

LEI N° 2.174 de 21 de dezembro de 1992

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Getúlio Vargas e dá outras providências.

BEL. MILTON ENIO SERAFINI, Prefeito Municipal de Getúlio Vargas, Estado do Rio Grande do Sul.

FAÇO SABER, em cumprimento ao disposto no Artigo 6§, Inciso VII da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Fica instituído o PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO de Getúlio Vargas e aprovadas suas diretrizes básicas para orientação e controle do desenvolvimento urbano, de acordo com o disposto nesta Lei.

§ 1º - Este Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano visa organizar o espaço físico do Município, para a plena realização das funções urbanas.

§ 2º - Todos os planos e projetos de iniciativa pública ou privada ficam sujeitos às diretrizes deste Plano.

Art. 2º - O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano somente ser modificado pelo voto da maioria absoluta dos vereadores, especialmente convocados para tal fim.

Art. 3º - A implantação de obras e serviços, arruamentos, loteamentos, desmembramentos e edificações na área urbana do Município ficam sujeitos às normas estabelecidas pôr este Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, dependendo da aprovação do órgão Técnico competente do Município.

Art. 4º - Fazem parte desta Lei, os seguintes elementos técnicos:

I - Planta de Zoneamento de Usos, na escala de 1:5000.

II - Planta do Sistema Viário Principal, na escala de 1:5000, com especificações dos gabaritos das vias.

Art. 5º - Considera-se zoneamento para fins da presente Lei, a divisão do Município de Getúlio Vargas em áreas de uso(s) e/ou intensidade(s) de ocupação diferenciada.

§ 1º - O Município fica dividido em área urbana, de expansão urbana e rural.

§ 2º - A área urbana do Município, definida por Lei específica, através do perímetro urbano e destinada a atividades de uso residencial, comercial, de prestação de serviços, institucional, de lazer e industrial.

Art. 6º - As zonas serão delimitadas por vias, logradouros públicos, fundo de lotes e outros traçados na planta de zoneamento de uso.

Art. 7º - Em cada zona, estão fixados usos conformes e proibidos, sendo permissíveis quaisquer outros usos constantes no quadro de usos, anexo I, integrante da presente Lei.

§ 1º - Por uso conforme, entende-se o uso que deve predominar na zona, dando-lhe a característica.

§ 2º - Por uso proibido, entende-se aquele que não, permitido, por não estar conforme com as características da zona.

§ 3º - Por uso permissível, entende-se o uso capaz de se desenvolver na zona sem comprometer suas características.

Art. 8º - Para efeitos desta Lei, consideram-se os seguintes usos:

USO 1 - Comércio de Abastecimento - estabelecimentos de venda direta de produtos de consumo diário ao consumidor, tais como: bares, cafés, padarias, armazéns, açougues, fruteira, quitandas e outros minimercados em geral.

USO 2 - Comércio Varejista Periódico - estabelecimentos de venda direta ao consumidor, de produtos de consumo periódico, produtos alimentícios, de uso doméstico e bens duráveis, tais como: supermercados, bazares, armazéns, confeitarias, lancherias, farmácias e drogarias, produtos alimentícios em geral.

USO 3 - Comércio Varejista Ocasional - estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos de consumo ocasional, produtos alimentícios, de uso doméstico ou bens duráveis, tais como: centro comercial, lojas especializadas (ópticas, joalherias), livrarias, funerárias, lojas de tecidos e calçados, ferragens.

USO 4 - Comércio Atacadista - estabelecimentos de venda por atacado, abastecedores do comércio varejista, tais como: armazéns de estocagem de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns frigoríficos, depósito para construção civil.

USO 5 - Comércio de apoio rodoviário e industrial - estabelecimentos de venda e prestação de serviços de apoio ao movimento rodoviário à indústria, tais como: manutenção de máquinas e veículos, comércio de peças e ferramentas, venda de peças de reposição e material elétrico, ferragens e material leve para a indústria, material para construção civil, embalagens industriais, graxas, lubrificantes e combustíveis industriais, oficinas de reparação de veículos, máquinas e motores, depósitos e transportadoras.

USO 6 - Hotéis.

USO 7 - Serviços Complementares - estabelecimentos de Prestação de serviços complementares às atividades industriais, tais como: restaurantes, lancherias, creches, revistarias, centro de informações.

USO 8 - Serviços de apoio urbano imediatos - estabelecimentos para serviços de primeira necessidade, tais como: lojas de conserto, cabeleireiros, postos coletores de correio, feiras livres, lavanderias, barbeiros, postos de serviços e garagens.

USO 9 - Serviços medianos de apoio - estabelecimentos de prestação de serviços periódicos que necessitam de uma proximidade mediana da área habitacional, tais como: centros comunitários, instituições culturais, templos, clubes esportivos e sociais.

USO 10 - Serviços centrais urbanos - estabelecimentos de prestação de serviços que exigem uma localização central devido ao seu uso ocasional, tais como: cinema, teatro, museu, biblioteca, cartório, correio, telefônica, laboratórios, análises clínicas, bancos, financeiras, concertos especializados, consultórios.

USO 11 - Serviços de comunicações - rádio, jornal e televisão.

USO 12 - Serviços de Saúde - postos de saúde, ambulatórios, postos assistenciais, postos de atendimento, hospitais.

USO 13 - Serviços de segurança - polícia civil e militar, postos de controle.

USO 14 - Estabelecimento de ensino.

USO 15 - Serviços especiais - bombeiros, estádio, mercado público, asilos, motéis, cemitérios.

USO 16 - Indústria Tipo I - estabelecimentos industriais que não prejudiquem a segurança, o sossego e saúde da vizinhança, que não ocasionem movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminem gases, f, tidos, poeiras, nem produzam trepidações.

USO 17 - Indústria Tipo II - estabelecimentos industriais que não eliminem gases nocivos, não apresentem prejuízo à segurança, não produzam despejos que possam contribuir para alteração ambiental da área.

USO 18 - Indústria Tipo III - estabelecimentos industriais que por suas características apresentem moderado movimento de veículos e pessoas (tolerável) e que por seu processo industrial não prejudiquem o meio urbano e/ou o meio natural.

USO 19 - Indústria Tipo IV - estabelecimentos industriais que por suas características apresentem demasiado movimento de veículos e que por seu processo industrial possam prejudicar o meio urbano e/ou natural.

USO 20 - Residência Unifamiliar.

USO 21 - Residência Multifamiliar.

USO 22 - Conjuntos residenciais unifamiliares horizontais - loteamentos populares promovidos por órgão Público competente.

Parágrafo Único - Deverá ser analisada pelo Órgão Municipal, a instalação de serviços especiais, USO 15, deste artigo, sempre de acordo com as características da área e ouvido o Conselho do Plano Diretor.

Art. 9º - Para fins desta Lei, a área urbana no Município fica dividida em zonas, diferenciadas pelos usos e/ou intensidades de ocupação, conforme segue:

ZONEAMENTO DE USOS

ZONA COMERCIAL	ZC
ZONA MISTA	ZM
ZONA RESIDENCIAL 1	ZR-1
ZONA RESIDENCIAL 2	ZR-2
ZONA INDUSTRIAL	ZI
ZONA DE PRESERVAÇÃO	ZP

Art. 10 - Nas vias de delimitação das zonas, sempre que possível, ambos os lados pertencerão a uma das zonas, de preferencia a que tiver as características mais puras em uma extensão de fundo de lote igual a 30m (trinta metros).

Art. 11 - Para cada zona, ser fixada a intensidade de ocupação própria, através dos instrumentos de controle do uso do solo, aqui chamados índices urbanísticos.

§ 1º - Para efeito desta Lei, consideram-se os seguintes índices:

IA - Índice de Aproveitamento - quociente entre a área construída máxima e a área do terreno.

TO - Taxa de Ocupação - percentagem da área do terreno ocupada pela projeção horizontal máxima da edificação.

§ 2º - A Taxa de ocupação (TO) dever, sempre, ser aplicada em conjunto com as determinações do Código de Edificações no que se refere às áreas de iluminação e ventilação.

Art. 12 - Na Zona Comercial (ZC) - as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

USO	IA	TO
Conforme	4	90%
Permissível	3	70%

§ 1º - A área mínima do lote em futuros loteamentos ou desmembramentos, dever ser de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 12m (doze metros).

§ 2º - Nesta zona, as edificações poderão ser construídas no alinhamento predial, à exceção de residências unifamiliares isoladas.

§ 3º - Nesta zona são definidos os seguintes usos:
Conforme - 01, 02, 03, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 14, 16.
Proibido - 18, 19, 22, 15.

§ 4º - Nos prédios de uso misto, o índice de aproveitamento (IA) ser o maior índice em vigor na zona e as taxas de ocupação (TO) serão diferenciadas em função dos usos atribuídos à edificação.

USO MISTO	IA	TO
Conforme	4	90%
Permissível	3	70%

§ 5º - Na zona de que trata o presente artigo, o pavimento térreo das edificações não poderá ser destinado para fins residenciais, com exceções feitas às edificações sobre pilotis, para residência do zelador do prédio e para residências unifamiliares isoladas.

§ 6º - Ser exigido o uso de marquise, em edificações comerciais e industriais, sobre o passeio público, de forma a não prejudicar a arborização e a iluminação, conforme legislação específica no Código de Obras.

§ 7º - Todas as edificações residenciais deverão possuir garagem na seguinte proporção: 1 (uma) vaga para cada 2 (duas) economias.

Art. 13 - Na Zona Mista (ZM) - as edificações obedecerão os seguintes critérios de intensidade de ocupação:

USO	IA	TO
Conforme	3	80%
Permissível	2	70%

§ 1º - A área mínima do lote em futuros loteamentos ou desmembramentos dever ser de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 12m (doze metros).

§ 2º - Nesta zona, as edificações deverão ser construídas com um recuo de frente de 4m (quatro metros), observando-se o recuo viário, quando for o caso.

§ 3º - As edificações que fizerem frente para rodovias estaduais, dentro do perímetro urbano, deverão obedecer recuos determinados pelo órgão Estadual competente (DAER).

§ 4º - Nesta zona são definidos os seguintes usos:
Conforme - 01, 02, 05, 06, 07, 08, 12, 14, 16.
Proibido - 18, 19, 22.

§ 5º - Nos prédios de uso misto, o índice de aproveitamento (IA) ser o maior índice em vigor na zona e as taxas de ocupação (TO) serão diferenciadas em função dos usos atribuídos à edificação:

USO MISTO	IA	TO
-----------	----	----

Conforme 80%

3

Permissíveis 70%

§ 6º - Todas as edificações residenciais deverão possuir garagem na seguinte proporção:

1 (uma) vaga para cada 2 (duas) economias.

Art. 14 - Na Zona Residencial 1 (ZR-1) - as edificações obedecerão aos seguintes critérios de intensidade de ocupação:

USO	IA	TO
Conforme	2	70%
Permissível	1	60%

§ 1º - Nesta zona, as edificações deverão obedecer um recuo de frente igual a 4m (quatro metros).

§ 2º - Nesta zona, a dimensão mínima dos lotes, no caso de subdivisão de gleba, ser de 360m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 12m (doze metros).

§ 3º - Nesta zona, serão definidos os seguintes usos:

Conforme - 01, 08, 09, 14, 20, 21.

Proibido - 03, 04, 05, 13, 15, 18, 19.

§ 4º - Nesta zona, a altura máxima da edificação ser de 4 (quatro) pavimentos, incluindo-se o térreo. Se houver cobertura, ser de uso exclusivo do 4º (quarto) pavimento ou do condomínio, podendo ocupar, no máximo 60% (sessenta por cento) da área do pavimento imediatamente inferior.

§ 5º - As edificações de caráter popular, destinadas à população de baixa renda, promovidas pelo Município ou Órgão afins, terão índices diferenciados do especificado, com aprovação pelo Conselho Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 15 - Na Zona Residencial 2 (ZR2) - as edificações obedecerão os seguintes critérios de intensidade de ocupação:

USO	IA	TO
Conforme	1,0	60%
Permissível	0,7	60%

§ 1º - Nesta zona, as edificações deverão obedecer um recuo de frente igual a 4m (quatro metros).

§ 2º - Nesta zona, as dimensões dos lotes serão especificadas em legislação, obedecendo-se a Lei 6.766/79, quanto as dimensões mínimas.

§ 3º - Nesta zona são definidos os seguintes usos:

Conforme - 01, 08, 09, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22.

Proibido - 03, 04, 06, 19.

Art. 16 - Na Zona Industrial (ZI) - as edificações obedecerão os seguintes critérios de intensidade de ocupação:

USO	IA	TO
Conforme	1,0	60%
Permissível	0,8	50%

§ 1º - Ser obrigatório o recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros) do alinhamento predial.

§ 2º - Ser obrigatório o recuo lateral de 3m (três metros) das divisas laterais.

§ 3º - A testada e área mínima, deverão ser conforme o tipo de indústria a se instalar, devido as suas necessidades.

§ 4º - Nesta zona são definidos os seguintes usos:

Conforme - 05, 13, 16, 17, 18, 19.

Proibido - 06, 10, 12, 22.

§ 5º - Todo o imóvel destinado para fins industriais dever dispor de área para carga e descarga, manobras e estacionamento, não inferior a 20% (vinte por cento) da área total do imóvel.

Art. 17 - Na Zona de preservação (ZP) - se caracteriza como de interesse ambiental, sendo destinada com preferencia ao lazer, parques, esportes, recreação e turismo, podendo ser destinada a residências, porem as demais edificações com aprovação do Conselho do Plano Diretor.

§ 1º - Na zona de preservação, somente serão toleradas edificações de apoio à manutenção e zeladoria de parques e locais de esporte.

§ 2º - As encostas de morros, com mais de 40% (quarenta por cento) de declividade, serão consideradas zonas de preservação.

SEÇÃO II EDIFICAÇÕES

Art. 18 - As edificações deverão ser regidas pela Lei Municipal específica, respeitadas as diretrizes deste Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo Único - Nas edificações já existentes em local de uso proibido, serão permitidas obras de manutenção do prédio, sem ampliação da área construída.

Art. 19 - Nas edificações de uso residencial ou misto, serão exigidas garagens conforme o que determinar o presente Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Art. 20 - Não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento (IA) nem na taxa de ocupação (TO).

I - As áreas de garagem de uso específico dos ocupantes do prédio.

II - As áreas de sacada em balanço, em prédios de uso predominantemente residencial.

Art. 21 - Nas edificações multifamiliares, o pavimento térreo, para o cálculo do índice de aproveitamento (IA) do terreno, não ser computado quando for de uso comum, ocupado por dependências de serviço, apartamento de zelador, não devendo a área ocupada por essas dependências, ultrapassar 100m² (cem metros quadrados) ou 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento.

Art. 22 - A área de cobertura do último pavimento não será computada no cálculo do índice de aproveitamento (IA), quando seu uso for vinculado ao pavimento imediatamente inferior ou quando de uso comum dos ocupantes do prédio.

§ 1º - O pavimento em cobertura dever ocupar, no máximo, 60% (sessenta por cento) da área do pavimento que lhe , imediatamente inferior.

CAPÍTULO III PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 23 - Como medida de proteção ao meio ambiente, é, considerada como vegetação de preservação ecológica toda vegetação nativa contida dentro de perímetro urbano do Município e a Vegetação contida nas áreas a seguir referidas:

- I - Nas encostas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).
- II - Nos topos de morros e encostas.
- III - No entorno dos rios, arroios, cursos d' água e lagos.

§ 1º - Nas encostas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), somente ser permitido projeto de terraplanagem e construção, quando, além da consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano instituído e as normas básicas aprovadas, existir projeto de recomposição e restauração ecológicas e paisagísticas.

§ 2º - Na área de preservação de matas ciliares, ao longo das sangas, arroios e cursos d' água, ser exigida uma área não edificada de 10m (dez metros) para cada lado, a partir do eixo, com exceção para sangas, arroios e cursos d' água com largura maior que 10m (dez metros), para os quais ser exigida uma área não edificada de 30m (trinta metros) para cada lado, a partir do eixo.

Art. 24 - Na utilização dos lotes pelos empresários ou interessados em geral, a Prefeitura estabelecerá formas de estímulo ao desenvolvimento de projetos de paisagismo e ajardinamento dos locais outorgados.

Art. 25 - Quaisquer resíduos gerados pela atividade a ser exercida ou pelos meios que para tanto serão utilizados na atividade industrial, capazes de contaminar as águas, o solo ou a atmosfera interior ou exterior, acima dos níveis

exigidos pelas normas legais ou regulamentos vigentes, deverão receber tratamento prévio no próprio estabelecimento gerador, em condições de garantir a inocuidade dos resíduos atestados pela Secretaria Estadual da Saúde e Meio Ambiente (SSMA).

Art. 26 - O Poder Público instituir , através de legislação específica, medidas de proteção do seu acervo cultural, visando a preservação do seu patrimônio histórico, artístico e ambiental.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 27 - As atividades hoje existentes, que por suas características funcionais, sua natureza ou suas exigências de espaço gerem tráfego, movimento excessivo de pessoas ou conflitos de vizinhança, devem ser objeto de estudo especial de realocização, objetivando:

§ 1º - Adequar essas atividades com o entorno urbano, visando minimizar e/ou eliminar esses conflitos.

§ 2º - Transferir atividades que, com o crescimento da malha urbana, se tornarem incompatíveis e prejudiciais com o desenvolvimento simultâneo das demais funções urbanas.

Art. 28 - A presente Lei dever ser regulamentada, pelo Poder Executivo, naquilo que se fizer necessário, com o prévio parecer do órgão Técnico do Município.

Art. 29 - Os casos omissos na presente Lei, serão decididos pelo órgão Técnico do Município e Conselho do Plano Diretor, regulamentados por Lei específica.

Art. 30 - Esta lei entra em vigor na data de sua promulgação.

Art. 31 - Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GETÚLIO VARGAS, 21 dezembro de 1992

BEL. MILTON ENIO SERAFINI
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se

BEL. GILMAR BIANCHI
Secretário de administração