 metros).
VI	ÁREAS INUNDÁVEIS	São os espaços físicos abaixo da cota de referência de nível 29 (vinte e nove).
VII	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.
VIII	CODEMAM	Conselho de Defesa do Meio Ambiente de Arroio do Meio
IX	CONAR	Conselho Arroio-meense de Desenvolvimento Rural
X	COPLADAM	Conselho do Plano Diretor de Arroio do Meio
XI	DESMEMBRAMENTO	Consiste na a subdivisão de gleba (uma porção de terra que nunca foi loteada) em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
XII	EQUIPAMENTO URBANO	São os espaços urbanos, construídos ou não, públicos ou privados, destinados a suprir as necessidades mínimas da vida urbana.



XIII	GLEBA	Considera-se gleba, a área de terreno que não foi objeto de loteamento ou desmembramento.
XIV	HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS	É um tipo de habitação destinada à população cujo nível de renda dificulta ou impede o acesso à moradia através dos mecanismos normais do mercado imobiliário.
XV	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	Como seu próprio nome diz, a moradia familiar é um local habitado por uma única família. O conceito moradia unifamiliar é empregado arquitetonicamente em oposição à ideia de moradia coletiva ou moradia multifamiliar. É composta pela edificação principal e pelas edificações acessórias destinadas a apoio.
XVI	HABITAÇÃO COLETIVA	Espaço construído destinado a abrigar em, preferencialmente uma unidade e suas subdivisões, um grupo de moradores como internatos, asilos, casas de repouso.
XVII	HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR	É um projeto que atenderá a moradia de diversas famílias. Projetadas como edificações que abrigarão um maior número de famílias, estas residências são geralmente desenhadas nas plantas com o formato de prédios ou conjuntos habitacionais horizontais.
XVIII	ILHAS RURAIS	São áreas, no que tange a destinação do imóvel, onde será conferida a qualidade rural ao solo, independentemente de sua localização.
XIX	ILHAS URBANAS	São frações do território rural do município ao qual foram atribuídas características urbanas por Lei Municipal própria.
XX	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	Constitui <i>Índice de Aproveitamento</i> a relação entre a área máxima construída, desconsideradas as áreas não computáveis, e a área total do lote, fornecida pela equação: <b>IA = AC / A</b> Onde: AC = área computável A = área do lote Para efeito da exclusão de áreas do cálculo do <i>Índice de Aproveitamento</i> , estas não deverão exceder, conforme os padrões desta lei: A. Nos prédios de habitação residencial coletiva, a 60% (sessenta por cento) da área máxima computável; B. Nos prédios destinados a atividades não residenciais, a 40% (quarenta por cento) da área máxima computável.
XXI	ÍNDICES URBANÍSTICOS	São um conjunto de normas que regulam o dimensionamento das edificações em relação ao terreno que serão construídas, mas que também regula, através do zoneamento e ocupação do solo, os usos que se destinam essas edificações. Os vários tipos de índices ou parâmetros vão regular a densidade e a forma da ocupação dos espaços no perímetro do Município.
XXII	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 e de serviços urbanos. Não poderá ser geradora de ruídos, gases e odores.



XXIII	INDÚSTRIA INCÔMODA	Aquela cujo funcionamento pode ocasionar ruídos, trepidações, emissão de poeiras, fuligens, problemas esses passíveis de controle por medidas de mitigação, ou ainda problemas de tráfego (que utiliza veículos motorizados de carga-caminhões). Não poderá emitir gases e odores. Logo, que eventualmente pode se constituir incômodo à população vizinha.
XXIV	INDÚSTRIA NOCIVA	Aquela que não se enquadra nas modalidades de inofensiva ou incomoda.
XXV	LOTEAMENTO	Loteamento é a divisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.
XXVI	LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL	É a uma forma de parcelamento do solo, em zona urbana, declarada por lei de interesse social, destinado a atender a população de baixa renda.
XXVII	LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS	São áreas criadas para facilitar as atividades empresariais e industriais de médio e grande porte principalmente, favorecendo as operações logísticas e estipulando índices urbanísticos mais atrativos para esse tipo de empreendimento.
XXVIII	NÃO EDIFICÁVEL	Onde não é permitido qualquer tipo de edificação ( <i>"non edificandi"</i> )
XXIX	NÚCLEO URBANO	É o assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.
XXX	PlanMOB	Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Arroio do Meio
XXXI	PÉ-DIREITO	Altura livre entre o nível do piso acabado e teto ou forro de uma edificação.
XXXII	RECUO	Constitui recuo, a distância mínima que a construção deve observar em relação ao alinhamento com a via pública e a divisa de fundos do terreno sobre o qual ascender. O dimensionamento dos recuos, quando for o caso, far-se-á proporcionalmente ao número de pavimentos da construção projetada. No caso de mais de uma edificação no mesmo lote os recuos entre elas corresponderão à soma dos recuos determinados relativamente a cada edificação. Os recuos delimitam áreas onde devam predominar os elementos naturais, sobre os de construção, com vista à valorização da paisagem urbana.
XXXIII	SISTEMA VIÁRIO	Conjunto de vias, segundo uma hierarquia estipulada pela Lei da Mobilidade Urbana. (PlanMOB).
XXXIV	TAXA DE OCUPAÇÃO	Constitui <i>Taxa de Ocupação</i> a relação entre as projeções horizontais máximas de edificações permitidas, e as áreas totais dos lotes, fornecida pela equação: <b><math>TO = (AP \times 100) / A</math></b> Onde: AP = área de projeção horizontal máxima da edificação A = área do lote Para efeitos de projeção não serão consideradas:



		a. As áreas constituídas em balanço, formando saliência sobre os recuos de ajardinamento, desde que não ultrapassem 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura; b. Os beirais com projeção horizontal inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros); c. As marquises, quando obrigatórias, nas zonas comerciais.
XXXV	USO	Tipo de função dada a um determinado espaço.
XXXVI	USO ADEQUADO (UA)	É o uso que deve ser estipulado numa determinada conferindo-lhe a característica predominante.
XXXVII	USO INADEQUADO (UI)	É o uso que não é permitido numa determinada zona, por não estar de acordo com as características desejáveis para a mesma.
XXXVIII	USO TOLERADO (UT)	É o uso capaz de ser permitido em determinada zona urbana, sem comprometer as suas características.
XXXIX	ZONA	É o espaço do território, principalmente urbano, delimitado em função dos critérios de usos e índices específicos para funções que o caracterizam.
XXXL	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.
XLI	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.
XLII	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.
XLIII	ZONA RURAL	Ou meio rural ou campo é qualquer região geográfica não-classificada como zona urbana ou zona de expansão urbana, não-urbanizável ou destinada à limitação do crescimento urbano, utilizada em atividades agropecuárias, agroindustriais extrativismo, silvicultura e/ou conservação ambiental.

## CAPÍTULO II – DO USO E PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 41º** - 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. 42º** - 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 e lotes atingidos 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 da Secretaria de Planejamento e Coordenação e parecer favorável do *CODEMAM* e *COPLADAM*.

**Art. 43º** - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá enquadrar-se nas normas do Plano Diretor e do PlanMOB e dependerá de prévia aprovação do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação.

**Art. 44º** - Todo e qualquer empreendimento que implique no uso do solo, parcelamento do mesmo, ou ambos, deverá ser precedido de processo administrativo próprio a ser regulamentado em legislação específica.

**Art. 45º** - O parcelamento do solo para fins urbanos terá legislação própria, obedecendo as diretrizes do Plano Diretor e respeitadas as legislações Federais, Estadual e Municipal vigentes.

Parágrafo único - O Município poderá promover e incentivar o novo arranjo de loteamentos existentes, bem como os proprietários dos lotes em um mesmo quarteirão poderão, em conjunto, requerer o mesmo.

**Art. 46º** - Não poderão ser loteados ou arruados:

- I. Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações ( $RN \leq 29$  metros), antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se alvo de intervenções que assegurem a contenção das encostas e se atendidas exigências específicas das autoridades ambientais e outras competentes;
- IV. Terrenos onde as condições físicas e geológicas não aconselham a edificação;
- V. Áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;
- VI. Áreas encravadas, sem acesso existente às vias públicas;
- VII. Áreas declaradas em lei como não edificáveis (*"non edificandi"*).

Parágrafo 1º - Em se tratando de loteamentos, deverá ser garantida a totalidade da testada principal do lote em cota de  $RN \geq 32,00$  metros.

Parágrafo 2º - As obras para atender o item "I" do artigo 46º poderão ser executadas em conjunto com o loteamento ou arruamento, devendo ser concluídas quando da conclusão das referidas vias.

**Art. 47º** - No perímetro rural do Município o parcelamento será permitido nos moldes da Lei Federal nº 4.504/1964 e suas alterações e regulamentações, sendo permitida a implantação de estabelecimentos isolados que se destinem às obras de necessidade pública e às obras de



infraestrutura, de acordo com a legislação vigente, sendo admitidas atividades de comércio e serviços diversificados, de recreação e turísticas, desde que não perturbem a atividade rural preponderante.

Parágrafo único - A implantação dos estabelecimentos referidos neste artigo dependerá de parecer favorável do *CODEMAM*, *CONAR* e *COPLADAM*, além de autorização expressa do Executivo.

**Art. 48º** - Em cada zona do Município ficam estabelecidos Usos Adequados (UA), Usos Inadequados (UI) e Usos Tolerados (UT) apresentados na Tabela I, correspondente ao Anexo II.

**Art. 49º** - Para efeitos desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de uso, em suas respectivas modalidades:

I. Residencial - R:

Residências unifamiliares (R1)

Residências agrupadas, geminadas ou em série (R2)

Residências multifamiliares (R3)

Habitações coletivas como internatos, asilos, casas de repouso (R4)

II. Comércio e Serviços - CS:

Comércio varejista (C1)

Shoppings, centros comerciais e hipermercados (C2)

Serviços profissionais liberais (S1)

Serviços de manutenção (S2)

Serviços de comunicação (S3 e S4)

Serviços financeiros (S5)

Serviços administrativos (S6)

Serviços de segurança (S7 e S8)

Serviços de saúde (S9)

Serviços de educação e cultura (S10)

III. Comércio e Serviços Geradores de Tráfego Pesado - CSTP:

Comércio atacadista. (CTPS1)

Agências ou garagens de companhias transportadoras, de mudanças e outras que operem com frotas de caminhões e ônibus e estabelecimentos de comércio ou aluguel de veículos pesados ou máquinas de grande porte, especialmente as que lidam com máquinas agrícolas, tratores e caminhões. (CSTP2)

Postos de abastecimento de combustíveis. (CSTP3)

Entrepósitos, Depósitos, armazéns de estocagem de matérias-primas, entrepostos de estabelecimentos atacadistas ou varejistas de insumos exceto os perigosos. (CSTP4)

Loja e depósitos para materiais para a construção e sucatas. (CSTP5)



- IV. Comércio e Serviços Geradores de Ruídos - CSGR:
  - Estabelecimentos que utilizem máquinas ou utensílios ruidosos tais como, serrarias, carpintarias ou marcenarias que utilizem serras elétricas, serralherias, oficinas mecânicas com serviços de funilaria. (CSR1)
  - Canis, escolas de adestramento de animais e congêneres. (CSR2)
  
- V. Comércio e serviços perigosos - CSP:
  - Postos de combustíveis. (CSP1)
  - Depósitos de gás. (CSP2)
  - Depósitos de materiais tóxicos e inflamáveis. (CSP3)
  
- VI. Estabelecimentos de Lazer, Recreação e Turismo - LRT:
  - Clubes noturnos. (L1)
  - Salões de baile e festas. (L2)
  - Boates, bares, bodegas, canchas e afins. (L2)
  - Restaurantes. (L4)
  - Hotéis, pensões, pousadas e *spas*. (L5)
  - Motéis. (L6)
  - Ginásios e clubes de campo. (L7)
  - Equipamentos para esporte ao ar livre. (L8)
  - Circos e parques de diversão. (L9)
  - Marinas, portos, aeroportos, aeroclubes e afins. (L10)
  
- VII. Industrial – I:
  - Inofensiva. (I1)
  - Incomoda. (I2)
  - Nociva. (I3)

Parágrafo único - A tipologia das indústrias será analisada pelo Setor de Meio Ambiente que, de acordo com o potencial poluidor e o porte do empreendimento, enquadrará a mesma.

**Art. 50º** - Os estabelecimentos já em atividade, antes da vigência desta lei, estando regulares, com alvará de funcionamento válidos, possuem garantida sua possibilidade de reformas, sendo que suas eventuais ampliações deverão ser analisadas, preliminarmente, pelo *CODEMAM*, *CONAR* e *COPLADAM* que mediante justificativa, poderá negar as mesmas.

### **CAPÍTULO III – DO PLANEJAMENTO DA SEDE E DOS DISTRITOS**



## SEÇÃO I – DO ZONEAMENTO

**Art. 51º** - O zoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para a formulação dos instrumentos de ordenação territorial e de zoneamento de uso e ocupação do solo.

**Art. 52º** - O Município de Arroio do Meio é dividido em duas macrozonas, assim definidas:

- I. Zona Urbana: formada pelo perímetro urbano da sede municipal, seus distritos e ilhas onde se concentra a maior população urbana do município.
- II. Zona Rural: caracterizada por áreas aptas para atividades agropecuárias e outras relacionadas ao setor primário, base principal da economia do município.

**Art. 53º** - A cada zona corresponderá um regime urbanístico, composto pelos indicadores descritos na Tabela II, correspondente ao Anexo III.

**Art. 54º** - Todas as cotas de nível para fins de uso e ocupação do solo serão vinculadas à  $RN_0$  (Referência de Nível Oficial) do Município de Arroio do Meio, cuja leitura é de trinta e nove vírgula quatrocentos e quarenta e dois metros -  $RN_0 = 39,442$  metros

Parágrafo único - O  $RN_0$  encontra-se registrado em chapa metálica engastada na base do monumento denominado *Lions Internacional* localizado no trevo de acesso à sede do Município, pela ERS-130.

**Art. 55º** - Em função das referências de níveis existentes, as Macrozonas podem ser estar localizadas em:

- I. Áreas normais: aquelas acima da  $RN \geq 32,00$  metros;
- II. Áreas especiais: aquelas entre 29 metros  $< RN < 32$  metros;
- III. Áreas inundáveis: aquelas com  $RN \leq 29$  metros.

Parágrafo único - A cada área estabelecida no artigo 56º corresponderá um coeficiente urbanístico, composto pelos indicadores descritos na Tabela II, correspondente ao Anexo III.

**Art. 56º** - As delimitações dos perímetros das Macrozonas, bem como das zonas e áreas estabelecidos nos artigos 52 e 53, têm suas delimitações físicas expressadas nos seguintes mapas, que são parte integrante desta lei:

- I. Mapa do Zoneamento no Anexo I.
- II. Mapa do Município no Anexo V.

## SEÇÃO II – DA MACROZONA URBANA



**Art. 57º** - O perímetro urbano da sede do Município de Arroio do Meio, de seus Distritos e de suas Ilhas Urbanas deverá ser descrito em leis específicas.

Parágrafo 1º - Qualquer alteração nos perímetros existentes deverá ser acompanhada de descrição e plantas onde constem no mínimo marcos georeferenciados e linhas demarcatórias perfeitamente compreensíveis.

Parágrafo 2º - Para as zonas urbanas das sedes distritais e das ilhas urbanas criadas serão disciplinados o uso e a ocupação do solo observados os zoneamentos definidos nessa lei que deverão obrigatoriamente integrar a Lei Municipal de criação das mesmas.

**Art. 58º** - A área urbana fica dividida, para fins de disciplinamento do uso e da ocupação do solo, nas seguintes zonas:

- I. ZONA COMERCIAL
- II. ZONA RESIDENCIAL
- III. ZONA MISTA
- IV. ZONA INDUSTRIAL 1
- V. ZONA INDUSTRIAL 2
- VI. ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS
- VII. ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - ZEPA
- VIII. ZONA ESPECIAL TURISTICA CULTURAL – ZETC

**Art. 59º** - Em atendimento a Lei Federal nº 4.504/64 (Estatuto da Terra), no que tange a destinação do imóvel, poderão ser criadas por leis municipais específicas ILHAS RURAIS onde será conferida a qualidade rural ao solo, independentemente de sua localização.

Parágrafo 1º - A lei Municipal que instituirá cada ilha deverá ser embasada em laudo técnico que comprove a existência de atividade agrosilvopastoril já instalada e a viabilidade de licenciamento ambiental da mesma, considerando o atendimento das demais legislações municipais, estaduais e federais vigentes.

Parágrafo 2º - O período de vigência da lei de criação própria poderá ser de no máximo 5(cinco) anos a contar da data de publicação da lei que institui esse plano, sem direito a renovação, devendo após esse período a atividade ser encerrada ou remanejada para área compatível.

Parágrafo 3º - Não serão permitidas criação de ilhas rurais para posterior implementação da atividade agrosilvopastoril.

**Art. 60º** - Para fins de disciplinamento do usos e ocupação, a área do município de Arroio do Meio fica dividida nas seguintes zonas:

- I. ZONA COMERCIAL: são as áreas lindeiras ao sistema viário estrutural que, em função da infraestrutura instalada devem ser otimizadas, destinando-se predominantemente às



atividades comerciais e de serviços, adequadas aos usos residenciais multifamiliares de maior porte e pequena indústria anexa à atividade principal.

- II. ZONA RESIDENCIAL: Zona de uso predominantemente residencial, com coeficientes favoráveis a instalação de casas (isoladas, geminadas e multifamiliares de pequeno porte), comércio e serviços locais. É uma zona residencial destinada preferencialmente a ocupação horizontal, permitindo que coexistam, com comércio e serviços locais. A existência de comércio e serviços a nível local torna não prioritário o deslocamento por automóvel, possibilitando a manutenção de um ambiente residencial tranquilo.
- III. ZONA MISTA: são as áreas onde o uso residencial unifamiliar e residencial coletivo é preponderante, mas são admitidas atividades de comércio e serviços diversificados, desde que não perturbem a atividade residencial e não se tornem polos geradores de tráfego.
- IV. ZONA INDUSTRIAL 1: são áreas de uso preferencialmente industrial. Nesta zona, os usos residenciais e os de comércio e serviço de âmbito local são permitidos com restrições maiores de instalação do que nas demais zonas, tendo em vista incentivar assim a instalação dos usos industriais e os comerciais e de serviços de grande porte.
- V. ZONA INDUSTRIAL 2: são áreas de uso predominantemente industrial. Esta zona é destinada exclusivamente a usos não residenciais.
- VI. ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL: são aquelas áreas destinadas preponderantemente à produção e à manutenção de Habitação de Interesse Social (HIS). Podem ser áreas já ocupadas por assentamentos precários, e podem também ser demarcadas sobre terrenos vazios ou construções existentes.
- VII. ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL: são zonas de ordenamento do uso e ocupação do solo, com a finalidade de proteger o meio ambiente. São constituídas de um ecossistema peculiar onde, quando podem ser edificadas, comportam somente residências e áreas de recreação e turismo, mesmo assim com baixíssimos índices, sendo que em algumas áreas não existe possibilidade de edificação (APP's) em função de declividade, vegetação nativa e mata ciliar.
- VIII. ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO E CULTURAL: são áreas que apresentam ocorrência de patrimônio cultural e paisagístico que deve ser preservado a fim de evitar a perda ou o desaparecimento das características que lhes conferem peculiaridade, onde as intervenções, tanto de compra, venda ou aluguel, reforma, demolição ou modificação de uso devem ter aprovação do Poder Executivo.

**Art. 61º** - 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.



**Art. 62º** - Para os prédios construídos junto ao alinhamento frontal, sem recuo obrigatório, será exigido o uso de marquise sobre o passeio público.

**Art. 63º** - Quando o terreno permitir, na ZONA COMERCIAL em função do desnível natural da via, poderá ser utilizada a totalidade do subsolo para fins únicos de estacionamento, atendida a legislação referente ao reuso de águas pluviais.

**Art. 64º** - É vedada a construção de edificações em madeira, na ZONA COMERCIAL, salvo exceções, desde que devidamente amparadas por parecer prévio do *CODEMAM* e *COPLADAM* e posteriormente autorizadas pelo Setor de Urbanismo da Prefeitura.

### SEÇÃO III – DA MACROZONA RURAL

**Art. 65º** - A Macrozona Rural contém, para fins de disciplinamento do uso e da ocupação do solo, as seguintes localidades:

- I. Forqueta
- II. Linha 32
- III. Picada Café
- IV. Arroio Grande
- V. Bicudo
- VI. São Roque
- VII. Palmas
- VIII. Morro Gaúcho
- IX. Morro São José
- X. Palmas Baixa
- XI. Passo do Corvo
- XII. Cascalheira
- XIII. São Caetano (parte rural)
- XIV. Barra do Forqueta (parte rural)
- XV. Forqueta Baixa
- XVI. Rui Barbosa (parte rural)
- XVII. Dona Rita (parte rural)
- XVIII. Picada Arroio do Meio
- XIX. Canudos

Parágrafo único - Além destas localidades compõem também a Macrozona Rural os núcleos urbanos.

**Art. 66º** - Na Macrozona Rural serão priorizados os seguintes usos:



- I. Residencial unifamiliar.
- II. Comércio e serviços geradores de ruídos.
- III. Comércio e serviços diversificados.
- IV. Recreacional e turístico.
- V. Industrial.

Parágrafo único - Os demais usos poderão solicitar autorização, acompanhada de EIV para anuência do *CODEMAM*, *CONAR* e *COPLADAM*, e somente após anuência, solicitar a devida aprovação ou licenciamento.

**Art. 67º** - Somente será permitido o parcelamento de glebas localizadas na Macrozona Rural quando respeitado o módulo mínimo de 3 ha (três hectares).

Parágrafo único - Aplica-se também o módulo mínimo de 3 ha (três hectares) para implantação de condomínios por unidades autônomas e sítios de lazer em zona rural.

#### SEÇÃO IV – DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 68º** - As edificações são reguladas por este Plano Diretor, seus anexos e pelas leis que o complementam.

**Art. 69º** - O regime volumétrico das edificações é o conjunto das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar e será definido pelos seguintes elementos:

- I. Altura da Edificação: é a medida máxima a partir da referência de nível - RN, até o ponto máximo da construção incluindo o elemento mais alto do telhado, podendo ser a cumeeira, platibanda, casa de máquinas e reservatórios.
- II. Índice de Aproveitamento – IA: é o fator que, multiplicado pela área líquida de terreno, define a área de construção computável.
- III. Taxa de Ocupação – TO: é a relação entre a projeção horizontal máxima das edificações e a área edificável do lote, sendo que a base corresponde ao primeiro pavimento e a torre corresponde aos demais pavimentos.
- IV. Recuo de frente, lateral e de fundos: é afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação.

Parágrafo 1º - Para fins de aplicação deste dispositivo considera-se referência de nível (RN), o ponto médio da testada principal do lote, junto a base do pavimento térreo.



Parágrafo 2º - São isentas da taxa de ocupação as edificações existentes situadas em zona de interesse turístico e cultural.

**Art. 70º** - O número mínimo de vagas de estacionamento para cada atividade está definido na Tabela III, que constitui o Anexo IV desta Lei.

Parágrafo 1º - As vagas de estacionamento não poderão ser localizadas sobre os recuos obrigatórios.

Parágrafo 2º - As vagas de estacionamento deverão atender o disposto no código de obras e ter independência de acesso, exceto nas edificações unifamiliares.

Parágrafo 3º - Ocorrendo casos não previstos, o número de vagas será definido pelo Setor de Urbanismo da Prefeitura.

#### SEÇÃO V – DOS RECUOS E AFASTAMENTOS

**Art. 71º** - Os recuos para ajardinamento do Plano Diretor de Arroio do Meio delimitam áreas destinadas a assegurar a predominância dos elementos naturais sobre os de construção com vistas à valorização da paisagem urbana, nas áreas residenciais e a predominância do pavimento e fluidez da circulação de pedestres, nas áreas comerciais e de serviços.

Parágrafo único – Os recuos localizam-se na frente e nos fundos do lote. Nas laterais dos lotes ficam os afastamentos.

**Art. 72º** - Fica vedada a construção em áreas de recuo para ajardinamento, mesmo em subsolo, excetuados:

- I. Os muros de contenção decorrentes dos desníveis naturais dos terrenos.
- II. As vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, desde que sem cobertura.
- III. As entradas de água, energia, caixas de correspondência e lixeiras limitadas à 3,50m<sup>2</sup>
- IV. As escadarias ou rampas de acesso, quando necessárias pela conformação do terreno natural.
- V. As áreas em balanço, a partir do segundo pavimento, desde que afastadas em, no mínimo 1/3 do recuo obrigatório previsto.

Parágrafo único - Em edificações com uso destinado a saúde e educação com acesso de grande público serão permitidas passagens cobertas destinadas ao uso dos pedestres no recuo obrigatório.



**Art. 73º** - 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. A cobertura da referida garagem deverá ser constituída por terraço plano em nível com o passeio público previsto ou existente
- II. A construção da referida garagem não deverá ultrapassar a 40% (quarenta por cento) da testada onde estiver situada.

Parágrafo 1º - Entendesse por fortemente acidentado para fins do “caput” o terreno que, em toda a extensão da (s) sua (s) testada (s) possua um desnível mínimo de 2(dois) metros em relação ao nível do passeio público previsto ou existente na via.

Parágrafo 2º - O nível de que trata o parágrafo anterior será medido junto a uma linha imaginária afastada de 4(quatro) metros em relação a (s) testada (s) do lote.

**Art. 74º** - 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.

Parágrafo único - Quando eliminados os recuos viários existentes, estes serão retornados para os lotes aos quais originalmente pertenciam.

**Art. 75º** - Em terrenos de meio de quadra com mais de uma testada para a via pública existente ou projetada, os recuos frontais deverão ser obedecidos em ambas as testadas.

Parágrafo 1º - Para terrenos de esquina será considerada como recuo frontal aquele indicado como fachada principal no momento de aprovação do projeto de construção, para fins de determinação do fundo do lote.

**Art. 76º** - As construções localizadas na divisa de fundos dos lotes poderão ter altura máxima de 5(cinco) metros medida entre o ponto mais alto do telhado da construção e o terreno natural do lote lindeiro.

Parágrafo 1º - As construções com altura superior aos 5(cinco) metros preconizados no “caput” do artigo, deverão observar um recuo de fundos mínimo igual a 1/10 (um décimo) da profundidade do lote.

**Art. 77º** - Edificações com até quatro pavimentos, excluído (s) o (s) subsolo (s), ficam isentos de afastamentos laterais desde que não possuam aberturas que as impeçam e não se localizem em esquinas.



Parágrafo único - Acima de quatro pavimentos o afastamento lateral será dado pela fórmula:

$$A = H/15 + P/10$$

Onde A: afastamento lateral em metros.

H: altura da edificação em metros.

P: profundidade do lote.

Parágrafo 1º - É proibido edificar com janelas, terraços ou varandas a menos de 1,50(um e meio) metros do lote vizinho.

Parágrafo 2º - As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 75 (setenta e cinco centímetros) da divisa.

Parágrafo 3º - Quando ocorrer afastamento, o mesmo nunca poderá ser inferior a 75cm (setenta e cinco centímetros) da divisa, mesmo que seja espontâneo.

### **TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE CONTROLE E GESTÃO PÚBLICA**

#### **CAPÍTULO I – INSTRUMENTOS EM GERAL**

**Art. 78º** - Para os efeitos dessa lei, poderão ser utilizados como modos de controle e gestão, os seguintes instrumentos:

- I. Instituição de zonas especiais e de interesse social;
- II. Direito de superfície;
- III. Direito de preempção;
- IV. Outorga onerosa do direito de construir;
- V. Operações urbanas consorciadas;
- VI. Transferência do direito de construir;
- VII. Consórcio Imobiliário;
- VIII. Estudo de impacto de vizinhança.

Parágrafo único - Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, desde que observado o disposto nessa lei.

**Art. 79º** - O Poder Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do imóvel 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.

## **CAPÍTULO II – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**Art. 80º** - Buscando evitar os vazios urbanos sem nenhuma função social, que acabam gerando crescimento desordenado e buscando a otimização dos recursos investidos em infraestrutura urbana, o Município poderá aplicar o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, relativo ao parcelamento, edificação ou utilização compulsória de imóveis.

Parágrafo único - As áreas em que se aplica o disposto no caput, dependerão de estudo prévio dos órgãos responsáveis do Município, o que justificará a necessidade e será objeto de lei específica.

**Art. 81º** - Para fins do disposto no artigo 80 acima, são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsória:

- I. Glebas inclusas no perímetro urbano, ou localizadas em núcleos urbanos, servidas por infraestrutura urbana, ou seja, pavimentação, redes de energia elétrica, água e esgoto, com mais de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrado), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero;
- II. Lotes urbanos, servidos por infraestrutura urbana, ou seja, pavimentação, redes de energia elétrica, água e esgoto, com mais de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero;
- III. Edificações que, a critério do Município, através de estudo fundamentado da equipe técnica Municipal e com anuência do COPLADAM, não estejam cumprindo sua função social ou o Plano Diretor.

Parágrafo 1º - Ficam excetuados desses critérios os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades.

Parágrafo 2º - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposições do Artigo 46 da Lei Federal Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e suas modificações.

**Art. 82º** - Configurada a não utilização ou subutilização da gleba, lote ou edificação, o Município, mediante notificação, concederá o prazo de 01(um) ano, a contar da data da notificação, para que o proprietário apresente projeto de utilização e, a partir daí, 02(dois) anos para que se iniciem as atividades pertinentes.



Parágrafo 1º - A notificação será averbada no Cartório do Registro de Imóveis.

Parágrafo 2º - A notificação far-se-á por funcionário do órgão competente do Município, ao proprietário do imóvel, ou quem tenha poderes de gerência geral ou administração, quando se tratar de pessoa jurídica, ou por edital, quando frustrada, por três vezes, a primeira forma de tentativa de notificação.

**Art. 83º** - A transmissão do imóvel, por qualquer causa, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista nesta lei, sem interrupção de quaisquer prazos, aos seus sucessores legais.

### **CAPÍTULO III – DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art. 84º** - No caso do não cumprimento das condições e dos prazos estabelecidos no artigo 82, ou não sendo cumpridas as etapas previstas, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

Parágrafo 1º - A alíquota a ser aplicada de acordo com o caput do artigo, a cada ano, será de 2(duas) vezes o valor da alíquota aplicada no ano anterior, ressalvado o teto de 5%(cinco por cento) sobre o valor venal do imóvel.

Parágrafo 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em 5(cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 85.

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

### **CAPÍTULO IV – DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO DE TÍTULOS**

**Art. 85º** - Quando decorridos 5(cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.



Parágrafo 1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pela Câmara de Vereadores, e, cumpridas as demais exigências legais, serão resgatados no prazo de até 10(dez) anos em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais.

Parágrafo 2º - O valor real da indenização será estabelecido tomando-se como base o resultado de avaliação técnica, necessariamente mediante acordo judicial.

Parágrafo 3º - Para fins do estabelecimento do valor real, não será computada valoração do imóvel em função de obras realizadas na área pelo Município, após a notificação de que trata o artigo 82 desta lei, bem como não serão computadas expectativas de ganho, lucros cessantes e juros compensatórios.

Parágrafo 4º - Os títulos de que trata este artigo não poderão ser usados para pagamento de tributos e taxas.

Parágrafo 5º - O Município procederá o adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de 5(cinco) anos, a contar da sua incorporação ao patrimônio público.

Parágrafo 6º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município, ou através de concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento, nos termos da legislação pertinente.

Parágrafo 7º - Em qualquer caso, a finalidade para ocupação do imóvel deverá obter parecer favorável do *COPLADAM* e deverá ser objeto de divulgação e discussão com a comunidade, nos termos da Lei Federal nº 10.257, 10 de julho de 2001.

Parágrafo 8º - Permanecem mantidas para o adquirente do imóvel, nos termos do § 6º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas no artigo 83 desta lei.

**Art. 86º** - Poderá o Município, em caso de interesse público e necessidade de agilizar o procedimento, substituir a desapropriação da área com títulos da dívida pública, por outros instrumentos legais, previsto no presente Plano.

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

## **CAPÍTULO V – DAS ZONAS ESPECIAIS**

**Art. 87º** - As Zonas Especiais são parcelas de área urbana ou rural instituídas pelo Plano Diretor ou definidas em lei municipal, destinadas à:



- I. Definir áreas para assentamentos e empreendimentos urbanos e rurais de interesse social;
- II. Demarcar os territórios ocupados pelas comunidades tradicionais, tais como as indígenas, quilombolas, ribeirinhas e extrativistas, de modo a garantir a proteção de seus direitos;
- III. Demarcar as áreas sujeitas a inundações e deslizamentos, bem como as áreas que apresentem risco à vida e à saúde;
- IV. Demarcar os assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda para a implementação da política de regularização fundiária;
- V. Definir normas especiais de uso, ocupação e edificação adequadas à regularização fundiária, à titulação de assentamentos informais de baixa renda e à produção de habitação de interesse social, onde couber;
- VI. Definir os instrumentos de regularização fundiária, de produção de habitação de interesse social e de participação das comunidades na gestão das áreas;
- VII. Demarcar as áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

Parágrafo únicoº - As Zonas de Interesse Especial serão criadas pelo Plano Diretor ou legislação específica.

#### SEÇÃO I – DAS ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E DE INTERESSE URBANÍSTICO E CULTURAL

**Art. 88º** - As Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPA – são parcelas de área urbana ou rural instituídas pelo Plano Diretor ou definidas em lei Municipal, onde o processo de uso e ocupação do solo deve ser controlado a partir de critérios de desenvolvimento sustentável que priorizem a conservação de potenciais hídricos e permitam o desenvolvimento de atividades que não comprometam a preservação e conservação do ambiente natural existente, e estão assim divididas:

ZEPA 1 - são as áreas de preservação permanente protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade pedológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e melhorar a qualidade de vida da população.

ZEPA 2 - são partes do território com características naturais relevantes, onde o processo de uso e ocupação do solo deve ser controlado a partir de critérios de desenvolvimento sustentável que priorizem a conservação e permitam o desenvolvimento de atividades que não comprometam a preservação e conservação do ambiente natural existente.



ZEPA 3 - são partes do território onde o ambiente natural visa a criação de uma distância ambiental de proteção em relação à passivos nocivos existentes para a ocupação urbana do entorno, onde seu uso fica restrito a arborização e paisagismo. Corresponde à antiga ARIP (Área de Proteção Humana), constituída por uma faixa de 30(trinta) metros no entorno do aterro de resíduos perigosos situado junto ao Bairro São Caetano

Parágrafo 1º - Para efeitos dessa lei são consideradas ZEPA1 todas as áreas de preservação permanente descritas nas legislações Federal, Estadual e Municipal pertinentes.

Parágrafo 2º - Toda e qualquer intervenção em Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPA deverá ser precedida de licenciamento ambiental, bem como dos procedimentos e critérios aplicáveis estabelecidos na legislação pertinente.

Parágrafo 3º - Fica instituído o incentivo aos empreendimentos localizados junto ao perímetro do mesmo bairro onde se localiza uma ZEPA3, pelo qual cada metro quadrado de ZEPA3 doado ao Município poderá ser creditado a título de área institucional devida na proporção de 1m<sup>2</sup>: 1,50m<sup>2</sup>.

Parágrafo 4º - O recebimento de que trata o parágrafo anterior será feito mediante doação da área devidamente cercada com postes de concreto e telas, ou cercamento superior, mediante anuência do Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal.

**Art. 89º** - Os imóveis localizados nas Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPA não serão caracterizados como subutilizados ou não utilizados, aplicando-se a eles os coeficientes urbanísticos e usos permitidos na respectiva zona.

**Art. 90º** - As Zonas Especiais de Interesse Turístico e Cultural – ZEITC – são constituídas por áreas, edifícios ou espaços, urbanos ou rurais, que apresentam ocorrência de patrimônio histórico e cultural, ou de utilização artística e turística, de interesse do Município, e que devem ser preservados visando evitar a perda ou o desaparecimento de suas características.

**Art. 91º** - Os imóveis públicos e privados, integrantes das Zonas Especiais de Interesse Turístico e Cultural – ZEITC definidas nessa lei, são protegidos e não podem ser alienados, demolidos ou reformados sem que antes o proprietário requeira uma Anuência Cultural e Turística que será regulamentada por ato do executivo.

Parágrafo 1º - Para a anuência de que trata o caput desse artigo deverá constar parecer favorável do CODEMAM, CONAR e COPLADAM, bem como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) além do atendimento às demais legislações pertinentes.

Parágrafo 2º - Será permitida garantia mediante alienação fiduciária para os imóveis de que trata o caput desse artigo, recaindo sobre o futuro proprietário, se houver, as mesmas obrigações.



**Art. 92º** - Os proprietários de imóveis que, eventualmente, desejarem a inclusão no ZEITC, poderão solicitar sua inclusão mediante análise técnica e comprovação do seu valor turístico ou cultural para a obtenção dos incentivos previstos nesta lei.

Parágrafo único - Para a inclusão de que trata o caput desse artigo deverá constar parecer favorável do *CODEMAM*, *CONAR* e *COPLADAM*, bem como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) além do atendimento às demais legislações pertinentes.

## SEÇÃO II – DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 93º** - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – são parcelas de área urbana instituídas pelo Plano Diretor ou definidas em lei Municipal específica, destinadas preponderantemente à população de baixa renda e sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 94º** - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS serão divididas de acordo com sua característica em:

ZEIS 1 - áreas ocupadas por população de baixa renda e loteamentos precários, 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;

ZEIS 2 - áreas com predominância de glebas ou terrenos vazios ou subutilizados, sem infraestrutura urbana, em que haja interesse público expresso por meio desta lei ou de lei específica, adequados à urbanização, para a promoção de Habitação de Interesse Social – HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

ZEIS 3 - áreas com predominância de glebas ou terrenos vazios ou subutilizados, com infraestrutura urbana, em que haja interesse público expresso por meio desta lei ou de lei específica, adequados à urbanização, para a promoção de Habitação de Interesse Social – HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

**Art. 95º** - Além do Poder Executivo Municipal, os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de área interessada, poderão apresentar ao Poder Executivo, propostas para a implantação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

**Art. 96º** - Cada ZEIS proposta deverá possuir um Plano de Urbanização estabelecido pelo Poder Executivo Municipal, que deverá conter, no mínimo:

- I. O perímetro da área a ser abrangida;



- II. O diagnóstico da área que contenha a análise física e ambiental da área proposta, a análise urbanística e fundiária e a característica socioeconômica da população residente ou proposta;
- III. Os agentes autorizados a promover o investimento e as fontes de recursos para a implementação das intervenções;
- IV. O plano de ação social para o empreendimento,
- V. Os instrumentos de regularização fundiária aplicáveis;
- VI. As diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana, respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta lei, na legislação de Habitação de Interesse Social (HIS) e nas normas técnicas pertinentes;
- VII. A tipologia do empreendimento;
- VIII. As condições previstas para as HIS tais como área mínima e máxima das unidades, número máximo de banheiros e de vagas para estacionamento;
- IX. A dimensão mínima e máxima dos lotes individuais, bem como a testada mínima admissível;
- X. A dimensão máxima (área do terreno) e o número máximo de unidades, no caso de conjuntos habitacionais;
- XI. A área mínima e máxima da fração de terreno vinculada a cada unidade no caso de conjuntos;
- XII. As características do sistema viário que será admitido como via de acesso no caso de conjuntos (largura mínima e via de pedestres), associadas à tipologia e escala dos empreendimentos;
- XIII. A infraestrutura mínima a ser exigida no caso de parcelamento do solo, compreendendo: drenagem de águas pluviais, características geométricas do sistema viário e tratamento do pavimento, rede de eletricidade e iluminação pública; rede de abastecimento de água potável e de coleta de esgotos, sistema de coleta de lixo, arborização e outros que forem pertinentes;
- XIV. A porcentagem e características de áreas públicas (para áreas verdes e usos institucionais) a serem doadas no caso de parcelamento do solo;
- XV. As áreas não edificáveis, áreas de preservação permanente e outros parâmetros da legislação ambiental a serem observados;
- XVI. As condições de insolação, iluminação, ventilação e salubridade das habitações, incluindo recuos, aberturas, pé direito mínimo (que pode ser variável segundo o tipo de compartimento) e captação de águas pluviais;
- XVII. O gabarito das edificações e número máximo de pavimentos no caso de conjuntos verticais sem elevador;
- XVIII. As vagas para estacionamento e espaços de uso coletivo no caso de conjuntos;
- XIX. As condições e restrições de remembramento de lotes no caso de parcelamentos.



- XX. Os projetos e as intervenções necessárias a recuperação de áreas degradadas, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos se for o caso;
- XXI. Os projetos de instalação de equipamentos sociais;
- XXII. A forma de adequação dos imóveis quando existentes, ao plano;
- XXIII. A forma de participação popular na implementação e gestão das intervenções previstas;
- XXIV. A forma de integração das ações prevista com as ações dos entes públicos que possuem gestão sobre o plano.

Parágrafo 1º - O Plano de Urbanização será estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal, exceto para a ZEIS 2, sem infraestrutura urbana que deverá ser criada por lei municipal específica.

Parágrafo 2º - As propostas para implantação de ZEIS apresentadas por os proprietários de lotes ou glebas e pelas as entidades representativas dos moradores de área interessada poderão ser acompanhadas do seu respectivo Plano de Urbanização de que trata este artigo.

Parágrafo 3º - Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS, o Poder Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

Parágrafo 4º - Os logradouros e demais áreas reservadas para uso público situados em ZEIS, deverão ser desafetadas.

Parágrafo 5º - O plano de urbanização poderá abranger mais de uma Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

**Art. 97º** - Para efetivação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS deverá ser constituída uma comissão gestora composta por 03(três) representantes da população moradora, atual ou proposta, 03(três) representantes do Poder Executivo, sendo um deles obrigatoriamente vinculado à Secretaria do Planejamento e 01(representante) de proprietário de imóvel localizado na ZEIS, que deverão participar das etapas de implementação Plano de Urbanização.

Parágrafo único - Os Planos de Urbanização de cada ZEIS deverão ser subscritos pela comissão gestora da respectiva ZEIS e aprovados pelo COPLADAM.

**Art. 98º** - Enquanto não estiver aprovado o Plano de Urbanização da ZEIS, aplicar-se-ão as disposições da legislação urbanística vigente a área proposta.

**Art. 99º** - A vinculação ao uso habitacional de interesse social – HIS deverá ser de no mínimo 60%(sessenta por cento) da área total da ZEIS passível de ser edificada de acordo com a legislação urbanística.



Parágrafo único – Nas ZEIS onde houver investimento público, o uso comercial e serviços só poderão ocorrer junto com o uso residencial do titular do imóvel.

**Art. 100º** - No caso de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas fica definido que os instrumentos, diretrizes e elementos previstos e estabelecidos nesta Seção, serão implementados por meio da lei específica que regerá à operação.

**Art. 101º** - Aplicam-se nas Zonas Especiais de Interesse Social – 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. 102º** - Para áreas de parcelamentos, loteamentos e ocupações irregulares, serão utilizados os parâmetros e a regulamentação previstos em legislação específica de regularização fundiária.

Parágrafo único - De acordo com a Lei Federal n.º 13.465, de 2017 e Decreto n.º 9.310, de 2018 e suas alterações, o Município estabelecerá normas sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB, no âmbito do Município de Arroio do Meio.

**Art. 103º** - Não são passíveis de implantação de ZEIS:

- I. Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se alvo de intervenções que assegurem a contenção das encostas e se atendidas exigências específicas das autoridades ambientais e outras competentes;
- IV. Terrenos onde as condições físicas e geológicas não aconselham a edificação;
- V. Áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;
- VI. Áreas encravadas, sem acesso existente às vias públicas;
- VII. Áreas declaradas em lei como não edificáveis (“non edificandi”).

## **CAPÍTULO VI – DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

**Art. 104º** - Poderá o proprietário do lote ou gleba conceder a outrem o direito a construção e utilização mediante a cessão do direito de superfície que abrangerá o direito de utilização do solo, subsolo e do



espaço aéreo relativo ao lote, todos submetidos aos princípios, diretrizes e normas do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo 1º - Sobre o direito de superfície incidirão todos os tributos municipais pertinentes, na forma prevista no Código Tributário.

Parágrafo 2º - Os espaços aéreos ou terrestres destinados à transmissão de energia, telefonia e outras finalidades ficam submetidos à aprovação do Município, observadas as diretrizes e as normas do Plano Diretor, bem como ficam sujeitos à tributação, na forma da lei.

**Art. 105º** - Face à compra de espaços aéreos de prédios vizinhos, exclusivamente para evitar construções futuras, desde que seja para garantir a vista de paisagens, topografias, patrimônio histórico e cultural, ou da beleza de prédios existentes ou a serem construídos, de interesse turístico, pode o Município, mediante apresentação de projeto específico de iniciativa pública ou privada, depois de ouvido Conselho Municipal do Plano Diretor, garantir de forma definitiva o referido direito, mediante projeto de lei, estabelecendo regulamentação administrativa de interesse local.

## **CAPÍTULO VII – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art. 106º** - O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de áreas para:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 107º** - Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.



Parágrafo único - As áreas para aplicação do direito de preempção serão fixadas por lei municipal específica.

**Art. 108º** - O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Parágrafo 1º - No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no "caput", o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

Parágrafo 2º - A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I. Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV. Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

**Art. 109º** - Recebida à notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração Municipal poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

Parágrafo 1º - Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Parágrafo 2º - O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Município de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Município exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

**Art. 110º** - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao Setor de Cadastro do Município cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de



trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa em valor equivalente 1% (um por cento) do valor total da alienação.

Parágrafo 1º - O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

Parágrafo 2º - Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## **CAPÍTULO VIII – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 111º** - Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta lei.

**Art. 112º** - Áreas passíveis de outorga onerosa do direito de construir são aquelas onde o direito de edificar poderá ser exercido acima do permitido pelo coeficiente de aproveitamento básico único, determinado pela relação entre a área edificável e a área do terreno, mediante contrapartida financeira.

Parágrafo único - A outorga onerosa do direito de construir poderá ser aplicada na regularização de edificações na forma que for estabelecida pelas leis específicas.

**Art. 113º** - O Poder Público Municipal, mediante lei específica delimitará as áreas passíveis de aplicação da outorga onerosa do direito de construir, os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento da densidade esperado em cada área, a fórmula de cálculo para a cobrança; os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário.

**Art. 114º** - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados com as seguintes finalidades:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;



- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 115º** - Fica estabelecido que, na Zona Comercial compreendida exclusivamente no Bairro Centro, o índice de aproveitamento poderá ser, no máximo, 20% (vinte por cento) superior ao disposto nesta Lei, desde que observadas as formas e condições estabelecidas em lei específica, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

## **CAPÍTULO IX – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 116º** - As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal com vistas a alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, valorização ambiental, preservação do patrimônio histórico e cultural, bem como transformações urbanísticas para o desenvolvimento do turismo, com a participação de outros órgão da administração estadual, federal e com a iniciativa privada, ou seja, dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores.

Parágrafo único - Cada 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. 117º** - Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas:

- I. A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança (EIA/EIV);
- II. A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

**Art. 118º** - As Operações Urbanas Consorciadas criadas por leis específicas, têm, alternativamente, como finalidades:

- I. A implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. A otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III. A implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;



- IV. A ampliação e melhoria da rede estrutural de transportes coletivos;
- V. A implantação de espaços públicos;
- VI. A valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII. A melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária estrutural;
- VIII. A dinamização de áreas visando à geração de empregos.

**Art. 119º** - Nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas, a serem definidas por lei específica, ficam estabelecidos os índices de aproveitamento mínimo igual ao de 20%(vinte por cento) e máximo igual a 120%(cento e vinte por cento) da zona de origem em que se situa a operação.

**Art. 120º** - Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterà, no mínimo:

- I. Definição da área a ser atingida;
- II. Programa básico de ocupação da área;
- III. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. Finalidades da operação;
- V. Estudo prévio de impacto ambiental e de vizinhança se for o caso;
- VI. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 da Lei Federal nº 10.257/01;
- VII. Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Parágrafo único - Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

**Art. 121º** - A flexibilização de parâmetros do parcelamento do solo prevista para loteamentos populares somente será admitida mediante o uso de Operações Urbanas Consorciadas.

**Art. 122º** - Serão consideradas Operações Urbanas Consorciadas as edificações que, executadas em desacordo com a legislação vigente atual, buscam a regularização, devendo as mesmas atenderem aos itens I, V e VI do artigo anterior.

Parágrafo único - Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI para o caput desse artigo serão aplicados conforme legislação específica criada para esse fim.



## **CAPÍTULO X – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 123º** - O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário 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. 124º** - A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação:

$$ACR = ATC \times (VTC \div IAC) \times (IAR \div VTR)$$

Onde: ACR = Área a construir a ser recebida;

ATC = Área a construir no do terreno cedente;

VTC = Valor do metro quadrado do terreno cedente determinado em laudo de avaliação específico;

VTR = Valor do metro quadrado do terreno receptor determinado em laudo de avaliação específico;

IAC = Índice de Aproveitamento da zona e uso cedente;

IAR = Índice de Aproveitamento da zona e uso receptor.

Parágrafo 1º - 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:

$$ACR = (VVI \div VTR) \times (IAR \times FI)$$

Onde: ACR = Área construída a ser recebida;

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

VTR = Valor do metro quadrado do terreno receptor determinado em laudo de avaliação específico;

IAR = Índice de Aproveitamento do terreno receptor.



FI = Fator de incentivo à doação.

Parágrafo 2º - O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo definido para o imóvel receptor.

**Art. 125º** - O Poder Executivo mediante lei específica determinará a área passível de receber o direito de transferência do direito de construir, assim como a área construída a ser recebida.

Parágrafo único - Quando se tratar de doação, a mesma lei específica fixará o fator de incentivo a ser fornecido.

## **CAPÍTULO XI – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

**Art. 126º** - O Município, no exercício de seu poder discricionário, poderá possibilitar ao proprietário da área ou edificação, por requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

Parágrafo 1º - Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de Plano de Urbanização por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a execução das ações, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Parágrafo 2º - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e alterações posteriores.

Parágrafo 3º - O Consórcio Imobiliário será criado por legislação Municipal específica, verificado o atendimento ao Título V – Subtítulo II.

## **CAPÍTULO XII – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 127º** - A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, exigirá um *Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV* e dependerá da aprovação do órgão competente do Município, mediante anuência do COPLADAM.



**Art. 128º** - 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 elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não substitui o licenciamento ambiental e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) requeridos nos termos da legislação pertinente.

Parágrafo 2º - 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).

**Art. 129º** - O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, deverá conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento.

Parágrafo 1º - De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o Poder Público se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço do Município, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

Parágrafo 2º - Após a finalização da aprovação e anuência do COPLADAM, o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação, um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização.

Parágrafo 3º - O Município divulgará o mesmo no Pannel de Publicações Oficiais e se desejar, em outro meio apropriado que julgar conveniente.

Parágrafo 4º - Cópia do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV será fornecida gratuitamente quando solicitada pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Parágrafo 5º - 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.

Parágrafo 6º - A equipe que elabora o EIV deverá ser multidisciplinar, composta por, no mínimo, um arquiteto/ engenheiro civil e um profissional da área ambiental (engenheiro, biólogo ou geólogo).



**Art. 130º** - Estão sujeitos à elaboração do EIV, para aprovação dos respectivos projetos e o consequente licenciamento das obras, os seguintes empreendimentos e atividades:

- I. A construção de prédios, públicos ou privados, de qualquer uso e finalidade, com área construída superior a 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados);
- II. Os parcelamentos do solo na forma de loteamentos (abertos ou fechados) e condomínio de lotes por unidades autônomas, com mais de 20(vinte) unidades;
- III. Os aeroportos, ferrovias e rodovias expressas ou de características diversas das previstas na legislação municipal;
- IV. Os terminais rodoviários, postos de abastecimento e postos de serviços com qualquer área;
- V. As indústrias localizadas fora da ZONA INDUSTRIAL, com qualquer área;
- VI. As Instalações industriais em que sejam fabricados produtos químicos que possam afetar a saúde, a segurança da população e o meio ambiente, com qualquer área;
- VII. Os parques de lazer e recreação, locais públicos, casas noturnas (boates, casa de shows, bares e assemelhados) com qualquer área.
- VIII. Outros empreendimentos ou atividades que possam gerar efeitos negativos quanto "à qualidade de vida da população residente na área e nas suas proximidades".

**Art. 131º** - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infraestrutura básica, estrutura socioeconômica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança e 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 outros, 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, compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas potencializadoras dos impactos positivos.
- IX. A potencialidade de concentração de atividades similares na área.
- X. O seu potencial indutor de desenvolvimento e o seu caráter estruturante no município.
- XI. Áreas de preservação permanente - APP.

Parágrafo 1º - Os empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental, bem como os procedimentos e critérios aplicáveis, são os estabelecidos na legislação pertinente.



Parágrafo 2º - Os empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA) serão dispensados do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV desde que as questões propostas no caput desse artigo sejam contempladas.

**Art. 132º** - No caso do EIV demonstrar carência ou interferência negativa de qualquer um dos itens previstos no artigo 130, incisos I a XI, o Município indeferirá o projeto e ou a licença pretendida, até que sejam sanados os problemas, sempre sob responsabilidade do interessado, sem qualquer tipo de indenização por parte do Município.

Parágrafo único - Neste caso, cabe ao interessado interpor recurso, num prazo de 30 (trinta) dias a contar da ciência da recusa, que deverá ser apreciado pelo COPLADAM.

**Art. 133º** - Se ficar constatado, pela autoridade municipal, que houve omissão ou manipulação de informações na elaboração do EIV da obra a qual o mesmo se refere, esta ficará embargada automaticamente.

Parágrafo 1º - A suspensão prevista no presente artigo valerá para qualquer tipo de uso ou projeto, que por ventura venha a ser pretendido sobre o imóvel (prédio, lote, gleba ou outros), inclusive parcelamento.

Parágrafo 2º - O EIV terá validade apenas para a atividade a que se pretenda implantar num determinado imóvel ou área e vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, quando após esse período, deverá ser feito novo estudo.

**Art. 134º** - O descumprimento do EIV, quando devido, implicará na paralização das obras, sob pena de aplicação de multa diária no valor correspondente a 5 (cinco) URM's, enquanto não o fizer.

Parágrafo único - A obra só poderá ser reiniciada, após o cumprimento do disposto nesta lei.

#### **TÍTULO IV – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 135º** - Consideram-se prédios existentes, para efeito desta Lei, todas as edificações comprovadamente construídas e ocupadas anteriormente a data de promulgação dessa Lei.

Parágrafo 1º - A comprovação de que trata o caput será realizada mediante certidão ou guia de pagamento de IPTU referente a edificação que se deseja comprovar a existência.



Parágrafo 2º - A regularização dos prédios existentes será realizada com base em laudo técnico, composto por plantas, avaliação das condições de habitabilidade e documentos que comprovem a existência conforme estabelecido no caput.

**Art. 136º** - No prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da aprovação desta Lei deverão ser revisados e adequados:

- I. O Código de Edificações, seus desdobramentos ou equivalente;
- II. O Código de Posturas seus desdobramentos ou equivalente;
- III. A Lei do Parcelamento de Solo seus desdobramentos ou equivalente;
- IV. A Lei das Calçadas e seus desdobramentos.

**Art. 137º** - As edificações executadas em desacordo com as diretrizes desse plano ou seus desdobramentos, ficarão sujeitas a embargos administrativos e demolição, sem qualquer indenização por parte do Município.

**Art. 138º** - O Poder executivo, através do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação, poderá exigir as alterações necessárias nas propostas e projetos de que trata esse plano, para assegurar o pleno cumprimento do disposto nesta Lei e demais leis complementares.

**Art. 139º** - Todo e qualquer parcelamento do solo e edificação do universo do Município de Arroio do Meio deverá ser acompanhado de parecer do Setor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Coordenação, com as devidas peças técnicas, para compor todo o processo de aprovação pelo setor competente do Município.

**Art. 140º** - Ficam recepcionadas por esse plano, as leis Federais e Estaduais que versem sobre o tema, em especial o Código Civil – Federal nº 10.406/2002 e suas alterações.

**Art. 141º** - A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 142º** - São revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 3.288, de 06 de março de 2014, e todas as demais leis municipais que alteraram os seus dispositivos.

Arroio do Meio, XX de XXXX de 2020.

**KLAUS WERNER SCHNACK**

Prefeito Municipal

**REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE**

Data supra

**LUCIANA C. N. DELLAZERI**

Chefe de Equipe