

ERRATA

Conhecimento da legislação sobre zoneamento, loteamento, obras e posturas.01

CONHECIMENTO DA LEGISLAÇÃO SOBRE ZONEAMENTO, LOTEAMENTO, OBRAS E POSTURAS.

LEI Nº 1541, DE 06 DE JULHO DE 2000.
INSTITUÍ O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA SEDE DO MUNICÍPIO DE GRAVATAÍ
O PREFEITO MUNICIPAL DE GRAVATAÍ. FAÇO SABER, em cumprimento ao artigo 58, inciso IV, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS**

Art. 1º Para promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos seus habitantes, fica instituído o presente Plano Diretor do Desenvolvimento Urbano.

§ 1º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor;

§ 2º - O Plano Diretor do Desenvolvimento Urbano será compatível com as diretrizes do desenvolvimento regional da Região Metropolitana de Porto Alegre.

§ 3º - As complementações e especificações da presente Lei serão propostas pela Secretaria Municipal de Planejamento e, uma vez aprovadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, regulamentadas por legislação específica.

Art. 2º O desenvolvimento urbano a ser instrumentado pelo presente plano, terá por base:

I - Promover o crescimento urbano na busca de uma crescente qualidade da vida urbana, integrando os aspectos sociais, econômicos, culturais, de preservação ecológica e paisagística;

II - Distribuir os benefícios e encargos do processo de desenvolvimento urbano, inibindo a especulação imobiliária, os vazios urbanos e a excessiva concentração urbana;

III - Promover o uso e ocupação da área urbana garantindo a racionalização e otimização da infraestrutura básica e dos equipamentos sociais;

IV - Atender as necessidades básicas da população;

V - Promover a recuperação e a integração urbana dos aglomerados de menor renda, incluindo sua regularização fundiária e articulação com a malha viária;

VI - Impedir agressões ao meio ambiente, estimulando as ações preventivas e corretivas;

VII - Promover a definição e a realização da função social da propriedade urbana;

VIII - Assegurar a participação das entidades comunitárias e representativas da sociedade civil organizada, legalmente constituídas.

Art. 3º O Plano Diretor do Desenvolvimento Urbano depois de aprovado e publicado, somente poderá ser modificado pelo voto da maioria absoluta dos vereadores.

Parágrafo único. As propostas de modificações à presente lei serão encaminhadas com parecer de grupo técnico da Secretaria Municipal de Planejamento e do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 4º Integra o Plano Diretor do Desenvolvimento Urbano:

I - O Relatório, a lei, gráficos, e anexos;

II - Planta em escala 1:20.000, contendo os limites da zona urbana do distrito-sede, as macrozonas de uso e ocupação, e suas subzonas quando houver, e o sistema viário.

**TÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES GERAIS**

Art. 5º Para efeito da presente lei entende-se:

I - Por área urbana, a área interna ao perímetro urbano definido em lei;

II - Por área rural, a área restante do distrito-sede

III - Por índices urbanísticos:

IA - Índice de aproveitamento, como a relação entre a área do lote e área máxima de construção permitida sobre o mesmo;

TO - Taxa de ocupação, como a percentagem da área do lote ocupada pela projeção horizontal máxima da construção da planta baixa do 1º pavimento.

IV - Por equipamento comunitário, o equipamento público de educação, cultura, saúde, lazer e similar;

V - Por equipamento urbano, o equipamento público de energia elétrica, de abastecimento d'água, vias de circulação pavimentadas ou não, serviços de esgoto, de coleta de águas pluviais, de rede telefônica e, quando houver, de gás canalizado.

VI - Por uso residencial ou uso não residencial (comercial, prestação de serviços, etc.), as edificações que tiverem pelo menos 60% de sua área construída destinada ao respectivo uso.

VII - Por pavimento base, o pavimento de uma edificação que se encontra ao nível médio do passeio público da fachada principal;

VIII - Por perfil viário transversal, a largura total da via, composta pela largura dos passeios públicos mais a caixa de rolamento.

IX - Por parcelamento, a subdivisão de gleba em lotes destinados a construção, podendo ser feito por loteamento ou desmembramento, definidos na Lei Federal nº 6766, de 19 dezembro de 1979 e alterações.

**TÍTULO III
DOS INSTRUMENTOS**

Art. 6º Para aplicação do presente Plano Diretor, o município utilizará os seguintes instrumentos técnico-urbanísticos de intervenção:

I - Normas de uso e ocupação do solo;

II - Transferência de potencial construtivo;

III - Tributação;

IV - Projetos Especiais;

V - Operação Concertada;

Capítulo I DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 7º O uso e a ocupação do solo do distrito-sede é definido em função de normas relativas às macrozonas, no que se refere aos índices urbanísticos, ao regime de atividades e usos especiais, aos dispositivos de controle das edificações e dos parcelamentos e ao sistema viário.

Parágrafo único. O uso e a ocupação do solo podem ser redefinidos em Áreas Especiais, em função dos respectivos projetos.

Capítulo II DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 8º A transferência de potencial construtivo é a possibilidade do município de transferir o direito que corresponde à capacidade construtiva de áreas atingidas pelo sistema viário projetado, pela instalação de equipamentos públicos, e na preservação de bens tombados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição, desde que haja concordância do expropriado.

§ 1º - A capacidade construtiva é definida pelos índices urbanísticos;

§ 2º - Os metros quadrados de construção a transferir serão definidos pelo Poder Público, tendo por base o valor do terreno e o prescrito pelos índices urbanísticos da seguinte maneira: os metros quadrados (m²) de construção a serem transferidos serão resultado dos metros quadrados (m²) definidos pelo valor da avaliação da área objeto dividido pelo valor do Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) do Estado do Rio Grande do Sul, referente ao mês do Decreto de Utilidade Pública, novamente dividido por 10 (dez) e multiplicado pelo Índice de Aproveitamento (IA) da área objeto;

§ 3º - A transferência de potencial construtivo poderá ocorrer apenas internamente à Macrozona de Ocupação Prioritária e sua utilização não poderá ultrapassar em 1/3 os metros quadrados de construção permitidos no lote.

Art. 9º Por solicitação do proprietário, o Poder Público poderá emitir uma ou mais Cartas de Crédito de Áreas, contendo o número total de metros quadrados (m²) acordados.

§ 1º - A Carta de Crédito de Áreas será documento oficial que o proprietário poderá utilizar ou negociar livremente para acréscimo construtivo em qualquer terreno da Zona de Uso Misto, e terá validade por 4 anos.

Capítulo III DA TRIBUTAÇÃO

Art. 10 - A utilização dos instrumentos tributários deverá ser voltada ao desenvolvimento urbano e ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade, mediante Lei específica.

Capítulo IV DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 11 - As Áreas Especiais são áreas que exigem regime urbanístico específico, face às suas peculiaridades locais, forma de ocupação e valores ambientais dividem-se em:

I - Área Especiais de Interesse Institucional (AEII), que são áreas públicas ou privadas destinadas a fins comunitários e administrativos, que não sejam passíveis de enquadramento nos dispositivos do Título IV - Zonas de Uso;

II - Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), que são aquelas destinadas à produção e manutenção de habitações de interesse social, com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação;

III - Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA), são porções do Território com características culturais ou naturais diferenciados, que estruturam a paisagem ou que constituem ecossistemas importantes, atribuindo-lhe identidade, com repercussões em nível macro da cidade;

IV - Áreas Especiais de Revitalização (AER), são espaços da cidade que, pelo seu caráter cultural, histórico e paisagístico, atenderão a normas específicas definidas por regimes urbanísticos, programas, projetos e ações, destinadas a valorizar as suas peculiaridades, características e inter-relações.

Parágrafo único. As AEIS compreendem situações de assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas, loteamentos irregulares, públicos, privados ou clandestinos e imóveis não edificados ou subutilizados localizados na Macrozona de Ocupação Prioritária que venham a ser destinados à implantação de habitação de interesse social, com intervenção do poder público;

Art. 12 - São consideradas as seguintes Áreas Especiais:

I - Área Especial da bacia do arroio Barnabé, entre a RS - 118 e a avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira, em especial entre a avenida Senador Nei Brito e a rua Pontilhão, avançando aproximadamente 100,00 metros sobre a margem do arroio;

II - Área Especial da bacia do Arroio Demétrio, entre a avenida Centenário e o limite da área urbana;

III - Área Especial do Centro Principal, compreendendo o quadrilátero formado pelas ruas José Costa de Medeiros, Coronel Sarmiento, Nª Sª dos Anjos e Anápio Gomes;

IV - Área Especial do Centro Secundário Oeste, compreendendo a rua Botafogo, avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira, entre a estrada Itacolomi e rua Soledade.

V - Área Especial do Centro Secundário Leste, compreendendo avenida Ely Corrêa entre a rua Lupicínio Rodrigues e rua do Sol; avenida Antônio Gomes Corrêa entre a Avenida Ely Corrêa e rua Demétrio Silva.

Art. 13 - As Áreas Especiais serão objeto de projeto de urbanização próprio, que analisará e redefinirá, quando couber e no âmbito do seu espaço, as condições, restrições e dispositivos de uso e ocupação do solo, bem como os respectivos instrumentos de intervenção.

Capítulo V DAS OPERAÇÕES CONCERTADAS

Art. 14 - Operação Concertada é o processo pelo qual se estabelecem as condições e compromissos entre o Município e a iniciativa privada, firmados em Termos de Ajustamento, e necessários para a implementação:

I - De edificações e parcelamentos que possuem características especiais;

II - Do desenvolvimento de áreas da Macrozona de Ocupação Prioritária que necessitem acordos programáticos;

III - Da superação de efeitos negativos sobre o espaço urbano, decorrentes de investimentos privados.

Parágrafo único. As condições e os compromissos deverão estar adequados aos Artigos 1 e 2 do Título I e aprovados pela Câmara Municipal.

TÍTULO IV DO ORDENAMENTO ESPACIAL

Art. 15 - Para efeito de aplicação da presente Lei, o distrito-sede do município fica dividido em área urbana e área rural.

§ 1º - Os loteamentos urbanos implantados até a data de publicação desta Lei e que estejam fora dos limites da área urbana, inclusive as sedes distritais, tem sua área interna considerada urbana para efeito de registro, tributação e edificação e sua ocupação regrada pelo que é prescrito para a Subzona 5 da Zona de Uso Misto.

§ 2º - Cabe à Secretaria Municipal do Planejamento relacionar os loteamentos implantados.

Art. 16 - A área urbana fica dividida nas seguintes macrozonas, diferenciadas para efeito de uso e ocupação do solo:

- I - Macrozona de Ocupação Prioritária;
- II - Macrozona de Expansão Urbana;
- III - Macrozona de Preservação Ambiental.

Art. 17 - Nos projetos de construção será exigido dos proprietários prévia solicitação das Diretrizes Municipais (DM) a serem seguidas.

§ 1º - A solicitação deverá ser feita em formulário padrão a ser fornecido pelo Órgão Competente, anexada uma Planta de Situação do lote ou gleba, em escala 1:200, identificando a distância à esquina mais próxima, a área do lote ou gleba, o comprimento das divisas, o nome e a largura da via para a qual faz frente e elementos naturais existentes neste lote ou gleba.

§ 2º - As demolições de prédios existentes somente poderão ocorrer mediante autorização da Secretaria Municipal do Planejamento e parecer do Departamento de Patrimônio Cultural da Fundação Municipal de Arte e Cultura.

Capítulo I DA MACROZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA

Art. 18 - A Macrozona de Ocupação Prioritária é composta pelas seguintes zonas:

- I - Distrito Industrial da SEDAI;
- II - Distrito Industrial Automotivo;
- III - Zonas industriais;

IV - Zona do Centro Principal;
V - Zona do Centro Secundário Leste;
VI - Zona do Centro Secundário Oeste;
VII - Zona de Uso Misto;
VIII - Zona de Uso Especial.
§ 1º - Para cada zona serão fixadas condições próprias de uso e ocupação;

§ 2º - Nas Zonas IV, V, VI, VII e VIII são isentas do cômputo no índice de aproveitamento (IA):

I - As áreas cobertas para lazer e recreação,
II - As áreas de estacionamento até o máximo de uma vaga por unidade residencial ou comercial;

III - Portaria e apartamento de zelador;
IV - As áreas de reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, geradores, transformadores, medidores, central de gás, central de ar condicionado;
V - Escada e poço de elevador.

§ 3º - O somatório das áreas a que se refere o §2º não poderá exceder a 15% da área computável no índice de aproveitamento (IA);

§ 4º - Para o cálculo do IA e da TO (taxa de ocupação) poderá ser incluída a área do terreno exigida para recuo de alinhamento;

§ 5º - O recuo-jardim de 4,00 metros, com tratamento paisagístico obrigatório em 50% de sua área, será exigido apenas ao longo das Vias Locais.

Art. 19 - As possibilidades e regimes de uso e ocupação no Distrito Industrial ficam subordinadas ao que está prescrito, especificamente, pela Secretaria do Desenvolvimento e Assuntos Internacionais - SEDAI.

Art. 20 - O uso e ocupação do Distrito Industrial Automotivo está regulado em projeto próprio, aprovado pela SEPLAN e pela FEPAM, e deve obedecer aos seguintes índices de construção e ocupação.

Art. 21 - Nas zonas industriais poderão ser localizados os seguintes usos:

- I - Estabelecimentos Industriais;
- II - Comércio Atacadista;
- III - Transportadoras;
- IV - Armazenamento de Produtos não explosivos;
- V - Feiras e Exposições;
- VI - Serviços Diversos;

§ 1º - A inclusão de usos não especificados nos incisos serão decididos pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, caso a caso, com base em parecer prévio da Secretaria Municipal do Planejamento e Fundação Municipal do Meio Ambiente.

§ 2º - O parcelamento urbano para o fim de instituir zonas industriais, deverá obedecer a diretrizes do poder público municipal quanto:

- I - Ao sistema viário existente ou previsto;
- II - À proteção ambiental;
- III - À localização de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 3º - A critério da Fundação Municipal do Meio Ambiente poderão ser exigidas medidas especiais de proteção ambiental ou Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente.

§ 4º - A ocupação dos lotes deverá obedecer aos seguintes índices e recuos:

ERRATA

IA - 1,0

TO - 6,5%

Recuo de frente: 15% da profundidade de lote; mínimo 10 metros.

Recuo lateral e de fundo: 10% da largura do lote; mínimo de 3.00 metros.

§ 5º - As atividades a se instalarem nas zonas industriais deverão assegurar internamente aos respectivos lotes, espaços para carga e descarga de produtos e mercadorias, estacionamento para veículos particulares próprios e, quando ocorrer, para o transporte coletivo fretado;

§ 6º - Os recuos laterais e de fundos deverão ser arborizados.

Art. 22 - As zonas do Centro Principal e dos Centros Secundários Leste e Oeste são espaços preferenciais para usos comerciais e de prestação de serviço e ficam sujeitos aos seguintes índices urbanísticos:

I - Centro Principal:

Usos Comerciais e de Prestação de Serviço:

IA - 4,8

TO - 80%

b) Usos Residenciais:

IA - 4,2

TO - 70%

Usos Industriais:

IA - 0,8

TO - 50%

II - Centro Secundário Leste e Oeste:

Usos Comerciais e de Prestação de Serviço:

IA - 4,8

TO - 80%

Usos Residenciais:

IA - 4,2

TO - 70%

Usos Industriais:

IA - 0,8

TO - 50%

Art. 23 - A Zona de Uso Misto é composta das seguintes subzonas para efeito de índices urbanísticos:

I - Subzona 1:

IA - 4,8

TO - 80%

II - Subzona 2:

IA - 4,2

TO - 70%

III - Subzona 3:

IA - 3,5

TO - 70%

IV - Subzona 4:

IA - 2,0

TO - 66%

V - Subzona 5:

IA - 1,2

TO - 60%

§ 1º - Na Subzona 2, o lado da via de articulação que limitar com a Macrozona de Expansão Urbana ou Macrozona de Preservação Urbana, Terá os respectivos lotes regulamentados pelo que for indicado para estas macrozonas.

Art. 24 - Na Zona de Uso Misto deverão ser mantidas distâncias mínimas entre diferentes usos.

§ 1º - Entre o uso residencial, depósitos de gás, de materiais inflamáveis, corrosivos, tóxicos, radioativos e fábrica de produtos químicos, deverá ser mantida uma distância mínima de 100 metros;

§ 2º - Entre o uso residencial e clube social/recreativo, comércio de aves/canil, jogos eletrônicos, música ao vivo/bailão, salão de baile e motel, deverá ser mantida distância mínima de 50 metros.

§ 3º - Hospitais, casas de repouso e asilos deverão manter recuo mínimo de 50 metros das Vias de Articulação Urbana, da avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira, da avenida Centenário e das rodovias estaduais;

§ 4º - Creches, grupos escolares e escolas de 1º e 2º Grau, deverão manter o seu acesso principal afastado pelo menos 50 metros das Vias de Articulação Urbana, da avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira, da avenida Centenário e das rodovias estaduais;

§ 5º - A comprovação de existência das distâncias exigidas deverá ser feita através de declaração subscrita pelo requerente bem como pelo responsável técnico e anexada ao pedido de aprovação do Projeto de Construção;

§ 6º - Para usos localizados ao longo das Vias de Articulação Urbana, avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira, avenida Centenário e rodovias estaduais, fica dispensado o distanciamento requerido no §2º;

§ 7º - As distâncias entre usos serão medidas sempre entre as esquinas mais próximas dos respectivos lotes;

§ 8º - As distâncias solicitadas e o número de usos subordinado às mesmas poderá ser alterado por ato normativo do Conselho Municipal do Plano Diretor, face à solicitação da Fundação Municipal do Meio Ambiente ou da Secretaria Municipal do Planejamento e remetida à Câmara Municipal.

Art. 25 - Ao longo das Vias Locais na Zona de Uso Misto são permitidos apenas usos residenciais e atividades de exclusivo atendimento ao uso residencial.

Art. 26 - As diferentes características sociais, econômicas ou físicas da Zona de Uso Misto poderá ensejar a criação de Zonas Especiais de Programação (ZEP).

§ 1º - A iniciativa de proposição de uma ZEP será de associações comunitárias ou do Poder Público;

§ 2º - Uma vez homologada pela Secretaria Municipal do Planejamento, cada ZEP será objeto de um plano específico, que detalhará ou complementarará para a Zona as propostas gerais do Plano Diretor do Desenvolvimento Urbano.

§ 3º - As propostas específicas para cada ZEP, após aprovadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e Câmara Municipal, serão integradas ao Plano Diretor do Desenvolvimento Urbano na forma de lei.

§ 4º - Na elaboração do plano específico haverá participação da comunidade da respectiva ZEP.

Art. 27 - A Zona de Uso Especial é a zona destinada à localização de equipamentos culturais, comerciais e de serviço de abrangência urbana e regional, tendo como usos:

I - Preferenciais: centro hoteleiro, centros comerciais, sedes de administração empresarial, centro de berçário industrial, centros de ensino e pesquisa, centros profissionais e de formação profissional, centros culturais, centros tecnológicos, esportivos, e similares;

ERRATA

II - Tolerados: habitacionais:

§ 1º - O lote mínimo para parcelamentos será de 1.000,00 m²;

§ 2º - Os usos da Zona de Uso Especial deverão assegurar, internamente aos respectivos lotes, espaços para carga e descarga de produtos e mercadorias, estacionamento para veículos particulares vinculados, e, quando ocorrer, para o transporte coletivo fretado;

§ 3º - A ocupação da Zona de Uso Especial fica sujeita aos seguintes índices urbanísticos e recuos:

I - Usos Preferenciais:

IA - 4,0

TO - 66%

II - Usos Tolerados:

IA - 2,0

TO - 66%

Recuo de frente: 15% da profundidade de lote, mínimo de 10,00m.

Recuo lateral e de fundo: 10% da largura do lote, mínimo de 3,00m.

§ 4º - Os recuos laterais e de fundos deverão ser arborizados.

§ 5º - A critério da Fundação Municipal do Meio Ambiente poderão ser exigidas medidas especiais de proteção ambiental ou prévio Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente;

§ 6º - A Secretaria Municipal do Planejamento avaliará o impacto do uso sobre a estrutura urbana e, se for o caso, promoverá Operações Concertadas para sua minimização.

Capítulo II DA MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 28 - Na Macrozona de Expansão Urbana poderão ser localizados:

I - Atividades de Lazer e Recreação;

II - Atividades Turísticas;

III - Atividades de Exploração Agrícola;

IV - Habitação Unifamiliar;

V - Equipamentos Urbanos e Comunitários.

§ 1º - A inclusão de usos não especificados nos incisos acima serão decididos pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, caso a caso, com base em parecer prévio da Secretaria Municipal do Planejamento e Fundação Municipal do Meio Ambiente;

§ 2º - A critério da Fundação Municipal do Meio Ambiente poderão ser exigidas medidas especiais de proteção ambiental ou Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente.

Art. 29 - Os parcelamentos urbanos estão sujeitos aos seguintes requisitos:

I - Possuírem lotes nunca inferiores a 1.500,00 m², e testada mínima de 20,00m.

II - Apresentarem Vias Coletoras no máximo a cada 300 metros, permitindo sua conexão às estradas municipais, Vias Estruturadoras e Articulação Urbana, existentes ou projetadas;

III - Índice de aproveitamento - IA - 0,4

Art. 30 - A incorporação de parcelas da Macrozona de Expansão Urbana à Macrozona de Ocupação Prioritária poderá ocorrer quando:

I - As áreas a serem incorporadas são contíguas à Zona de Ocupação Prioritária;

II - As áreas a serem incorporadas estão sofrendo intensa pressão para parcelamento, detectada pelo Sistema de Supervisão do Processo Urbano;

III - As áreas desocupadas da Zona de Ocupação Prioritária, passíveis de parcelamento, estão sendo reduzidas rapidamente, segundo aponta o Sistema de Supervisão do Processo Urbano;

Capítulo III DA MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 31 - A Macrozona de Preservação Ambiental terá o uso e a ocupação compatibilizados com as características que lhe conferem peculiaridades, nos termos do Título V, Capítulo III, em especial os Artigos 187, 188, 189 e 197 da Lei Orgânica Municipal (LOM).

Art. 32 - Poderão ser instaladas atividades de educação ambiental, de lazer, de recreação, de habitação e de produção primária, desde que tais atividades não comprometam os elementos naturais e da paisagem, assegurando manejo indispensável para o equilíbrio, recuperação ou perpetuação do ambiente definidas pela Fundação Municipal do Meio Ambiente.

Art. 33 - Em zonas de relevante interesse ecológico, paisagístico, hidrológico ou outro, serão criadas Área de Proteção Ambiental - APA, Título V, Capítulo III, Artigo 201 da Lei Orgânica Municipal (LOM).

Capítulo IV DOS USOS ESPECIAIS

Art. 34 - Entende-se por Usos Especiais as atividades da Zona de Uso Misto sujeito às Condições Especiais (de construção e de desempenho), buscando preservar e melhorar as condições ambientais para a vida urbana, requeridas pela política de desenvolvimento urbano.

Art. 35 - A viabilidade de localização dos usos especiais será autorizada quando:

I - Atendidas às Condições Especiais de construção pelo respectivo Projeto de Construção;

II - Assinado o Termo de Compromisso relativo às Condições Especiais de desempenho por ocasião da expedição do Alvará de Localização ou Habite-se;

III - Constatada a existência de distância obrigatória entre usos especiais.

§ 1º - A existência da distância obrigatória entre usos, segundo requer o Art. 24, é condição prévia para a aprovação do Projeto de Construção.

§ 2º - Os usos especiais que comportarem mais de uma atividade no mesmo local, deverão satisfazer as Condições Especiais de cada atividade;

§ 3º - O conjunto das atividades que compõem os usos especiais, bem como as Condições Especiais de construção e de desempenho, estão definidos no Quadro Anexo IV.

§ 4º - As Licenças Especiais, previstas nas Condições Especiais a serem solicitadas pela Fundação Municipal do Meio Ambiente, são as expedidas por órgãos municipais, estaduais e/ou federais com vistas a preservar o meio ambiente e garantir a saúde e a segurança pública;

ERRATA

§ 5º - Por solicitação conjunta da Secretaria Municipal do Planejamento e da Fundação Municipal do Meio Ambiente, o Poder Executivo poderá propor modificações no elenco dos usos especiais e nas suas condições de construção e de desempenho.

Art. 36 - O não cumprimento das Condições Especiais a que a atividade estiver sujeita poderá resultar em, progressivamente:

- I - Multas;
- II - Suspensão temporária da atividade;
- III - Suspensão definitiva.

Capítulo V DOS RECUOS

Art. 37 - A construção nas divisas dos lotes corresponderá às seguintes alturas máximas:

- I - Zona do Centro Principal e Zona dos Centros Secundários Leste e Oeste: 12,00 metros;
- II - Zona de Uso Misto: 9,00 metros;

§ 1º - As alturas a que se refere o caput é medida entre o piso do pavimento base e o forro do último pavimento;

§ 2º - Os prédios construídos nas divisas deverão possuir recuos de iluminação e ventilação:

Art. 38 - Os prédios que ultrapassarem os limites máximos previstos para construção nas divisas, deverão manter recuo ao longo de todas as divisas, não inferior a 1/6 da altura, assegurando um mínimo de 3,00 metros, medidos do piso do pavimento base ao forro do último pavimento;

Parágrafo único. Nos terrenos com declividade acentuada, o recuo será a partir do piso do primeiro pavimento de uso residencial ou não residencial, exceto garagens, independente do nível do passeio público.

Art. 39 - Nas zonas dos Distritos Industriais da SEDAI e Automotivo, Zonas Industriais e de Uso Especial, não será permitida construção nas divisas.

Capítulo VI DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 40 - O sistema viário é constituído pelas seguintes vias:

- I - Vias e obras-de-arte fora da jurisdição municipal, constituído pelas RS - 020, RS - 030, RS - 118, Avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira, Avenida Centenário, as vias internas ao Distrito Industrial da SEDAI e BR - 290;
- II - Vias sob jurisdição municipal.

Art. 41 - As vias sob jurisdição municipal classificam-se em:

- I - Vias Estruturadoras;
- II - Vias de Articulação Urbana;
- III - Vias Coletoras;
- IV - Vias Locais;
- V - Vias Especiais;
- VI - Vias Exclusivas para Pedestres.

§ 1º - Entende-se por Vias Estruturadoras os eixos viários principais da estrutura urbana compreendida pelas vias avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira, avenida Centenário, Av.Ely Corrêa, RS - 020, RS - 030, RS - 118 e BR - 290.

§ 2º - Entende-se por Vias de Articulação Urbana as vias que têm por função interligar vilas e bairros do distrito-sede, constituindo a base física principal do transporte coletivo urbano;

§ 3º - Entende-se por Vias Coletoras as vias que distribuem o tráfego para vias de articulação, encontrando-se com estas em pelo menos um cruzamento;

§ 4º - Entende-se por Vias Locais as vias de acesso residencial que não possuem cruzamento com as Vias de Articulação Urbana.

§ 5º - Entende-se por Vias Especiais aquelas vias que, pela sua localização urbana ou sua função peculiar, podem possuir características e perfis viários próprios, como eixos centrais de novos loteamentos industriais, vias internas ao Centro Principal, via de ligação entre a BR - 290 e RS - 030, partindo de nova rótula sobre e BR - 290.

§ 6º - Entende-se por Vias Exclusivas para Pedestres as passagens de pedestres em quarteirões de mais de 150 metros de projetos de loteamento ou de desmembramento.

Art. 42 - As vias sob jurisdição municipal terão as seguintes características:

§ 1º - As Vias de Articulação Urbana terão um perfil viário de 22,00 metros;

§ 2º - As construções ao longo das Vias de Articulação Urbana terão recuo de alinhamento não edificável, a ser definido caso a caso, que assegure sempre às fachadas das edificações uma distância mínima de 11,00 metros ao eixo da via;

§ 3º - As Vias Coletoras terão um perfil viário mínimo de 17,00 metros;

§ 4º - As Vias Locais terão um perfil viário mínimo de 12,00 metros, e obrigatoriedade de recuo jardim de 4,00 metros;

§ 5º - As Vias Especiais terão, caso a caso, definidas o seu perfil e suas características pelo Secretaria Municipal do Planejamento, quer por ocasião de Projetos Ambientais, quer por ocasião da solicitação de parcelamentos.

§ 6º - As Vias Exclusivas para Pedestres terão largura mínima de 7,00 metros, posteamento de 30 em 30 metros para iluminação pública, pavimentação de passeio público, ajardinamento de até 1,00 metro de largura e adequado escoamento de águas pluviais.

Art. 43 - Os recuos-jardim ao longo das Vias Locais seguirão as condições abaixo:

§ 1º - Os recuos-jardim deverão ser ajardinados em pelo menos 50% de sua área;

§ 2º - Nos terrenos de esquina entre Vias Locais, um dos lados poderá ter recuo-jardim de 2,00 metros, com permissão de construção de 1/3 no alinhamento a ser definido pelo Sistema de Supervisão do Processo Urbano;

§ 3º - O lado com recuo de 2,00 metros deverá ser ajardinado em 2/3 partes de sua área, com plantação de uma árvore a cada 10,00 m² de área de recuo;

§ 4º - Em terrenos de esquina entre Via Local e as Vias Estruturadoras, Articulação Urbana, Coletoras, Locais e Especiais, o disposto nos §2º e §3º aplica-se apenas para o lado da Via Local a ser definido pelo Sistema de Supervisão do Processo Urbano;

ERRATA

§ 5º - O recuo-jardim em lotes de esquina poderá ser dispensado ao longo das Vias Locais desde que o proprietário construa, junto ao meio-fio e acrescido ao perfil viário, um canteiro com 1,00 metro de largura por 60% da frente do Terreno, plantando no mesmo uma árvore a cada 4,00 m², indicada pela Fundação Municipal do Meio Ambiente;

§ 6º - A manutenção do canteiro citado no § anterior será de inteira responsabilidade do proprietário e deverá estar concluído por ocasião do Habite-se.

Art. 44 - Os lotes de parcelamentos, loteamentos e desmembramentos não poderão ter frente para as Vias Exclusivas de Pedestres.

Art. 45 - Os passeios públicos têm a finalidade única e exclusiva de circulação de pedestre e tratamento paisagístico, excluído qualquer outro uso, em especial comercial, promocional e estacionamento de veículos.

Capítulo VII DAS GARAGENS

Art. 46 - Nas edificações do Centro Principal, dos Centros Secundários Leste e Oeste, nas áreas contíguas à avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira e às Vias de Articulação Urbana, é obrigatória a previsão no lote, de vagas em garagens ou estacionamentos.

§ 1º - Até a previsão mínima, as áreas decorrentes da obrigatoriedade podem ser descontadas da área total de construção permitida;

§ 2º - A previsão mínima obrigatória se refere aos seguintes limites:

I - Uso Habitacional:

1 vaga por unidade habitacional, equivalente a 12,00 m²;

II - Uso não residencial (escritórios, consultórios, e similares, excluídos os usos indicados no Art. 47):

1 vaga por unidade não residencial, equivalente a 12,00 m²;

III - Em prédios mistos, a previsão total é a soma das previsões mínimas do §2º.

§ 3º - Não se aplica o disposto no caput quando ocorrer simplesmente a mudança de uso, a ampliação de até 100% da área da edificação existente, no limite máximo de 7,00 metros de altura.

Art. 47 - As atividades comerciais e de serviços abaixo indicadas devem prever no seu lote, no mínimo, os seguintes locais para estacionamento ou garagem:

I - Hipermercado, supermercado, hortomercado, centro comercial e similares:

1 vaga para cada 30,00 m² até 600,00 m² de área construída e a partir de 600,10 m², mais 1 vaga para cada 15,00 m²;

II - Transportadora, comércio atacadista, depósito e similares:

1 vaga para cada 100,00 m², até 200,00 m² de área construída e a partir de 200,10 m², mais 1 vaga para cada 50,00 m² de área construída;

III - Hospitais, clínicas ou similares:

1 vaga a cada 5 leitos ou a cada 150,00 m² de área construída.

IV - Hotel, pousada ou similares:

1 vaga a cada 3 unidades de alojamento;

V - Auditório, teatro, casa de shows e similares:

1 vaga a cada 10 lugares; e acima de 100 lugares mais 1 vaga para cada 5 lugares.

VI - Motel ou similares:

1 vaga para cada unidade de alojamento;

VII - Clube social - recreativo:

1 vaga para cada 50,00 m² de área construída.

TÍTULO V DOS PARCELAMENTOS

Art. 48 - Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, podendo ser realizado na forma de loteamentos ou desmembramentos, sempre mediante aprovação do Executivo Municipal.

Art. 49 - O Parcelamento do solo urbano será regido por legislação municipal específica, atendidas as diretrizes do Plano Diretor do Desenvolvimento Urbano, bem com respeitada a Legislação Federal.

Art. 50 - Os processos de parcelamento de qualquer natureza deverão tramitar em duas fases para efeito de aprovação:

Fase I: Solicitação das Diretrizes e Restrições Municipais (DRM) para a área, a serem respeitadas nos projetos, mediante a entrega exclusiva dos seguintes itens:

Requerimento padrão;

Planta de situação do imóvel referenciadas as vias públicas do entorno da área e o conjunto da cidade, orientação magnética, acidentes e detalhes importantes em escala 1:2.000, 1:5.000 ou 1:10.000;

Planta plani-altimétrica da área com curvas de nível no mínimo de metro em metro indicando com exatidão detalhes da área tais como: vias de comunicação existentes, cursos d'água, mananciais, vegetação existente e outros acidentes naturais;

Fase II: Solicitação de exame e aprovação de projeto do loteamento ou desmembramento.

Capítulo I DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 51 - Loteamento é a subdivisão de área em lotes destinados a edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

Parágrafo único. Não caracteriza loteamento a execução de vias pública de circulação compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação efetivada pelo município, de acordo com planos de prioridades, com vistas a dar continuidade à malha viária.

Art. 52 - A destinação de área pública, em loteamento, não poderá ser inferior a 35% do total da área a ser loteada.

Art. 53 - As obras de urbanização do loteamento deverão ser concluídas no prazo máximo de 04(quatro) anos, a contar da data da aprovação dos projetos pelo Executivo Municipal, e de acordo com cronograma apresentado pelo loteador.

Parágrafo único. O prazo definido no caput poderá ser prorrogado por uma única vez, desde que o pedido de prorrogação se dê na sua vigência, a critério da Secretaria Municipal do Planejamento, em função do dimensionamento ou estrutura das obras a executar limitado a 02 (dois) anos.

Art. 54 - A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as Seguintes modalidades: garantia hipotecária, caução em dinheiro, fiança bancária ou seguro garantia, em valor equivalente ao custo orçado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária a qual deverá ser, no mínimo, equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes.

§ 1º - A garantia poderá ser liberada à medida em que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para a execução do restante das obras.

§ 2º - Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos pelo município.

Art. 55 - É de responsabilidade do loteador a execução e arborização das vias e praças de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes e atendida a Lei Municipal nº 438, de 25 de agosto de 1989, além do fornecimento das placas de denominação de logradouros, demarcação de lotes e quadras constantes nos projetos aprovados.

Art. 56 - Serão admitidos loteamentos ou desmembramentos na Macrozona de Ocupação Prioritária.

Parágrafo único. Na Macrozona de Expansão Urbana os parcelamentos deverão atender ao disposto no artigo 29.

Art. 57 - O lote mínimo será de 250,00 m², com testada mínima de 10,00 metros e de 12,00 metros em lotes de esquina, salvo outras dimensões expressamente indicadas na presente Lei.

Art. 58 - O loteamento ou desmembramento de interesse social, finalidade esta assim requerida nos documentos entregues na Fase I, obedecerá a legislação municipal específica contendo as seguintes características:

I - Os lotes devem ter 6,00 metros de testada mínima e 8,00 metros quando de esquina;

II - A área do lote deve oscilar entre 150,00 m² e 180,00 m²;

III - O loteamento não pode ter mais de 300 lotes.

Art. 59 - No que se refere ao uso e ocupação, atenderão ao que está prescrito para a Zona de Uso Misto.

Parágrafo único. Em nenhum caso áreas da Macrozona de Preservação Ambiental poderão ser utilizadas como áreas verdes convencionais em loteamentos e desmembramentos.

Art. 60 - Desmembramento é o parcelamento de área em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial.

Capítulo II DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 61 - A implantação de condomínios por unidades autônomas será permitida na Macrozona de Ocupação Prioritária e na Macrozona de Expansão Urbana.

Art. 62 - É obrigatória a instalação de rede de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de iluminação, de drenagem pluvial, de esgotos sanitários e pavimentação, nas vias condominiais e tratamento paisagístico nas áreas abertas de uso comum, estas nunca inferiores a 20% da área.

§ 1º - No mínimo a cada 300 metros deve ser assegurado conexão com Vias Coletoras de uso público e, quando ocorrer, assegurar espaço viário para Vias de Articulação Urbana;

§ 2º - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, dutos e transmissão elétrica, será obrigatória a reserva de uma "faixa não edificável" em ambos os lados, cuja largura será indicada pelos órgãos competentes;

§ 3º - No que se refere ao uso e ocupação, atenderão ao definido para Zona de Uso Misto.

§ 4º - Na Macrozona de Expansão Urbana o uso e ocupação atenderá ao disposto no Artigo 29, inciso III.

Art. 63 - Não serão permitidos condomínios por unidades autônomas:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Parágrafo único. As adequadas condições de uso, decorrentes de tratamentos, saneamentos e atendimento a exigências, deverão ser atestadas pela Fundação Municipal do Meio Ambiente.

TÍTULO VI DOS VAZIOS URBANOS

Art. 64 - Entende-se por vazio urbano gleba localizada na Macrozona de Ocupação Prioritária que se encontra não edificada, subtilizada ou não utilizada, com área acima mais de 5.000,00 m².

Parágrafo único. Os proprietários de vazios urbanos deverão promover o cumprimento da função social da propriedade, de acordo com o Artigo 182 da Constituição Federal.

ERRATA

Art. 65 - Para exigir o adequado aproveitamento dos vazios urbanos, o Poder Público promoverá:

I - A delimitação de área específica interna à Macrozona de Ocupação Prioritária;

II - A definição do tamanho das glebas para efeito de incidência, respectivamente, a edificação compulsória e o parcelamento;

III - A definição dos respectivos prazos para cumprimento das exigências;

IV - A fixação das correspondentes penas para o não cumprimento, segundo o Artigo 182, §4º, da Constituição Federal.

Parágrafo único. Em caso de multas, de incidência progressiva sobre o IPTU ou de outras penas pecuniárias.

TÍTULO VII DO SISTEMA DE SUPERVISÃO DO PROCESSO URBANO

Art. 66 - Entende-se por Sistema de Supervisão do Processo Urbano - SSPU, um sistema contínuo de análise sobre informações registradas em fichas e cartografias, visando:

I - Detectar, especificar e localizar tendências de transformação do espaço urbano;

II - Predizer situações relativas à necessidade de expansão dos serviços públicos e implantação ou ampliação dos equipamentos comunitários e urbanos;

III - Avaliar a implantação de atividades de impacto e de projetos especiais, especialmente em Áreas Especiais;

IV - Indicar a oportunidade e a necessidade de complementações e modificações no Plano Diretor do Desenvolvimento Urbano;

Parágrafo único. A Secretaria Municipal do Planejamento promoverá condições técnicas e administrativas necessárias à implantação do SSPU.

Art. 67 - Os dados do SSPU serão fornecidos por órgãos governamentais e não governamentais, na forma e na estrutura a serem indicadas, em pelo menos duas bases:

I - Base cartográfica, localizando-os em mapa da área urbana contendo as zonas de análise, a serem definidas;

II - Base descritiva, registrando-os de forma analítica em fichas a serem fornecidas.

§ 1 - Os órgãos municipais integrantes do SSPU são os órgãos de atividades fim do Poder Executivo;

§ 2 - Periodicamente, a Secretaria Municipal do Planejamento publicará as análises dos dados do SSPU, relativo às transformações da cidade.

TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 68 - No prazo de 180 dias, deverá o Poder Executivo propor, igualmente, o novo Código de Edificações, adequado às disposições e regras constantes nesta lei.

Art. 69 - Ficam ratificadas as aprovações que tenham sido efetuadas posteriormente a assinatura do convênio de Cooperação Técnica entre Governo do Estado e Prefeitura

Municipal de Gravataí em 03/02/1997, e edição do Decreto Estadual nº 37.443, de 14/05/1997, desde que tais aprovações tenham sido efetuadas já em conformidade com a presente lei.

Art. 70 - Para atendimento do disposto no artigo anterior, em especial, e desta lei em geral, deverá o Poder Executivo promover ampla divulgação do conteúdo da mesma.

Art. 71 - Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei 1.345, de 16/02/1977 e suas alterações.

Art. 72 - Esta Lei entrará em vigor 30 dias após sua publicação.

LEI Nº 3182, DE 14 DE MARÇO DE 2012

ALTERA ZONEAMENTO E DEFINE NOVAS DIRETRIZES VIÁRIAS NA LEI Nº 1541/2000 - PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO.

PREFEITO MUNICIPAL DE GRAVATAÍ, FAÇO SABER, em cumprimento ao artigo 58, inciso IV, da Lei Orgânica Municipal, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica alterado o zoneamento, de Macrozona de Expansão Urbana para Macrozona de Ocupação Prioritária como ZONA ESPECIAL DE TRANSIÇÃO, da região situada ao sul da estrada da Cavalhada, entre a estrada da Cavalhada, Loteamento Mato Alto, parte do Rio Gravataí e Zona Rural, localizada na quadrícula entre os pontos de coordenadas UTM: E= 503340, N=6685280, SH-22; E=506470, N=6685280, SH-22; E=506470, N=6687280, SH-22; e E=503340, N=6687280, SH-22 do mapa base da SECOPLAN.

Art. 2º Os parâmetros urbanísticos, condições e dispositivos de uso e ocupação serão definidos através de Operação Concertada conforme capítulo V da Lei 1.541/2000 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, que deverão ter como princípios norteadores os seguintes conceitos:

I - Os empreendimentos deverão manter as características de transição da área urbana para a área rural, expressos através dos usos e das densidades propostas;

II - Os empreendimentos deverão manter as características e valores ambientais impostos pelo Plano Estadual da Bacia do Rio Gravataí, pelo Plano Ambiental Municipal e Código Municipal de Meio Ambiente conforme Lei 1.528/2000, pela Macrozona de Preservação Ambiental do PDDU, observando as diretrizes e fragilidades ambientais diagnosticadas através de estudos;

ERRATA

III - Os empreendimentos deverão suprir as demandas por equipamentos públicos e comunitários de infraestrutura e mobilidade conforme Lei federal nº 6.766/79 - Lei Federal de Parcelamento e Uso do Solo Urbano e Lei federal nº 10.257/2001 - Estatuto das Cidades, em área de influência a ser definida através de estudos.

Art. 3º Fica definido que todo o empreendimento a ser implantado neste Zoneamento deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) com base em Termo de Referência que será proposto pelo Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento para a orientação da Operação Concertada.

Parágrafo Único - A Operação Concertada deverá ter as condições, compromissos, responsabilidades e prazos definidos com base no artigo 14 do PDDU e aprovados pela Câmara Municipal, com os pareceres do Conselho do Plano Diretor e do Conselho do Meio Ambiente.

Art. 4º Fica fazendo parte integrante desta Lei o Mapa do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano com as descrições do Zoneamento e Diretrizes Viárias da região acima definida.

Art. 5º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL, em Gravataí, 14 de março de 2012.