



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL

Mensagem Justificativa ao
Projeto de Lei nº 044/2019

Santa Clara do Sul, 18 DE JULHO DE 2019.

Senhora Presidente
Senhores Vereadores:

O Plano Diretor do Município, que dispõe sobre a Política Urbana, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Santa Clara do Sul, foi instituído pela Lei Municipal nº 1274/2007. Desde então, várias já foram as adequações, acompanhando o crescimento do Município, inclusive a Lei Municipal nº 2017/2015 já deu nova redação ao Plano.

Neste momento, acatando sugestões do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CONDUSCLA, equipe técnica, e audiência pública realizada na data de 03 de julho do corrente ano, devidamente registrada em ata e amplamente debatido, consolidamos a referida legislação que trata da Política Urbana e Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental de Santa Clara do Sul, e que ora submetemos à apreciação dos Senhores Vereadores.

Cabe ressaltar que a consolidação e os ajustes são necessários, pois, o Município de Santa Clara do Sul está em crescimento acelerado, e com isto evitaremos problemas futuros com a ocupação desordenada do solo e áreas limítrofes do perímetro urbano, sem a observância dos preceitos legais, incluindo aqui a legislação federal.

Também estamos enviando uma minuta com o registro do que era e o que estamos ajustando, para facilitar a compreensão das adequações realizadas.

Colocando a equipe técnica da Administração Municipal à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários, contamos com a aprovação do Projeto em Regime de Urgência.

Atenciosamente.

PAULO CEZAR KOHLRAUSCH,
Prefeito Municipal

À Sra.
Verª HELENA LÚCIA HERRMANN,
Presidente da Câmara de Vereadores,
SANTA CLARA DO SUL– RS.

SUMÁRIO

TÍTULO I

DA POLÍTICA URBANA E DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO, RURAL E AMBIENTAL

CAPÍTULO I - Das Diretrizes e Objetivos

CAPÍTULO II - Do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental

CAPÍTULO III - Da Função Social da Cidade e da Propriedade

CAPÍTULO IV - Dos Conteúdos do PDDURA

CAPÍTULO V - Do Plano Estratégico

Seção I - Da Estratégia de Integração e Articulação Regional e da Mobilidade Urbana

Seção II - Da Estratégia de Desenvolvimento Econômico

Seção III - Da Estratégia de Qualificação da Infraestrutura e Saneamento

Seção IV - Da Estratégia de Desenvolvimento Social

Seção V - Da Estratégia de Desenvolvimento Ambiental

Subseção I - Da Conservação e Preservação do Ambiente Natural

Subseção II - Da Estratégia de Desenvolvimento do Ambiente Construído

CAPÍTULO VI - Dos Instrumentos do PDDURA

Seção I - Dos Instrumentos Complementares

Seção II - Dos Instrumentos de Gestão Urbana

Subseção I - Das Normas do Uso, Ocupação e Transformação do Solo

Subseção II - Do Direito de Preempção

Subseção III - Do Direito de Superfície

Subseção IV - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Subseção V - Da Transferência do Direito de Construir

Subseção VI - Das Zonas Especiais

Subseção VII - Das Operações Urbanas Consorciadas

Subseção VIII - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Subseção IX - Do Consórcio Imobiliário

Subseção X - Dos Estudos de Impacto Ambiental e de Vizinhança

CAPÍTULO VII - Da Gestão Democrática

CAPÍTULO VIII - Do Sistema Municipal de Gestão Urbana

TÍTULO II

A PLANTA DE ORDENAMENTO

CAPÍTULO I - Da Divisão Territorial

Seção I - Da Zona Urbana

Seção II - Da Zona Rural

CAPÍTULO II - Das Macrozonas

CAPÍTULO III - Das Unidades de Monitoramento

CAPÍTULO IV - Das Zonas Ambientais

Seção I - Das Zonas Especiais

Subseção I - Das Zonas Especiais de Interesse Institucional – ZEII

Subseção II - Das Zonas Especiais de Interesse Cultural – ZEIC

Subseção III - Das Zonas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – ZEIAN

Subseção IV - Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Subseção V - Das Zonas Especiais de Interesse Urbanístico – ZEIU

CAPÍTULO V - Do Uso do Solo

CAPÍTULO VI - Do Sistema Viário

Seção I - Da Classificação do Sistema Viário

Seção II - Dos Passeios e Calçadas Públicos

Seção III - Do Mobiliário Urbano

TÍTULO III

DO PLANO REGULADOR

CAPÍTULO I - Das Normas Gerais

Seção I - Da Proteção ao Ambiente Natural

Seção II - Das Áreas e Bens de Interesse Cultural

Seção III - Das Infraestruturas Básicas

Subseção I - Das Linhas Elétricas de Alta Tensão

Subseção II - Das Dutovias

Subseção III - Das Instalações de Recolhimento e Tratamento de Resíduos Sólidos

Subseção IV - Das Redes Rodoviárias, Federal e Estadual

Subseção V - Dos Aeródromos

CAPÍTULO II - Das Atividades

Seção I - Das Atividades e Prédios Existentes

Seção II - Da Classificação das Atividades

Seção III - Do Estudo de Viabilidade Urbanística

Seção IV - Do Estudo de Impacto de Vizinhança

CAPÍTULO III - Das Densidades

CAPÍTULO IV - Da Edificação

Seção I - Do Índice de Aproveitamento

Seção II - Da Quota Ideal Mínima de Terreno por Economia

Seção III - Da Taxa de Ocupação

Seção IV - Da Volumetria das Edificações

Seção V - Dos Recuos de Jardim e Viário

Seção VI - Dos Balanços, Marquises, Beirais, Abas e Toldos

CAPÍTULO V - Das Garagens e Estacionamentos

CAPÍTULO VI - Do Parcelamento do Solo

Seção I – Dos Loteamentos

Seção II – Dos Desmembramentos

Seção III – Do Condomínio Urbanístico

CAPÍTULO VII – Da Edificação no Parcelamento do Solo

CAPÍTULO VIII – Das Zonas Ambientais

TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

ANEXO 1 - Planta de Ordenamento

ANEXO 1.1 - Planta de Ordenamento Geral do Município

ANEXO 1.2 – Zoneamento

ANEXO 2 - Planta de Hierarquia Viária

ANEXO 3 – Atividades

ANEXO 3.1 - Classificação das Atividades

ANEXO 3.2 - EVU – Estudo de Viabilidade Urbanística

ANEXO 3.3 - EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

ANEXO 3.4 - Atividades Permitidas por Zonas Ambientais

ANEXO 4 - Normas Urbanísticas

ANEXO 5 - Parcelamento do Solo

ANEXO 5.1 - Padrões para Loteamentos

ANEXO 5.2 - Padrões para Desmembramentos

ANEXO 5.3 - Padrões para Condomínios por Unidades Autônomas de Habitação Unifamiliar

ANEXO 6 - Parâmetros para Estacionamentos

GLOSSÁRIO

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

APP - Área de Preservação Permanente

CGU - Comissão de Gerenciamento Urbanístico

CONDUSCLA - Conselho de Desenvolvimento Urbano de Santa Clara

CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente EIA/RIMA - Estudo e Relatório de Impacto Ambiental EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança

EVU - Estudo de Viabilidade Urbanística

IA - Índice de Aproveitamento

MZ - Macrozona

NBR - Norma Brasileira

PDDURA - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental

QI - Quota Ideal Mínima de Terreno por Economia

RI - Registro de Imóveis

SMGU - Sistema Municipal de Gestão Urbana

SNUC - Sistema Nacional de Unidades de Conservação

TO - Taxa de Ocupação

UM - Unidade de Monitoramento

UTM - Universal Transversa de Mercator

ZA - Zona Ambiental

ZEIC - Zona Especial de Interesse Cultural

ZEII - Zona Especial de Interesse Institucional

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

ZEIU - Zona Especial de Interesse Urbanístico

ZRBO - Zona Residencial de Baixa Ocupação

ZAM1 - Zona Ambiental Mista tipo 1

ZAM2 - Zona Ambiental Mista tipo 2

ZAM3 - Zona Ambiental Mista tipo 3

ZCSI - Zona de Comércio, Serviço e Indústria

ZEIAN - Zona Especial de Interesse do Ambiente Natural

ZTUA - Zona de Transição Urbano Ambiental

ZR - Zona Rural

PROJETO DE LEI Nº 044, DE 18 DE JULHO DE 2019.

Dá nova redação à Lei Municipal nº 1240/2007, que dispõe sobre a Política Urbana, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental de Santa Clara do Sul, e dá outras providências.

PAULO CEZAR KOHLRAUSCH, Prefeito de Santa Clara do Sul, Estado do Rio Grande do Sul,

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

Art. 1º Ficam alterados dispositivos da Lei Municipal nº 1240, de 27 de abril de 2007, que dispõe sobre a Política Urbana Municipal, consolida o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental de Santa Clara do Sul – PDDURA, passando a referida lei a vigorar com a seguinte redação:

"TITULO I DA POLÍTICA URBANA E DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO, RURAL E AMBIENTAL

Art.1º Esta Lei dispõe sobre a Política Urbana Municipal, altera e complementa o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental de Santa Clara do Sul – PDDURA.

Parágrafo único. O PDDURA será revisto, no máximo, a cada dez anos.

CAPÍTULO I Das Diretrizes e Objetivos

Art.2º São diretrizes da Política Urbana do Município de Santa Clara do Sul, o disposto nos capítulos de política urbana das Constituições Federal e Estadual, na Lei Orgânica Municipal e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, em especial:

- I. o desenvolvimento socioeconômico sustentável;
- II. a gestão democrática e participativa;
- III. a qualificação dos padrões de mobilidade urbana;
- IV. a proteção e qualificação do meio ambiente;
- V. a articulação do desenvolvimento da cidade no contexto regional.

Art.3º A Política Urbana do Município tem como objetivo geral promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana mediante o planejamento para o crescimento sustentável através das seguintes diretrizes:

- I. Incorporar o enfoque ambiental de planejamento, promovendo a qualidade de vida e do ambiente;
- II. Articular as diversas áreas do Município, assegurando uma equilibrada relação entre o meio urbano e rural;
- III. Assegurar que o crescimento da economia não prejudique o meio ambiente natural, ao mesmo tempo em que a preservação do meio ambiente natural não sirva de argumento para inviabilizar o desenvolvimento socioeconômico do Município;

IV. Orientar e conscientizar a população quanto aos seus direitos e deveres bem como dos benefícios do planejamento do Município;

V. Criar mecanismos de participação da sociedade nas decisões sobre o planejamento da cidade;

VI. Criar um sistema de gestão urbana, participativo, que articule as políticas da administração municipal com os interesses da sociedade, apoiado por informações e monitoramento do desenvolvimento da cidade;

Parágrafo único. As diretrizes mencionadas no caput deste artigo nortearão a elaboração e implementação de planos, programas, projetos e normativas urbanísticas.

Art.4º A Política Municipal do Uso do Solo, tem como objetivo específico em relação ao solo privado, disciplinar e ordenar a ocupação do solo privado, através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação, a edificação e o parcelamento do solo.

Art.5º A Política Municipal do Uso do Solo tem como objetivo específico em relação ao solo público:

I. Melhorar as condições ambientais e da paisagem urbana;

II. Ordenar e disciplinar o uso dos espaços públicos, de superfície, aéreo e do subsolo por atividades, equipamentos, infraestrutura, mobiliário e outros elementos;

III. Ordenar e disciplinar o uso dos espaços públicos para a comercialização de produtos, realização de eventos e demais atividades, subordinados a preservação da qualidade e identidade urbana;

IV. Promover a preservação dos espaços públicos livres, que proporcionam à população o contato com ambientes naturais amenizando o ambiente urbano construído;

V. Utilizar os espaços públicos, prioritariamente para a circulação e encontro da população;

VI. Proporcionar no espaço público condições de segurança e conforto no deslocamento de pessoas e veículos, priorizando a circulação de pedestres, em especial de pessoas com dificuldades de locomoção.

CAPÍTULO II

Do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental

Art. 6º O PDDURA é o instrumento básico da Política Urbana do Município, estabelecendo regras e orientações de ocupação, uso e transformação do solo em todo o território municipal, orientando as ações dos agentes públicos e privados que atuam no Município.

Art. 7º Sem prejuízo à autonomia municipal, o PDDURA deverá ser compatível com os planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO III

Da Função Social da Cidade e da Propriedade

Art. 8º A propriedade urbana cumpre a sua função social quando atende às exigências fundamentais da ordenação da cidade, expressas nesta Lei, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Art. 9º A propriedade urbana igualmente cumpre a sua função social quando os direitos a ela inerentes são exercidos de maneira compatível com os interesses públicos coletivos, especialmente mediante:

I. a sua compatibilidade com a capacidade de atendimento da infraestrutura, dos equipamentos e dos serviços públicos;

II. a preservação, proteção e recuperação da qualidade do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural;

- III. o aproveitamento dos vazios urbanos e dos terrenos subutilizados;
- IV. a recuperação da valorização acrescentada pelos investimentos públicos à propriedade particular.

Art. 10. Para os fins estabelecidos no art. 182 da Constituição Federal, não cumprem a função social da propriedade urbana, os imóveis que não atendem às exigências de ordenação da cidade, expressos nesta lei, prioritariamente, assim caracterizados, os terrenos ou glebas totalmente desocupadas, não utilizados ou subutilizados, sendo passíveis, sucessivamente, de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida públicos, previamente aprovados pelo Senado Federal.

Parágrafo único - Lei específica definirá os critérios para a identificação dos imóveis referidos no artigo.

Art.11 O PDDURA estabelece as exigências fundamentais de ordenação da cidade para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade com a finalidade de:

- I. recuperar a valorização acrescentada pelos investimentos públicos à propriedade privada, através dos instrumentos legais pertinentes;
- II. condicionar a utilização do solo urbano aos princípios de proteção e valorização do meio ambiente e do patrimônio cultural;
- III. promover a geração de recursos para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários públicos;
- IV. definir o adequado aproveitamento de terrenos e edificações de acordo com os parâmetros estabelecidos e com as diretrizes de desenvolvimento estabelecidas neste PDDURA;
- V. promover o acesso à propriedade regular e à regularização urbanística e fundiária.

CAPÍTULO IV **Dos Conteúdos do PDDURA**

Art. 12 O presente Plano Diretor é constituído pelo Plano Estratégico, um conjunto de estratégias que visam nortear objetivos no tempo e no espaço do município, a serem parametrizadas e compatibilizadas, e pelo Plano Regulador, que estabelece as normas urbanísticas que disciplinam o uso, ocupação e transformação do solo municipal.

Parágrafo Único. Integram o Plano Regulador os seguintes anexos:

ANEXO 1 - Planta de Ordenamento

ANEXO 1.1 - Planta de Ordenamento Geral do Município

ANEXO 1.2 – Zoneamento

Anexo 2 - Planta da Hierarquia Viária

Anexo 3 - Atividades

Anexo 3.1 - Classificação das Atividades

Anexo 3.2 - EVU - Estudo de Viabilidade Urbanística

Anexo 3.3 - EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança

Anexo 3.4 - Atividades Permitidas conforme Zona Ambiental

Anexo 4 - Normas Urbanísticas

Anexo 5 – Parcelamento do Solo

Anexo 5.1 - Padrões para Loteamento

Anexo 5.2 - Padrões para Desmembramento

Anexo 5.3 - Condomínios por Unidades Autônomas de Habitação Unifamiliar

Anexo 6 - Parâmetros para Estacionamentos

Art. 13 O Desenvolvimento Territorial do Município dar-se-á através do Plano Diretor e de Instrumentos Complementares ao Plano Diretor.

CAPÍTULO V

Do Plano Estratégico

Art. 14 O Plano Estratégico é constituído de cinco estratégias:

Estratégia 1 - Integração e Articulação Regional e da Mobilidade Urbana;

Estratégia 2 - Desenvolvimento Econômico;

Estratégia 3 - Qualificação da Infraestrutura e Saneamento;

Estratégia 4 - Desenvolvimento Social;

Estratégia 5 - Desenvolvimento Ambiental Sustentável;

Seção I

Da Estratégia de Integração e Articulação Regional e da Mobilidade Urbana

Art. 15 A estratégia 1, de integração e articulação regional compreende o processo de articulação do município com redes, atividades e interesses em diferentes níveis de abrangência, visando integrar Santa Clara do Sul aos múltiplos processos de desenvolvimento regional.

Art. 16 A estratégia de integração e articulação regional tem como objetivos:

I - Viabilizar nova articulação rodoviária através da ligação BR 386 – RS 453 e (ERS 130) através de parceria com os municípios de Forquetinha e Cruzeiro do Sul;

II - Integrar Santa Clara do Sul com as rotas prioritárias estaduais.

Art. 17 A estratégia de mobilidade urbana busca promover a qualificação dos padrões de mobilidade e transporte mediante as seguintes diretrizes:

I. Estimular a implantação de transporte coletivo com atendimento qualificado de transporte público;

II. Qualificar a infraestrutura vinculada às conexões da sede do município com suas áreas rurais e sedes distritais;

III. Qualificar as vias de acesso aos municípios vizinhos;

IV. Qualificar os acessos à sede municipal;

V. Estimular o uso da bicicleta como meio de transporte.

Art. 18. A implementação da **estratégia de mobilidade urbana** dar-se-á por ações, em especial referentes à:

I. Transição entre o sistema viário local e regional:

a) Pontos de intersecção;

b) Transposição das rodovias;

II. Definição da hierarquia e função das vias;

III. Consolidação e expansão da malha urbana, através da:

a) Articulação da malha viária;

b) Definição da malha viária estruturadora;

c) Ocupação gradativa dos vazios urbanos;

IV. Qualificação do sistema de articulação local:

a) Arborização;

b) Mobiliário urbano, Sinalização e Iluminação Pública;

c) Pavimentação viária;

d) Travessias de pedestres.

Seção II

Da Estratégia de Desenvolvimento Econômico

Art. 19 A estratégia 2, de desenvolvimento econômico compreende o processo de transformação do município voltado para a utilização de seus recursos naturais, humanos e culturais visando agregar valor às iniciativas da comunidade nas suas instâncias privadas e públicas.

Art. 20 A implementação da estratégia de desenvolvimento econômico dar-se-á por ações nas áreas dos agronegócios, da indústria e do turismo, em especial:

- I. desenvolvimento tecnológico para as atividades locais e agregação de valor à produção;
- II. desenvolvimento do turismo sustentável, através da preservação do meio ambiente.

§1º As ações nas áreas dos agronegócios considerando a estrutura fundiária, a intensiva ocupação do solo (pequena propriedade), a vocação agrícola, a cultura empresarial da região, compreendem:

- I. estimular as culturas tradicionais e apoiar as novas culturas como o cultivo de flores.
- II. garantir estrutura territorial para a produção agrícola e maior diversificação de atividades;
- III. estimular cadeias emergentes de produção e produtos orgânicos;
- IV. estimular a implantação de incubadoras e berçários empresariais de apoio tecnológico na interface entre a produção agrícola e centros de ensino e pesquisa regionais;

§2º Dada proximidade com a Região Metropolitana, a riqueza do meio ambiente do Vale do Taquari em geral e do município em particular, especialmente a implementação do turismo de um dia;

- I. o desenvolvimento de projetos para o agroturismo e ecoturismo: rotas temáticas da exploração paisagística (Chapadão, Morro do Passo Fundo, Vale do Sampaio e o arroio do Sampainho);
- II. exploração do calendário de festas populares (bailes, Kerb, carnaval, Franziskusfest, Santa Flor, etc.);
- III. exploração do patrimônio histórico e cultural: edificações, monumentos, aglomerações distritais e arranjos produtivos (galpões, residências, equipamentos, etc.).

Seção III

Da Estratégia de Qualificação da Infraestrutura e Saneamento

Art. 21 A estratégia 3, de qualificação da infraestrutura e saneamento, trata do abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem urbana e tem como princípios de planejamento:

- I. Planejar o conjunto da bacia hidrográfica;
- II. Impacto zero: nenhum novo empreendimento (comercial, industrial ou residencial) deve gerar impactos maiores que aqueles existentes antes de sua implementação;
- III. Priorizar o uso de técnicas compensatórias de drenagem, que, agindo em conjunto com as estruturas convencionais, buscam compensar os efeitos da urbanização.

§1º A implementação da estratégia 3 estabelece para o esgotamento sanitário:

- I. Responsabilização dos novos empreendimentos comerciais, industriais ou residenciais que venham a se instalar no município pela coleta e tratamento de seus efluentes.
- II. Atender normativas do Plano de Saneamento Básico.

§2º A implementação da estratégia 3, estabelece para a drenagem urbana:

I. Para controle das enchentes em áreas ribeirinhas (aquelas inundações decorrentes do processo natural do ciclo hidrológico), principalmente no sistema de arroios como Saraquá:

a) Nas áreas alagáveis não ocupadas: impedir a ocupação e utilizar estas áreas para controle das enchentes;

b) Nas áreas alagáveis já ocupadas: buscar a relocação da população que ocupa o leito maior do curso d'água ou, onde a relocação não for possível, proteger estas áreas;

II. Para controle dos alagamentos devidos à urbanização (aquelas inundações decorrentes da ocupação do solo com superfícies impermeáveis e redes de condutos, aumentando a magnitude e a frequência das cheias naturais):

a) Associar a ampliação da rede de drenagem com o uso de dispositivos compensatórios (dispositivos de infiltração e armazenamento dos excessos de água da chuva, para compensar os efeitos da urbanização);

b) Priorizar o uso de superfícies verdes e permeáveis nos parques e passeios públicos.

Art. 22 A implementação desta estratégia 3 será efetivada a partir do presente PDDURA, das Legislações Municipal, Estadual e Federal e dos seguintes Planos Setoriais:

I. Plano Diretor de Saneamento Básico (incluindo drenagem urbana e esgotamento sanitário);

II. Plano Diretor de Abastecimento de Água;

III. Plano Intermunicipal de Resíduos Sólidos;

IV. Plano de Gestão Ambiental;

V. Sistemas de Gestão, Monitoramento e Controle.

Seção IV

Da Estratégia de Desenvolvimento Social

Art. 23. A estratégia 4, de desenvolvimento social, compreende o processo de transformação do município na busca de melhores condições de vida associado à qualificação de padrões de educação, saúde, lazer e cultura.

Art. 24. A implementação da estratégia de desenvolvimento social dar-se-á pela elaboração e implantação de planos, programas e projetos referidos a sistemas de indicadores de qualidade de vida tais com IDESE e IDH.

Art. 25. Os programas da educação do município têm como objetivo a capacitação e qualificação do capital humano e dar-se-ão pela:

I. Regulamentação para implantação ou ampliação dos equipamentos de ensino;

II. ampliação da rede de ensino infantil;

III. implantação de escolas técnicas e centros profissionalizantes.

Art. 26. Os programas da saúde têm como objetivo a ampliação e qualificação da rede de assistência médica do município e dar-se-ão pela:

I. previsão de áreas para equipamentos de saúde;

II. regulamentação para implantação de equipamento de saúde;

III. elaboração de projetos de qualificação do hospital, ambulatórios e posto de saúde.

Art. 27. Os programas de lazer e esportes têm como objetivo, entretenimento e condicionamento físico para a população, estímulo ao esporte como formação profissional e dar-se-ão pela elaboração e implantação de projetos de:

I. praças;

- II. parques municipais;
- III. centros esportivos abertos à população;
- IV. ginásios;
- V. campos de futebol.

Art. 28. Os programas de cultura têm como objetivo estímulo ao desenvolvimento da cultura local e dar-se-ão pela:

- I. Reserva de áreas para atividades culturais: centro cultural, biblioteca, teatro;
- II. Plano de preservação do patrimônio cultural e histórico;

Art. 29. Os projetos prioritários para o desenvolvimento da cultura local são:

- I. Projetos do centro cultural e biblioteca;
- II. Realização do inventário do Patrimônio Cultural;
- III. Recuperação do complexo histórico de Picada Santa Clara (antiga fábrica de fumo).

Seção V

Da Estratégia de Desenvolvimento Ambiental

Art. 30. A estratégia 5, de desenvolvimento ambiental, tem como objetivo a transformação do meio ambiente natural e construído associado ao controle da sociedade, através de suas instâncias administrativas e representativas.

Subseção I

Da Conservação e Preservação do Ambiente Natural

Art. 31. A estratégia de conservação e preservação do ambiente natural tem por objetivo proteger e qualificar o ambiente natural, mediante:

- I. Preservação dos cursos de água e das linhas de drenagem natural e das áreas de mata nativa;
- II. Priorização para elaboração dos planos setoriais: Plano de Saneamento Básico, Plano Intermunicipal de Resíduos Sólidos;
- III. Manutenção dos remanescentes de vegetação nativa;
- IV. Transformação de áreas com elevado valor ambiental em Unidades de Conservação.

Art. 32. A implementação da estratégia de conservação e preservação do ambiente natural dar-se-á pela elaboração e implantação dos planos setoriais:

- I. Plano Ambiental;
- II. Licenciamento Ambiental;
- III. Unidades de Conservação;
- IV. Plano de Turismo Ambiental (Eco e Agro);

Art. 33. Constituem a estratégia de conservação e preservação do ambiente natural os programas e projetos:

I. Programas:

- a) Programa de Preservação e Monitoramento Ambiental;
- b) Estruturação do sistema de indicadores ambientais para o monitoramento das atividades de risco (dejetos industriais e residenciais, produção rural, etc).

II. Projetos:

- a) Parque Municipal;

b) Trilhas e Rotas Temáticas.

Subseção II **Da Estratégia de Desenvolvimento do Ambiente Construído**

Art. 34. A estratégia de desenvolvimento do ambiente construído tem como objetivo geral a sustentabilidade das relações sociais e econômicas do município.

Art. 35. A estratégia de desenvolvimento do ambiente construído tem como objetivo específico:

I. Estimular uma adequada relação entre a expansão urbana e o uso racional da infraestrutura instalada através da ocupação gradativa de vazios urbanos e da contiguidade de novos empreendimentos aos existentes;

II. Estimular a qualificação permanente de áreas residenciais, comerciais e industriais através do desenvolvimento de padrões de ocupação e parcelamento compatíveis com a realidade socioeconômica e ambiental do Município.

Art. 36. A implementação da estratégia de desenvolvimento ambiental do ambiente construído dar-se-á pela elaboração e implantação de planos, programas e projetos como os que seguem:

I. Plano Regulador através:

- a) Regulamentação do uso do solo;
- b) Zoneamento ambiental;
- c) Definição dos limites urbanos.

II. Planos Setoriais:

- a) Plano de Ocupação por fases da Sede Municipal

III. Programas:

- a) Programa de consolidação da Sede Municipal;

IV. Projetos:

- a) Implantação de novos equipamentos urbanos.

CAPÍTULO VI **Dos Instrumentos do PDDURA**

Art. 37. São instrumentos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental:

- I. Os instrumentos complementares;
- II. Os instrumentos de gestão urbana.

Seção I **Dos Instrumentos Complementares**

Art. 38. São Instrumentos Complementares ao PDDURA, entre outros:

I. Planos Setoriais – conjunto de estudos específicos de determinada matéria, elaborados por equipe habilitada, garantindo a participação da sociedade, que visam definir e especificar as diretrizes, normas e ações, articuladas no tempo e no território;

II. Projetos Urbanos - ações de prazo determinado, destinadas a viabilizar prioridades governamentais;

III. Sistema de Informações – conjunto de dados com a finalidade de constituir banco de informações, visando atender às necessidades da atividade de planejamento do Município;

IV. Sistema de Monitoramento - instrumento de planejamento que propicia o acompanhamento e controle do desenvolvimento do Município, instrumentalizando a gestão em seus diversos níveis, com informações e avaliações periódicas.

Parágrafo único. O Sistema de Informações será gerado a partir de um Cadastro Técnico Multifinalitário, utilizando, preferencialmente, a tecnologia do geoprocessamento.

Seção II **Dos Instrumentos de Gestão Urbana**

Art. 39. São instrumentos de gestão urbana para a elaboração e implantação dos planos, programas e projetos, entre outros:

I. normas de uso, ocupação e transformação do solo;

II. direito de preempção;

III. direito de superfície;

IV. outorga onerosa do direito de construir;

V. transferência do direito de construir;

VI. zonas especiais;

VII. operações urbanas consorciadas;

VIII. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

IX. consórcio imobiliário;

X. estudos de impacto ambiental e de vizinhança;

XI. institutos tributários e financeiros, conforme disposto no art.4º, inciso IV do Estatuto da Cidade;

XII. institutos jurídicos e políticos, conforme disposto no art. 4º, inciso V, do Estatuto da Cidade.

Subseção I **Das Normas do Uso, Ocupação e Transformação do Solo**

Art. 40. O uso, ocupação e transformação do solo são definidos em função de normas relativas às atividades, à edificação e ao parcelamento do solo conforme disposto no título III.

Subseção II **Do Direito de Preempção**

Art. 41. O direito de preempção é o direito de preferência que assiste ao Município para fins de aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares em áreas previamente determinadas pelo PDDURA.

§ 1º Quando pretender utilizar o direito de preempção, o Município deverá fazê-lo por lei municipal, baseado no PDDURA, delimitando as áreas onde incidirá este direito e fixando seu prazo de vigência.

§ 2º O direito de preempção aplicado no Município observará o disposto no Estatuto da Cidade.

Subseção III **Do Direito de Superfície**

Art. 42. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do Estatuto da Cidade.

Subseção IV Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 43. Para fins de aplicação da outorga onerosa do direito de construir, também denominado solo criado, o poder executivo poderá outorgar o exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário nos termos do Estatuto da Cidade.

§ 1º A outorga onerosa a qual se refere este artigo poderá ser instituída por lei municipal específica, a qual delimitará as finalidades e as áreas em que será possível a sua aplicação, estabelecendo como condições básicas:

I - a fórmula de cálculo para cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.

§ 2º Mediante lei específica, as operações urbanas consorciadas e os projetos urbanos poderão utilizar o instrumento urbanístico definido no caput, devendo, entretanto, respeitar as determinações legais vigentes no Estatuto da Cidade.

Subseção V Da Transferência do Direito de Construir

Art. 44. A transferência do direito de construir, também denominada de transferência de potencial construtivo, a que se refere o Estatuto da Cidade é a possibilidade do Município permitir a transferência do direito de construir correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas ao sistema viário projetado, à instalação dos equipamentos públicos arrolados no parágrafo único, bem como à preservação de bens tombados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.

Parágrafo único. Os equipamentos públicos cujo potencial construtivo é passível de transferência são:

I. sistema viário;

II. praças e parques municipais;

III. equipamentos municipais, tais como: áreas e terrenos para estabelecimentos de ensino, saúde e transporte;

IV. área ou terreno destinado à implantação de equipamentos municipais de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

Art.45. Lei municipal específica disporá sobre a disciplina de aplicação da transferência do direito de construir, estabelecendo as condições para sua aplicação.

§ 1º Poderá ser autorizado ao proprietário de imóvel urbano, público ou privado, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no PDDURA ou em legislação urbanística dele decorrente, referente à parte atingida pela desapropriação ou tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação dos órgãos técnicos municipais competentes.

§ 2º Não se aplica o disposto no caput quando se tratar de utilização no próprio local, caso em que a capacidade construtiva final do imóvel é definida pela capacidade construtiva dada pela aplicação do

índice de aproveitamento sobre o terreno remanescente acrescida da capacidade construtiva dada pela aplicação do índice de aproveitamento sobre a parte atingida pela vinculação da qual se trata, caracterizando pagamento por desapropriação.

§ 3º Na aplicação do § 2º, na hipótese do imóvel estar localizado em área sem normas urbanísticas estabelecidas, utilizar-se-á para fins de transferência de potencial construtivo, as normas urbanísticas do entorno.

Art. 46. A transferência do direito de construir poderá ser utilizada em condições especiais, nas operações urbanas consorciadas previstas nesta Lei, envolvendo mais de um imóvel, com finalidade prevista no parágrafo único do artigo 44, desde que aprovados por lei específica.

Subseção VI Das Zonas Especiais

Art. 47. Zonas especiais são aquelas que requerem normas especiais de ocupação, uso e transformação do solo, devendo atender as disposições estabelecidas no Título II.

Subseção VII Das Operações Urbanas Consorciadas

Art.48. Operações urbanas consorciadas constituem um conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a finalidade de preservação, recuperação ou transformação de áreas urbanas, contando com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados com o objetivo de alcançar, em determinada área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art.49. As operações urbanas consorciadas serão aprovadas por lei municipal e deverão conter:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa básico de sua ocupação;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente envolvida;
- IV - finalidades do projeto;
- V - contrapartidas a serem exigidos dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
- VI - formas de controle da operação, compartilhada com representação da sociedade civil.

Parágrafo único. Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso V, serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

Subseção VIII Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 50. Progressivamente, o Município poderá definir, mediante lei, áreas urbanas ou locais de ocupação prioritários, com vistas a garantir o desenvolvimento ordenado da cidade, fazendo a propriedade urbana cumprir a função social prevista no PDDURA.

§ 1º Nos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados nestas áreas, serão aplicados os instrumentos e penalidades previstas no Estatuto da Cidade, visando o seu adequado aproveitamento:

- I. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado;

II. imposto progressivo no tempo sobre a propriedade predial e territorial urbana, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até o máximo de 15% (quinze por cento);

III. desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão, previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados juros legais de 6% (seis por cento) ao ano e indenização pelo valor da base de cálculo do IPTU, descontado o valor incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público após notificação ao proprietário da necessidade do seu devido aproveitamento.

§ 2º Constarão na lei referida no caput, os conceitos, as condições e os prazos para implantação do parcelamento, da edificação ou da utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

Subseção IX Do Consórcio Imobiliário

Art. 51. O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação que trata o caput do art.50, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§2º O Município poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§3º Os valores das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no Estatuto da Cidade.

§4º Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e o Poder Público Municipal, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

Subseção X Dos Estudos de Impacto Ambiental e de Vizinhança

Art. 52. Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA é o conjunto de estudos que visa quantificar os impactos resultantes de um projeto sobre o meio ambiente e definir medidas mitigadoras ou compensatórias, envolvendo, no mínimo, questões de infraestrutura, estrutura urbana e socioeconômicas, paisagem e ambiente.

Parágrafo único. A exigência de EIA/RIMA torna desnecessária a apresentação de Estudo do Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 53. O Estudo do Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos ao meio ambiente, sistema viário, entorno urbano ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município, devendo atender às disposições estabelecidas na seção IV do capítulo II do Título III.

Parágrafo único. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, requeridas nos termos da legislação ambiental existente.

CAPÍTULO VII

Da Gestão Democrática

Art. 54. A gestão democrática do Município tem como objetivo estabelecer uma relação entre a Administração Pública e a população, construída com base na democracia participativa e na cidadania, assegurando o controle social, em busca da cidade sustentável.

Art. 55. Para garantir a gestão democrática da cidade, poderão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I. órgãos colegiados de política urbana;
- II. divulgação de informações sobre empreendimentos e atividades;
- III. debates, consultas e audiências públicas;
- IV. conferências municipais sobre assuntos de interesse urbano;
- V. iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO VIII Do Sistema Municipal de Gestão Urbana

Art. 56. A Gestão Urbana pode ser entendida como o conjunto de recursos e instrumentos da administração pública municipal, aplicados na cidade como um todo, visando alcançar a qualidade dos equipamentos e dos serviços urbanos, propiciar as melhores condições de vida à população e aproximar os cidadãos das decisões e ações da Administração Pública, utilizando para isso, os recursos da tecnologia da informação e da comunicação.

Art. 57. Fica criado o Sistema Municipal de Gestão Urbana, SMGU, com os objetivos de:

- I. promover e integrar a sociedade na produção da cidade;
- II. incentivar a articulação entre as secretarias municipais, com vistas a melhorar o processo de gestão e planejamento;
- III. analisar os resultados do monitoramento do desenvolvimento urbano;
- IV. criar canais de participação da sociedade na gestão municipal.

Art. 58. O órgão central do SMGU é a Secretaria do Planejamento à qual compete:

- a. estabelecer as diretrizes do desenvolvimento urbano e ambiental, planejar e ordenar o uso e ocupação do solo do Município;
- b. monitorar, elaborar e revisar os planos, programas e projetos, visando a sua permanente atualização;
- c. consolidar e organizar as informações essenciais ao processo de desenvolvimento do Município;
- d. gerenciar a normatização necessária ao planejamento urbano;
- e. articular políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais;
- f. implementar programas e projetos através da aplicação dos instrumentos de gestão e da promoção de convênios ou acordos públicos e/ou privados.
- g. informar e orientar acerca de toda e qualquer legislação urbanística municipal;
- h. aplicar a legislação do Município atinente ao desenvolvimento urbano ambiental, estabelecendo interpretação uniforme;
- i. promover as Conferências Municipais para Avaliação do Desenvolvimento da Cidade.

Art. 59. A Secretaria do Planejamento gerenciará:

I. Na área de gestão estratégica:

- a) a cartografia do Município;
- b) o Cadastro Técnico Multifinalitário;
- c) as informações estratégicas;
- d) os Fundos Municipais para o Desenvolvimento Urbano e o patrimônio de terras municipais;
- e) o monitoramento e avaliação do desenvolvimento da cidade;
- f) a elaboração de planos e projetos setoriais;
- g) a elaboração de planos, projetos urbanos e estratégicos;
- h) a captação de recursos para projetos de desenvolvimento urbano;
- i) a elaboração de estudos urbanos, revisões e alterações do PDDURA;
- j) os instrumentos de Gestão Urbana;
- k) a elaboração de projetos viários;
- l) a elaboração de projetos arquitetônicos e urbanísticos.

II. Na área de gestão corrente:

- a) o fornecimento das diretrizes urbanísticas de uso do solo;
- b) a aprovação de EVU e EIV;
- c) a aprovação e licenciamento de projetos de edificações e de parcelamento do solo;
- d) a vistoria predial de edificações;
- e) o recebimento das áreas públicas oriundas dos projetos de parcelamento do solo;
- f) a liberação de alvarás para localização de atividades econômicas;
- g) a emissão de certidões;

Parágrafo único - Diretrizes Urbanísticas são as informações do PDDURA quanto ao zoneamento ambiental, incidência de traçado viário e de equipamentos urbanos e demais condicionantes incidentes sobre o imóvel.

Art. 60. Os órgãos que constituem o SMGU são:

I. Órgãos setoriais;

II. Comissão de Gerenciamento Urbanístico - CGU;

III. Conselho de Desenvolvimento Urbano – CONDUSCLA.

Art. 61. Órgãos setoriais são as secretarias municipais, empresas públicas, e os órgãos públicos estaduais e federais;

Art. 62. A comissão de gerenciamento urbanístico – CGU - é integrada por técnicos dos diversos órgãos da Administração Municipal vinculados ao desenvolvimento urbano, tendo por atribuições o exame e deliberação de matérias relativas à aplicação da legislação urbanística e da análise de projetos de parcelamentos do solo, empreendimentos imobiliários e localização atividades econômicas.

Art. 63. O órgão de integração do SMGU é o CONDUSCLA, ao qual compete em caráter consultivo:

I. arbitrar dúvidas de interpretação sobre o PDDURA e sobre aplicações dos Instrumentos de Gestão;

II. promover as avaliações e revisões do PDDURA;

III. emitir parecer e recomendações sobre as alterações no traçado do PDDURA, em especial no que se refere ao gravame de sistema viário e de equipamentos comunitários;

IV. receber e encaminhar para discussão matérias oriundas de setores da sociedade que sejam de interesse coletivo;

V. zelar pela integração de políticas setoriais que tenham relação com o desenvolvimento urbano ambiental do Município.

TÍTULO II DA PLANTA DE ORDENAMENTO

CAPÍTULO I DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 64. Para fins administrativos, fiscais e de ordenamento do uso e ocupação do solo, o território do Município, divide-se em Zona Urbana e Zona Rural, com os limites definidos no Anexo 1.

Art. 65. Perímetro urbano é o limite entre a Zona Urbana e a Zona Rural, e terá seu uso e ocupação regulados pelo Mapa de Zoneamento, bem como os demais anexos e normativas deste Plano Diretor.

Art. 66. O Município utilizará o sistema tributário com vistas a estimular ou restringir a ocupação do solo.

Seção I Da Zona Urbana – ZONEAMENTO URBANO

Art. 67. A Zona Urbana é a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano definido por esta Lei, constituída pela Área de Ocupação Intensiva e pela Área de Ocupação Rarefeita, conforme limites constantes no Mapa de Zoneamento Urbano.

-Art. 68. A Área de Ocupação Intensiva é dividida em ZAM1, ZAM2, ZAM3, ZRBO e ZCSI com limites constantes no Mapa de Zoneamento.

Art. 69. A Área de Ocupação Intensiva é o setor urbano, prioritário para fins de urbanização na vigência deste PDDURA.

§1º. As atividades agrícolas e pecuárias localizadas na área de ocupação intensiva, somente serão autorizadas em áreas consolidadas.

§2º A Comissão de gerenciamento urbanístico estabelecerá os prazos para relocação das atividades referidas no §1º deste artigo, a partir da avaliação de seus impactos ambientais.

-Art. 70. A Área de Ocupação Rarefeita, é dividida em ZEIAN e ZTUA é a área não prioritária para urbanização na vigência deste PDDURA.

Parágrafo Único. Nas áreas de urbanização secundária ZEIAN E ZTUA, somente serão aprovados loteamentos em glebas justapostas à áreas já urbanizadas.

Art. 71. Área de Ocupação Rarefeita é a área destinada a uma ocupação de baixa densidade, onde a urbanização deverá ser compatibilizada com a proteção da flora, da fauna e demais elementos naturais, admitindo-se, usos científicos, habitacionais, turísticos, de lazer e atividades agrícolas e pecuárias.

Parágrafo Único. As atividades ~~agrosilvopastoris~~ agrícolas e pecuárias, potencialmente produtoras de impacto, serão analisadas pela comissão de gerenciamento urbanístico, quanto a sua adequação aos usos lindeiros.

Art. 72. A Área de Ocupação Rarefeita é considerada área apta à Urbanização e deverá contemplar a necessidade de crescimento da cidade, pelo monitoramento das taxas de crescimento, e priorizar as áreas contíguas às já urbanizadas, com preferência para as que ofereçam maior facilidade de implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de integração viária e de transportes.

§1º Área Apta à Urbanização é o setor da Área de Ocupação Rarefeita, onde se reconhece vocação para futura ocupação do solo para fins urbanos, mas que pela ausência de necessidade, em face das taxas de crescimento da cidade não justificam, em princípio, a sua urbanização na vigência do presente PDDURA.

§2º Nestas áreas, na vigência deste PDDURA, a ocupação será predominantemente rural, com conservação do patrimônio ambiental municipal.

SEÇÃO II **Da Zona Rural**

Art. 73. A Zona Rural abrange a área territorial compreendida entre os limites da Zona Urbana e as divisas do Município.

Parágrafo único. A transformação de Zona Rural em Zona Urbana, através da delimitação e alteração do perímetro urbano, far-se-á por lei municipal específica de ampliação do perímetro urbano.

Art. 74. A Zona Rural confronta-se com a Área de Ocupação Rarefeita (ZEIAN e ZTUA), conforme limites constantes no anexo 1.1.

Art. 75. Área Rural é a área onde predominam as atividades agrícolas e pecuárias.

§1º. Nas estradas municipais e estaduais localizadas na área apta à urbanização poderão ser aprovados, mediante a apresentação de EVU, Estudo de Viabilidade urbanística, projetos de núcleos comerciais e desde que os prédios e instalações comerciais se localizem em vias marginais ou internas à estrada, não gerando conflitos de segurança a estas.

§2º. A edificação atenderá ao índice de aproveitamento máximo igual a 1, taxa máxima de ocupação do terreno de 50%, altura máxima de 2 pavimentos e prever vagas para estacionamento de veículos conforme padrões estabelecidos no anexo 6.

Art. 76. Poderão ser aprovadas áreas de urbanização específica, conforme contemplado no art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com redação dada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, para projetos de interesse público.

CAPÍTULO II Das Macrozonas

Art. 77. O território do Município divide-se ainda em:

- I. Macrozonas - MZ;
- II. Unidades de Monitoramento - UM;
- III. Zonas Ambientais - ZA.

§ 1º. Para efeito de aplicação das normas urbanísticas e para implantação do sistema de informações:

- I. as macrozonas, no território municipal, foram numeradas de 1 a 99;
- II. as unidades de monitoramento, dentro das macrozonas, foram numeradas de 1 a 99;
- III. as zonas Ambientais, dentro de cada unidade de monitoramento, foram numeradas de 1 a 99.

§ 2º. As numerações referidas neste artigo estão estabelecidas nos anexos 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5, lançadas no interior de uma grade, dividida em três espaços que, da esquerda para a direita, contem a numeração:

- I. 1º espaço – número da Macrozona;
- II. 2º espaço – número da Unidade de Monitoramento;
- III. 3º espaço - número da Zona Ambiental.

Art. 78. Macrozonas são regiões municipais com características predominantes quanto a aspectos socioeconômicos e/ou paisagísticos e ambientais coincidentes sempre que possível com as localidades municipais.

Art. 79. As Macrozonas são locais reconhecidos pela população, que dividem o território municipal em:

- I. Macrozona 01 - área que corresponde à localidade Linha Serrana;
- II. Macrozona 03 - área que corresponde à localidade Alto Arroio Alegre;
- III. Macrozona 05 - área que corresponde à localidade Chapadão;
- IV. Macrozona 07 – área que corresponde à localidade Nova Santa Cruz;
- V. Macrozona 09 – área que corresponde à localidade Rua das Flores;
- VI. Macrozona 11 - área que corresponde à localidade Sampaio;
- VII. Macrozona 13 - área que corresponde à localidade Sampainho;
- VIII. Macrozona 15 - área que corresponde à localidade Picada Santa Cruz;
- IX. Macrozona 17 - área que corresponde à Santa Clara do Sul (Sede do Município);
- X. Macrozona 19 - área que corresponde à localidade São Bento
- XI. Macrozona 17 – área que corresponde à localidade Picada Passo Fundo

Parágrafo único. As Macrozonas estão delimitadas no anexo 1.2.

CAPÍTULO III **Das Unidades de Monitoramento**

Art. 80. Unidades de Monitoramento são unidades urbanas e rurais, criadas para permitir a comparação evolutiva da qualidade dos equipamentos e dos serviços colocados à disposição da população e das atividades econômicas ali localizadas.

§ 1º As Unidades de Monitoramento são delimitadas a partir da organização da população, de características do sistema viário, barreiras naturais ou de outros atributos da estrutura urbana ou rural.

§ 2º As Unidades de Monitoramento, sempre que possível, serão coincidentes aos limites das unidades censitárias, constituindo- se em unidades do Sistema de Informações.

§ 3º. As unidades de monitoramento estão delimitadas no anexo 1.2.

CAPÍTULO IV **Das Zonas Ambientais**

Art. 81. Zonas Ambientais são zonas que procuram integrar, no mesmo espaço geográfico, diferentes possibilidades de uso do solo controladas por uma variável ambiental ou morfológica e se classificam em:

- I. Zona Residencial de Baixa Ocupação - **ZRBO**

- II. Zona Ambiental Mista tipo 1 - **ZAM1**
- III. Zona Ambiental Mista tipo 2 - **ZAM2**
- IV. Zona Ambiental Mista tipo 3 - **ZAM3**
- V. Zona de Comércio, Serviço e Indústria - **ZCSI** -

§ 1º. As normas de uso, ocupação ou transformação do solo serão estabelecidas por Zonas Ambientais identificadas no mapa do Zoneamento Urbano.

§ 2º. As zonas ambientais estão delimitadas no Mapa de Zoneamento Urbano.

Seção I Das Zonas Especiais

Art. 82. Zonas Especiais são aquelas que requerem normas especiais de ocupação, uso e transformação do solo, condicionado as suas peculiaridades, e se classificam em:

- I. Zonas Especiais de Interesse do Ambiente Natural - **ZEIAN**;
- II. Zona de Transição Urbano Ambiental - **ZTUA**

Subseção I Das Zonas Especiais de Interesse Institucional - ZEII

Art. 83. Zonas Especiais de Interesse Institucional são áreas públicas ou privadas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, que necessitam de normas especiais de uso e ocupação do solo.

§ 1º Equipamentos urbanos, públicos ou privados, são os equipamentos de grande porte, destinadas a fins comunitários e administrativos tais como centros administrativos, universidades e escolas especiais, hospitais, instalações do corpo de bombeiros, estações de tratamento de água e esgotos, mercados, centros esportivos, estação rodoviária, aeródromos, cemitérios.

§ 2º O Município poderá elaborar projetos urbanos para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, utilizando os instrumentos de gestão previstos na Seção II do Capítulo VI do Título I desta lei.

§ 3º As ZEIIs serão criadas por Lei quando da identificação de áreas com tal vocação.

Subseção II Das Zonas Especiais de Interesse Cultural - ZEIC

Art. 84. Zonas Especiais de Interesse Cultural são zonas que apresentam ocorrência de patrimônio cultural representativo da história e da cultura da cidade, com características, físicas ou não, que lhes conferem um caráter excepcional.

§ 1º A identificação e preservação dos imóveis ou locais de interesse cultural far-se-á pela definição de normas urbanísticas específico, por tombamento e por inventário.

§ 2º Na ausência de normas urbanísticas específicas para as ZEIC, o uso e a ocupação do solo serão autorizados desde que demonstradas as condições desejáveis de preservação.

§ 3º Lei específica regulamentará o inventário do patrimônio cultural, estabelecendo conceitos, conteúdos, critérios de seleção, características, vigência, formas de proteção e de incentivo e normas urbanísticas específicas.

§ 4º As ZEII serão criadas por Lei quando da identificação de áreas com tal vocação.

Subseção III

Das Zonas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – ZEIAN

Art. 85. Zonas Especiais de Interesse do Ambiente Natural são zonas que apresentam ocorrência de patrimônio natural significativo, compreendendo as seguintes situações:

I - preservação permanente;

II - conservação.

§ 1º A preservação permanente aplicar-se-á às áreas que, pelas suas condições fisiográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas e climatológicas, formem um ecossistema de importância no ambiente natural.

§ 2º A conservação aplicar-se-á às áreas naturais que se encontrem parcialmente descaracterizadas em suas condições naturais originais e apresentem maior compatibilidade com as transformações urbanas.

§ 3º As áreas de preservação permanente poderão receber apenas o manejo indispensável para a recuperação do equilíbrio e de sua perpetuação.

§ 4º As zonas de conservação poderão receber atividades controladas que não impliquem comprometimento significativo dos elementos naturais e da paisagem.

Subseção IV

Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Art. 86. Zonas Especiais de Interesse Social são zonas destinadas à produção e à manutenção de habitação de interesse social, com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único: As ZEIS serão criadas por Lei quando da identificação de áreas com tal vocação.

Subseção V

Das Zonas Especiais de Interesse Urbanístico - ZEIU

Art. 87. Zona Especial de Interesse Urbanístico são os locais da Área de Ocupação Intensiva identificados:

I. para projetos urbanos de renovação ou revitalização urbana;

II. como imóveis urbanos destinados a ocupação prioritária, visando a adequação de seu aproveitamento e ao cumprimento da função social da propriedade e serão regulamentadas mediante lei municipal específica, observado o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, sob pena de aplicação dos seguintes instrumentos:

a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado;

b) imposto progressivo no tempo sobre a propriedade predial e territorial urbana, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até o máximo de 15% (quinze por cento);

c) desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados juros legais de 6% (seis por cento) ao ano e indenização pelo valor da base de cálculo do IPTU, descontado o valor incorporado em função de obras realizadas pelo poder público após notificação ao proprietário da necessidade do seu devido aproveitamento.

d) as ZEIU serão criadas por Lei quando da identificação de áreas com tal vocação.

CAPÍTULO V **Do Uso do Solo**

Art. 88. Neste PDDURA os usos do solo obedecem às classificações relativas à categoria funcional (residencial, mista comercial e de serviços, industrial, agrícola, institucional, etc.) e ao impacto sob o ponto de vista do meio antrópico e do meio ambiente natural.

Art. 89. As categorias funcionais classificam-se em: residencial - caracterizada pela função de moradia e de suas atividades complementares;

I. mista - caracterizada por zonas cuja ocupação é estimulada tanto para atividades de comércio, serviços e residenciais, distribuindo-se, com relação às zonas de uso, em diferentes categorias que representam graus diferenciados de restrição quanto ao porte e à variedade de atividades;

II. Industrial - caracterizada pela implantação de pavilhões e estabelecimentos industriais, armazéns, depósitos, silos;

III. especial - caracterizada pela destinação a usos especiais, proteção ao ambiente natural, cultural, institucional, social e urbanístico;

IV. rural - caracterizada por atividades primárias, extrativas, comércio e serviço de apoio à produção rural, bem como por atividades industriais vinculadas à produção rural.

CAPÍTULO VI **Do Sistema Viário**

Art. 90. A política relativa à Mobilidade Urbana tem por objetivo qualificar a circulação e o transporte na cidade, atendendo as distintas necessidades da população e das atividades econômicas do Município.

SEÇÃO I **Da Classificação do Sistema Viário**

Art. 91. As vias destinadas à circulação pública são classificadas de acordo com a sua função:

I. vias de ligação regional;

II. vias marginais;

III. via arterial periférica;

IV. via arterial;

V. via de interesse paisagístico;

VI. vias coletoras;

VII. vias locais;

VIII. ciclovias;

Parágrafo único: As principais características consideradas na definição das funções das vias são a acessibilidade, a fluidez e a ocupação lindeira.

Art. 92. Vias de ligação regional são vias municipais ou pertencentes aos sistemas rodoviário estadual ou federal que visam promover a fluidez intermunicipal e regional, conectando a área urbana a distritos e a municípios vizinhos, e ao sistema rodoviário interurbano estadual e federal.

Art. 93. Vias marginais são vias paralelas e adjacentes às rodovias, que têm a função de atender ao tráfego urbano de média distância e ao tráfego local.

Art. 94. Vias arteriais são uma parcela do sistema viário com alto nível de fluidez, inseridas na área urbana, formando uma malha contínua, que promove a circulação de longa distância, e interligam áreas distantes, sendo projetadas para conduzir volumes de tráfego elevados.

Art. 95. Via arterial periférica, são vias de alto nível de fluidez e baixo nível de acessibilidade aos lotes lindeiros e tem por objetivo conduzir os tráfegos de carga e de passagem de longa distância, preservando o sistema viário da concentração urbana central;

Art. 96. Vias arteriais de interesse paisagístico são vias que além da função de via arterial levam ou passam por zonas de interesse paisagístico, ambiental e turístico.

Art. 97. Vias coletoras são as vias que recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e as vias arteriais, apresentando equilíbrio entre fluidez e acessibilidade, possibilitando sua integração com o uso do solo lindeiro quanto à localização de comércio, serviços e outras atividades.

Art. 98. Vias locais têm a função de prover alto nível de acessibilidade aos lotes lindeiros, restringindo a fluidez da via de modo a preservá-la de elevados níveis de tráfego.

Art. 99. Ciclovias são vias com características geométricas e infraestruturas próprias ao uso de bicicletas.

SEÇÃO II

Dos Passeios E Calçadas Públicos

Art. 100. Passeios e Calçadas são parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres. Parágrafo único. Os passeios, calçadas e passarelas deverão atender a ~~NBR 9050/1994~~ Norma Brasileira de Acessibilidade vigente.

Art. 101. A pavimentação do passeio público será determinada pelo poder público e executada pelo proprietário do imóvel fronteiro a ele.

SEÇÃO III

Do Mobiliário Urbano

Art. 102. Mobiliário urbano são os elementos que equipam os logradouros públicos.

Parágrafo único. A colocação de qualquer elemento no espaço público deverá ser autorizada pela Comissão de gerenciamento urbanístico.

TITULO III

DO PLANO REGULADOR

Art. 103. O Plano Regulador tem por objetivo estabelecer as normas urbanísticas e as orientações sobre o uso, ocupação e transformação do solo a serem observadas em todo o território do Município.

CAPÍTULO I

Das Normas Gerais

Art. 104. As Normas Urbanísticas são instrumentos de controle da ocupação do solo em função da infraestrutura e dos equipamentos e serviços urbanos (densidade), da convivência entre as atividades (uso do solo), das relações de vizinhança estabelecidas entre os prédios e com o espaço público (volumetria das edificações e recuos), da expansão urbana (parcelamento do solo) e do respeito ao ambiente natural.

Art.105. As normas urbanísticas serão aplicadas em função do logradouro público para uma profundidade em relação à via pública de até 50,00m na área de ocupação intensiva.

§ 1º A critério do SMGU, as profundidades estabelecidas no caput poderão ser ajustadas desde que devidamente justificadas, com vistas à compatibilização com os limites dos imóveis do quarteirão existente ou para viabilizar a implantação de equipamentos urbanos.

§ 2º Em terrenos abrangidos por normas urbanísticas diversas, os indicadores urbanísticos serão aplicados da seguinte forma: o índice de aproveitamento (IA), a quota ideal (QI) e a taxa de ocupação (TO) serão calculados sobre as respectivas faixas de incidências das normas e distribuídos livremente no projeto, sobre a totalidade do terreno; a atividade e a altura atenderão as normas por parcela de terreno e poderão, mediante análise da Comissão de gerenciamento urbanístico, serem estendidas para todo o terreno, desde que devidamente justificadas.

Art. 106. As normas urbanísticas serão aplicadas considerando os limites e as dimensões da menor poligonal do terreno, menor figura resultante da superposição da poligonal titulada com a local.

§1º Considera-se poligonal local a poligonal resultante do levantamento das dimensões do terreno existentes no local.

§2º Considera-se poligonal titulada a poligonal resultante das dimensões constantes na matrícula do imóvel do Registro de Imóveis (RI).

§3º Quando as dimensões do terreno no local forem menores que as dimensões da matrícula do RI poderão o índice de aproveitamento e a taxa de ocupação ser calculado com acréscimo de 5% em relação à área do menor polígono, tendo como limite máximo a área da matrícula do RI.

Art. 107. Salvo disposição em contrário, somente serão admitidas as edificações e o parcelamento do solo em imóveis registrados no RI e que tenham frente para via integrante da malha viária oficial do Município, e a instalação de atividades em prédio regular.

§1º. Prédio regular é o prédio que foi aprovado e vistoriado, para o qual foi emitida a carta de habitação (Habite-se).

§2º. Nos terrenos encravados com direito de passagem, sem frente para via integrante da malha viária oficial do Município, existentes anteriormente à vigência desta Lei, será permitida a edificação de apenas uma residência unifamiliar.

Art. 108. Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e de parcelamento do solo devem ser observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo previstas pelo PDDURA ou por legislações específicas municipais, estaduais e federais.

Parágrafo único. A critério do Município poderão ser especificadas as Normas Técnicas pertinentes.

Art. 109. As limitações referidas no art. 108 podem se constituir de previsões de traçado do PDDURA, servidões administrativas, áreas não edificáveis ou outras restrições urbanísticas, ambientais ou de utilidade pública ao uso do solo.

Parágrafo único. As limitações têm como objetivo:

- I. a preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico;
- II. o funcionamento e ampliação das infraestruturas e equipamentos;
- III. a execução das infraestruturas programadas ou em projeto.

Art. 110. Dentre as limitações a que se refere 108, destacam-se:

- I. proteção ao ambiente natural;
- II. equipamentos urbanos e comunitários (praças, parques, escolas);
- III. rede viária (ampliação de rede existente e projetada);
- IV. emissários e coletores sob gestão pública (redes de drenagem pluvial e de esgotamento sanitário);
- V. fossas sépticas e filtros de uso coletivo sob gestão pública;
- VI. estações de tratamento de esgoto;
- VII. adutoras e distribuidoras sob gestão pública;
- VIII. captações de água;
- IX. reservatórios de água;
- X. estações de tratamento de água;
- XI. linhas elétricas de alta tensão;
- XII. dutovias;
- XIII. instalações de coleta e tratamento de lixos;
- XIV. outras instalações ou redes, enterradas ou não, sob gestão pública;
- XV. estradas municipais;
- XVI. estradas estaduais;
- XVII. estradas federais;
- XVIII. espaços destinados ao tratamento e disposição do lixo domiciliar e industrial.

SEÇÃO I

Da Proteção ao Ambiente Natural

Art. 111. A proteção ao ambiente natural compreende a identificação e a manutenção de Áreas de Preservação Permanentes (APP) e das Unidades de Conservação.

Art. 112. As APPs são definidas pela Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal, e suas resoluções e disposições posteriores e as Unidades de Conservação, definidas pela Lei Federal 9.975, de 18 de julho de 2000, que cria e institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) .

§ 1º A supressão total ou parcial de áreas de preservação permanente só será admitida com prévia autorização do Órgão Licenciador competente, quando for necessária a execução de obras, planos, atividades ou projetos de relevante interesse público ou interesse social.

§ 2º Consideram-se, ainda, áreas de preservação permanente, quando assim declaradas por ato do Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinada a:

- I. atenuar a erosão das terras;
- II. formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- III. auxiliar a defesa do território nacional a critério das autoridades militares;
- IV. proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;
- V. asilar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção;
- VI. assegurar condições de bem-estar público.

SEÇÃO II

Das Áreas e Bens de Interesse Cultural

Art. 113. As áreas e os bens de interesse culturais, já identificados são:

I. Prédio dos Correios;

II. Monumento Maragato, no Morro do Combate.

III. Prédio histórico (antiga fábrica de fumo), em Picada Santa Clara.

Parágrafo único. O inventário do patrimônio cultural identificará outros bens em complementação aos já apontados.

SEÇÃO III

Das Infraestruturas Básicas

Art. 114. O parcelamento do solo e as edificações junto aos emissários e coletores sob gestão pública (redes de drenagem pluvial e de esgotamento sanitário), fossas sépticas de uso coletivo sob gestão pública, estações de tratamento de esgoto, adutoras e distribuidoras sob gestão pública, captações de água e reservatórios de água e outras instalações sob gestão pública deverão atender às normas e encargos estabelecidos pelos órgãos públicos competentes, preservados o interesse do Município.

Subseção I

Das Linhas Elétricas de Alta Tensão

Art. 115. O parcelamento do solo, a edificação, o desenvolvimento de atividades mesmo que descobertas e a construção de vias sob linhas elétricas de alta tensão deverão obedecer às normas estabelecidas pelo órgão competente, preservadas o interesse do Município.

Subseção II

Das Dutovias

Art. 116. O parcelamento do solo, a edificação, o desenvolvimento de atividades mesmo que descobertas e a construção de vias sob dutovias deverão obedecer às normas estabelecidas pelo órgão competente, preservadas o interesse do Município.

Subseção III

Das Instalações de Recolhimento e Tratamento de Resíduos Sólidos

Art. 117. O parcelamento do solo e as edificações nas proximidades de locais de tratamento de resíduos sólidos serão precedidos de análise caso a caso, preservado o interesse do Município.

Subseção IV

Das Redes Rodoviárias, Federal e Estadual.

Art. 118. O parcelamento do solo, a edificação e o desenvolvimento de atividades mesmo que descobertas junto à rede viária federal e estadual deverão obedecer às normas estabelecidas pelo órgão competente, preservadas o interesse do Município.

Subseção V

Dos Aeródromos

Art. 119. O parcelamento do solo, a edificação e o desenvolvimento de atividades mesmo que descobertas junto a aeródromos deverão obedecer às normas estabelecidas pelo órgão competente, preservadas o interesse do Município.

CAPÍTULO II Das Atividades

Art. 120. Em cada zona ambiental ficam definidas as atividades cuja localização é incentivada, por serem compatíveis com as características da mesma.

§ 1º. Somente serão concedidos alvarás de licença de localização de atividade, quando a edificação na qual será instalada a atividade, possuir carta de Habitação

§ 2º. As atividades permitidas para as diversas zonas ambientais encontram-se no anexo 3.4.

Seção I Das Atividades e Prédios Existentes

Art. 121. As atividades e os prédios regulares existentes anteriormente à vigência desta lei são classificados em:

- I. atividades e prédios conformes;
- II. atividades e prédios desconformes.

Art. 122. Atividades e prédios conformes são aqueles que aprovados e vistoriados para os quais foram emitidas as cartas de habitação (Habite-se), anteriormente à vigência desta Lei, atendem às normas e aos padrões urbanísticos estabelecidos por esta Lei, segundo as diversas Zonas Ambientais.

Art. 123. Atividades e prédios desconformes são aqueles que aprovados e licenciados anteriormente à vigência desta Lei não atendem, total ou parcialmente, aos padrões urbanísticos estabelecidos por esta Lei, segundo as diversas Zonas Ambientais e são classifica- dos em:

- I. atividades e prédios desconformes compatíveis;
- II. atividades e prédios desconformes incompatíveis.

Art. 124. Atividades e prédios desconformes compatíveis são aqueles que embora não atendam alguns dos padrões urbanísticos desta lei, têm dimensões e características de funcionamento tais que não alteram substancialmente as características desejáveis para a zona onde se localizam.

Art. 125. Os projetos de ampliação das atividades e/ou dos prédios ditos desconformes compatíveis, serão analisados pela Comissão de gerenciamento urbanístico, com vistas a verificar a compatibilidade com a zona onde se encontram, devendo o aumento, atender às normas urbanísticas vigentes.

§ 1º No caso de reciclagem de uso em edificações existentes, a Comissão de gerenciamento urbanístico, mediante análise de Estudo de Viabilidade Urbanística, poderá autorizar a redução ou supressão do atendimento das normas urbanísticas desde que devidamente justificadas.

§ 2º Os ajustes das normas urbanísticas, em função de situações específicas, referidas no § 1º, não poderão alterar o índice de aproveitamento (IA) previsto para o imóvel.

Art. 126. Atividades e prédios desconformes incompatíveis são aqueles que além de não contribuírem para a configuração desejável da Zona Ambiental podem acarretar prejuízos para esta configuração.

§ 1º Poderão, mediante a análise de EVU, ser aprovadas obras que mudem a condição de incompatibilidade para a de compatibilidade, caso em que a Comissão de gerenciamento urbanístico aprovará as condições e prazos para as adaptações.

§ 2º Obras essenciais à segurança e higiene destas atividades e edificações dispensam a apresentação de EVU.

Seção II **Da Classificação das Atividades**

Art. 127. As atividades serão classificadas, considerando seus reflexos, incômodos e impactos sobre o meio ambiente, representados pela infraestrutura básica, estrutura e ambiente urbano, segundo a Zona Ambiental onde serão instaladas.

Parágrafo único. A classificação das atividades encontra-se no Anexo 3.1.

Art. 128. Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

Art. 129. Considera-se estrutura urbana a disponibilidade de terra urbanizada ou não, as edificações e atividades desenvolvidas no seu interior e os equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 130. Considera-se ambiente urbano, as condições resultantes do impacto da atividade humana sobre a infraestrutura básica e sobre a estrutura urbana nos aspectos relacionados à poluição, ruído, ventilação e insolação urbana, do solo, ar e água.

Art. 131. A Classificação das Atividades encontra-se no Anexo desta Lei.

Parágrafo único. Em caso de dúvida quanto à classificação de atividades, o enquadramento será feito pela Comissão de gerenciamento urbanístico.

Seção III **Do Estudo de Viabilidade Urbanística**

Art. 132. As atividades que deverão apresentar Estudo de Viabilidade Urbanística, EVU, prévio à aprovação de projetos ou liberação de alvarás de licença de localização encontram-se no Anexo 3.2.

§ 1º Estudo de Viabilidade Urbanística é o estudo que tem por objetivo verificar a adequação da atividade ou empreendimento às diretrizes do plano, aos parâmetros e normativas urbanísticas, com vistas à definição de condicionantes a serem atendidos.

§2º A análise do EVU será realizada pela Comissão de gerenciamento urbanístico, que poderá determinar a apresentação de estudos complementares tais como Estudo de Tráfego, de Acessibilidade, de Estacionamentos, Laudo Ambiental.

§ 3º O EVU será analisado, em especial, quanto à:

- I. adequação da atividade à zona de uso;
- II. manutenção e valorização do patrimônio ambiental;
- III. adequação à estrutura urbana, em especial, quanto ao sistema viário, fluxos,
- IV. segurança, sossego e saúde dos habitantes;

V. adequação ao ambiente, em especial quanto à poluição e ruídos;

VI. adequação à infraestrutura urbana e aos serviços públicos.

Seção IV Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 133. As atividades potencialmente produtoras de impactos que deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, prévio a aprovação de projetos ou liberação de alvarás de licença de localização, encontram-se relacionadas no Anexo 3.3.

Parágrafo único. Atividade potencialmente produtora de impacto é aquela que pode causar impactos, positivos e/ou negativos, ao meio ambiente no Município.

Art. 134. EIV é o estudo que tem por objetivo avaliar os efeitos positivos e/ou negativos de uma atividade quanto à qualidade e vida da população residente na vizinhança, a partir da análise de um conjunto de questões.

§ 1º O EIV será avaliado pela comissão de gerenciamento urbanístico, submetido a parecer do conselho municipal e aprovado pelo Chefe do Executivo Municipal.

§ 2º A análise do EIV avaliará a necessidade ou não de realização de Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, em atendimento à Legislação Ambiental vigente.

Art. 135. O EIV deverá ser executado de forma a contemplar a avaliação dos efeitos positivos e/ou negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise de:

- I. adensamento populacional;
- II. adequação de 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.

§ 1º Considera-se vizinhança a área de influência direta do empreendimento ou atividade.

§ 2º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

CAPÍTULO III Das Densidades

Art. 136. O Município acompanhará o desenvolvimento da cidade através do controle da densidade nas Unidades de Monitoramento, com o objetivo de avaliar, implantar e manter os equipamentos urbanos e comunitários adequados ao desenvolvimento e bem-estar da população e das atividades econômicas ali instaladas.

§ 1º Densidade é a relação que indica a intensidade do uso e ocupação do solo expressa pelo número de habitantes por hectare e apresenta duas variáveis:

- I. densidade habitacional - calculada através do número de habitantes fixos por hectare, a fim de controlar o uso dos equipamentos urbanos e comunitários;
- II. densidade populacional - calculada através do número total de habitantes por hectare, residentes ou não, a fim de controlar o uso da infraestrutura urbana e dos serviços públicos.

§ 2º. A densidade pode ser expressa também pelo número de economias por hectare e pelos metros quadrados de área construída por hectare.

CAPÍTULO IV Da Edificação

Art. 137. A edificação é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:

- I. índice de aproveitamento (IA) e quota ideal mínima de terreno por economia (QI);
- II. taxa de ocupação (TO);
- III. altura da edificação;
- IV. recuo para jardim e recuos viários;
- V. garagens e vagas para estacionamentos.

Parágrafo único. As normas urbanísticas de controle das edificações, para as Zonas Ambientais, estão estabelecidas no Anexo 4.

Seção I Do Índice de Aproveitamento

Art. 138. O Índice de aproveitamento – IA e a quota ideal mínima de terreno por economia – QI, são instrumentos de controle urbanístico da densidade no lote.

Art. 139. IA é o fator que, multiplicado pela área líquida do terreno, define a área máxima da construção.

§ 1º Área líquida do lote é a área não atingida por traçado viário ou equipamentos comunitários, previstos pelo PDDURA.

§ 2º Nos condomínios urbanísticos o IA será aplicado sobre a área privativa da unidade autônoma.

Art. 140. Consideram-se não computáveis no índice de aproveitamento:

- I. as áreas destinadas à guarda de veículos descobertas;
- II. as áreas de uso comum dos prédios e dos condomínios urbanísticos.
- III. sacadas até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de profundidade.
- IV. Mezaninos

Seção II Da Quota Ideal Mínima de Terreno por Economia

Art. 141. A quota ideal mínima de terreno por economia - QI estabelece a fração mínima de terreno por economia residencial edificada nos condomínios urbanísticos de habitações unifamiliares.

§ 1º. O número máximo de economias residenciais por condomínio urbanístico é o resultado da divisão da área do lote ou gleba pela QI.

§ 2º. Não se aplica a QI quando se tratar de apenas 02 (duas) economias de residências unifamiliares no terreno.

§ 3º. Nos condomínios urbanísticos a QI será aplicada sobre a área líquida total do terreno ou gleba.

§ 4º. Nos condomínios horizontais em lotes de meio de quadra deverá ser respeitada a quota ideal (QI) de acordo com cada zona ambiental do Anexo 4 da Lei acima citada.

§ 5º. Nos lotes de esquina a testada mínima será de 5,50m, podendo ser construídos um maior número de unidades, sendo desconsiderada a quota ideal.

Seção III **Da Taxa de Ocupação**

Art. 142. Taxa de ocupação – TO é o instrumento de controle urbanístico da ocupação do solo por construção e tem como objetivo preservar áreas livres de construção, valorizar a paisagem urbana, preservar elementos naturais e criar condições de aeração e insolação urbana.

§ 1º. TO é o percentual máximo da área líquida do terreno, que pode ser ocupado pelas construções.

§ 2º Nas construções com mais de um pavimento a TO será definida pela maior projeção da construção sobre o terreno.

Art. 143. No cálculo da projeção máxima de ocupação do solo não serão computadas:

- I. as áreas construídas em balanço sobre os recuos de frente da edificação até o máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- II. as marquises.

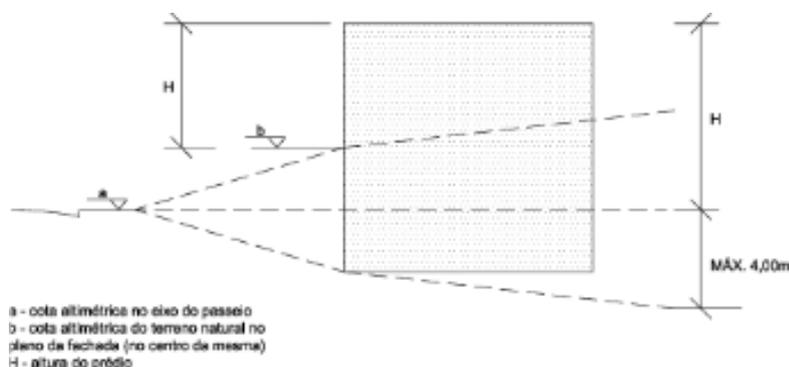
Art. 144. O controle da altura das edificações tem por objetivo:

- I. preservar as características das Zonas Ambientais, quanto ao aspecto volumétrico das edificações;
- II. criar condições adequadas de insolação e aeração urbana;
- III. criar condições adequadas de privacidade nas relações de vizinhança;

Art. 145. A volumetria das edificações é determinada a partir dos seguintes elementos:

- I. altura máxima da edificação;
- II. altura máxima para a construção nas divisas do lote;
- III. afastamentos da construção das divisas do lote.

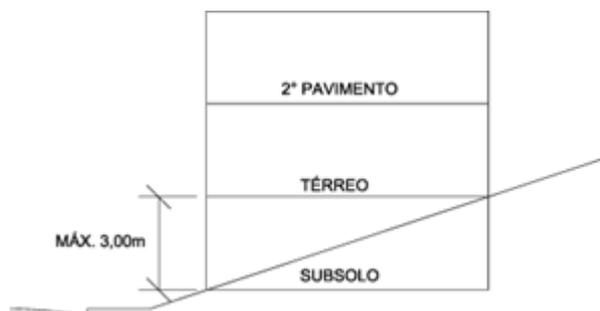
Art. 146. A altura da edificação será contada a partir do nível médio do passeio ou do perfil natural do terreno no plano da fachada, na testada que contiver o acesso do prédio, até a parte inferior da laje ou forro do último pavimento. (figura 1 - abaixo)



Art. 147. Subsolos são as construções que se localizam abaixo do perfil natural do terreno, ou do nível médio do passeio, desde que não ultrapassem em qualquer ponto do terreno, 4,00m em relação ao perfil natural do terreno. (figura 1 - acima)

§ 1º. Os subsolos estabelecidos no caput do artigo não contam na altura da edificação.

§ 2º. Nos terrenos em aclives os subsolos poderão aflorar parcialmente a construção, até uma altura máxima de 3,00m, contados do perfil natural do terreno. (figura2).



Art. 148. As alturas máximas dos prédios, estabelecidas por zona ambiental, encontram-se no Anexo 4.

Art. 149. A altura máxima dos pavimentos será de:

- I. 5,50m para o pavimento térreo;
- II. 3,50m para os demais pavimentos.

§ 1º Os prédios com altura dos pavimentos maiores que o estabelecido, contarão os excessos como um ou mais pavimentos.

§ 2º. A critério do Município e desde que não prejudique o entorno urbano, poderão ser analisadas solicitações de aumento da altura, para os prédios destinados a usos especiais, que necessitem de maior altura em função de sua excepcionalidade.

Art. 150. Altura máxima da construção nas divisas do lote é a altura máxima que a construção poderá ter no alinhamento, ou no recuo para ajardinamento e nas divisas laterais e de fundos do lote.

Art. 151. Afastamentos são as distâncias mínimas que uma construção deve observar em relação às divisas de frente, laterais e de fundos do lote.

Art. 152. Todos os prédios com altura com altura até 4 (quatro) pavimentos estão isentos de afastamento das divisas.

Parágrafo único – Os prédios com mais de 4 (quatro) pavimentos deverão obedecer os afastamentos da tabela abaixo:

PAVIMENTOS	RECUO DAS DIVISAS LATERAIS
Térreo	Isento
2º Pavimento	Isento
3º Pavimento	Isento
4º Pavimento	Recuar 1,50m
5º Pavimento	Recuar 2,00m

6º Pavimento	Recuar 2,50m
--------------	--------------

Art. 153. Todos os prédios com altura maior que 2 (dois) pavimentos deverão manter o afastamento de fundos de, no mínimo, 3,00 metros.

Seção V Dos Recuos de Jardim e Viário

Art. 154. Os recuos de jardim delimitam áreas destinadas a assegurar a predominância:

- I. de áreas ajardinadas com vistas à valorização da paisagem urbana nas áreas residenciais e industriais;
- II. do pavimento e fluidez de circulação de pedestres, nas áreas mistas.

Art. 155. Fica vedada a construção em áreas de recuo de jardim, à exceção de:

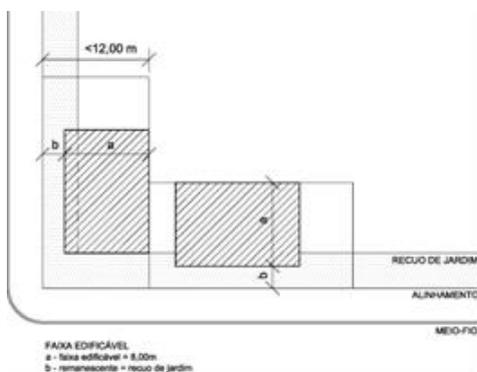
- I. muros;
- II. escadarias e rampas de acesso, quando necessárias pela conformação dos terrenos (aclive ou declive);
- III. guaritas com área construída de no máximo 5% da área do recuo, garantido um mínimo de 5,00m² (cinco metros quadrados);
- IV. toldos, marquises, beirais e similares, conforme seção VI, capítulo IV;
- V. vagas de veículos descobertos.

Art. 156. Todas as edificações deverão obedecer ao recuo para jardim previsto para as Zonas Ambientais conforme Anexo 4 desta Lei.

§1º Poderá ser isentado do recuo previsto no caput os prédios de interesse cultural quando a preservação assim o recomendar.

§2º Nos terrenos de esquina o recuo é obrigatório nas duas testadas, sendo que numa delas poderá ser reduzido para 1,50m.

Art. 157. Fica garantida, em todos os lotes, uma faixa mínima edificável de 8,00m (oito metros), devendo, entretanto, a edificação atender aos recuos de altura se houver.



Art. 158. Nos terrenos atingidos por previsão de alargamento viário, o recuo de jardim será aplicado a partir do alinhamento definitivo da via. (projetado).

Art. 159. A aprovação de projeto e licenciamento de edificação em imóvel atingido por previsão de traçado viário e de equipamentos urbanos e comunitários, que observe a restrição à edificação na parte atingida, dar-se-á aplicando-se as normas urbanísticas sobre:

- I. a área não atingida pelo traçado do PDDURA;
- II. a totalidade da área, mediante transferência de potencial construtivo da parcela atingida pelo gravame, nos termos dos artigos 44, 45 e 46.

Art. 160. A aprovação de projetos e o licenciamento de edificações sobre terrenos não edificáveis, considerados aqueles totalmente atingidos, ou significativamente atingidos por previsões de traçado viário e/ou equipamentos urbanos e comunitários do PDDURA, será precedida de análise da conveniência pública na sua desapropriação e prioridade para a sua implantação.

Parágrafo único. Na hipótese da área não ser identificada como obra prioritária, poderão ser aprovados e licenciados projetos que observem uma TO de 75% e a altura de 2 pavimentos, observado o grupamento de atividades vigente na Zona Ambiental onde se situe o imóvel.

Art. 161. Quando os recuos para jardim forem absorvidos por alargamentos viários, o Município poderá eliminá-los total ou parcialmente.

Art. 162. Mediante apresentação de EVU, o recuo para ajardinamento poderá ser alterado quando:

- I. o terreno possuir patrimônio ambiental – natural ou cultural – a preservar;
- II. o terreno apresentar forma irregular ou condições topográficas excepcionais;
- III. a edificação for inventariada ou tombada;
- IV. o quarteirão apresentar falta de continuidade com as edificações adjacentes;
- V. o quarteirão ou a via pública apresentar configuração especial.

Seção VI **Dos Balanços, Marquises, Beirais, Abas e Toldos**

Art. 163. É permitida a construção em balanço sobre o passeio público, recuo de jardim ou de frente, nas seguintes condições:

- I. sobre o passeio público desde que a construção:
 - a) tenham no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros);
 - b) o nível inferior tenha altura livre mínima de 3,00m (três metros);
 - c) seja edificada, em qualquer caso, 0,50m (cinquenta centímetros) aquém do meio-fio;
- II. sobre o recuo de jardim desde que:
 - a) tenham no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros);
 - b) o nível inferior tenha altura livre mínima de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

Art. 164. É permitida a construção de beirais, marquises e abas, desde que:

- I. fiquem, em qualquer caso, 0,50m (cinquenta centímetros) aquém do meio-fio;
- II. tenha no nível inferior, quando sobre passeio público, livre mínima de 3,00m (três metros) e máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do passeio, compatibilizado sempre que possível com as marquises dos terrenos lindeiros;
- III. ser construída de forma a não prejudicar a arborização ou artefatos de iluminação pública;

IV. tenha no nível inferior, quando nos recuos de jardim ou de frente, altura livre mínima de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

V. serem providas de dispositivos que impeçam a queda das águas sobre o passeio público;

VI. serem impermeabilizadas;

VII. atendam condições de segurança no que tange aos materiais empregados.

Art. 165. É permitida a colocação de toldos sobre o recuo de jardim ou passeio, desde que atendidas as seguintes condições:

I. serem engastados na edificação ~~quando sobre o passeio~~, não podendo haver colunas de apoio;

II. terem balanço máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros), ficando 0,50m (cinquenta centímetros) aquém do meio-fio ou 1,00m (um metro) do mesmo quando houver postejamento ou arborização;

III. tenham altura mínima de 2,60, (dois metros e sessenta centímetros).

CAPÍTULO V

Das Garagens e Estacionamentos

Art. 166. Garagens e estacionamentos são as edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos.

Parágrafo único. Garagens e estacionamentos comerciais são construções destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.

Art. 167. Excetuando-se os prédios residenciais e não residenciais condominiais, todas as garagens e estacionamentos de caráter rotativo, públicos e privados, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de deficiência física na proporção estabelecida na Norma Brasileira – NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 168. As edificações em terrenos com testada igual ou superior a 12,00m (doze metros) devem prover vagas para guarda de veículos, na proporção estabelecida no Anexo 6.

Art. 169. A critério do SMGU poderá ser reduzida ou suprimida a exigência de vagas obrigatórias para guarda de veículos para viabilizar a reciclagem do uso de prédios existentes.

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica quando ocorrer prejuízo à funcionalidade da atividade, em especial nas atividades de supermercado e centros comerciais.

Art. 170. Nas edificações previstas no Anexo 6, é obrigatória a previsão de local interno no terreno destinado à carga e descarga, nas proporções estabelecidas pelo anexo.

Art. 171. O SMGU poderá vedar a edificação de garagens comerciais, postos de abastecimento ou atividades geradoras de tráfego, independente do estabelecido nas Zonas Ambientais, em situações ou locais que possam causar conflitos com as demais funções urbanas previstas.

§ 1º Considera-se atividade geradora de tráfego os empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens.

§ 2º Consideram-se impactos negativos na circulação quando a quantidade de veículos é superior à capacidade das vias ou quando não há espaço suficiente para a guarda de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque.

Art. 172. Os rebaixos de meio fio para automóveis nos passeios públicos, não poderão ocupar mais de 50% da testada do terreno e largura máxima de 75cm.

§ 1º. Os rebaixos de meio fio deverão estar afastados ~~15,00m das esquinas~~ 3 metros do vértice do lote, em terrenos de esquina.

§ 2º. A critério da comissão de gerenciamento urbanístico poderão ser ajustados os padrões estabelecidos no §§ 1º e 2º, desde que não haja prejuízo na circulação urbana e nos estacionamentos públicos.

§ 3º. No caso de estacionamento em frente à edificações não residenciais, poderá ser executado o rebaixamento de todo o meio fio, porém preservando uma faixa contínua de 2,00m de calçada recuada para pedestres entre a área de estacionamento e a edificação.

CAPÍTULO VI

Do Parcelamento do Solo

Art. 173. Considera-se, para efeito desta lei, os seguintes conceitos gerais para o parcelamento do solo:

I. autoridade licenciadora: o Poder Executivo Municipal responsável pela concessão da licença integrada de parcelamento do solo para fins urbanos, observadas as disposições da lei;

II. licença integrada: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos;

III. comissão de representantes: colegiado formado pelos compradores de lotes ou unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos;

IV. gestão plena: condição do Município que reúna simultaneamente os seguintes requisitos:

a) possua Plano Diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado nos termos do Estatuto da Cidade;

b) disponha de entes colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, no caso ambiental de caráter deliberativo, ou integre entes colegiados intermunicipais com as mesmas características, assegurada, em qualquer caso, a participação paritária da sociedade civil;

c) disponha de órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integre associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas, nos termos do Estatuto da Cidade;

V. empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento.

Parágrafo único. Além do proprietário do imóvel, admitem-se como empreendedor:

I. o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

II. o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

III. a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;

IV. as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento e que sejam legalmente formalizadas.

Art. 174. Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser na forma de loteamento e desmembramento, sempre mediante aprovação municipal.

§ 1º Considera-se equivalente a parcelamento do solo a divisão de imóvel por frações ideais na forma de condomínio urbanístico.

§ 2º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Urbana.

§ 3º Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos, o parcelamento que destinou áreas para equipamentos urbanos e/ou comunitários.

§ 4º Considera-se parcelamento do solo sem fins urbanos, o parcelamento que não destinou áreas para equipamentos urbanos e/ou comunitários.

§ 5º Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

Art. 175. Os parcelamentos do solo para fins urbanos devem observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos nesta Lei e as exigências específicas estabelecidas pela licença ambiental do empreendimento.

Parágrafo único. Aplicam-se aos parcelamentos do solo para fins urbanos, as normas gerais da legislação federal e estadual, sem prejuízo da autonomia municipal.

Art. 176. Considera-se para efeito desta Lei:

I. gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;

II. lote: a unidade imobiliária, juridicamente independente, destinada à edificação resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

III. lote com restrição urbanística: o lote com área igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) resultante de parcelamento do solo sem fins urbanos.

IV. unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico;

V. fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso de forma decimal, ordinária ou percentual;

VI. parcelamento do solo de pequeno porte para fins urbanos: o parcelamento de imóvel com área inferior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados);

VII. áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VIII. áreas destinadas a uso comum em condomínios urbanísticos: aquelas referentes ao sistema de acessos internos e às demais áreas integrantes do condomínio, não caracterizadas como unidades autônomas;

IX. equipamentos comunitários: os equipamentos de esporte, lazer e convívio social, educação, cultura, saúde, segurança;

X. infraestrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais;

XI. infraestrutura de caráter complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

Art. 177. Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos devem ser observados os princípios e as diretrizes gerais do desenvolvimento urbano, em especial;

I. os traçados e diretrizes do PDDURA;

II. acesso universal aos bens de uso comum do povo;

III. garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado;

IV. ocupação gradativa de vazios urbanos, evitando a dispersão urbana;

V. urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística.

Art. 178. Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra as cheias e inundações;

II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III. em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão e sob a forma de condomínios urbanísticos com edificação;

IV. em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação ou sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V. em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

VI. em glebas constituídas exclusivamente de áreas de preservação permanente (APP's);

VII. em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

VIII. em terrenos que integrem Unidades de Conservação da natureza de que trata a Lei Federal nº 9.985, de 18 de junho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

IX. terrenos onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

X. terrenos onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio;

XI. em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;

XII. em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.

Parágrafo único. As vedações contidas neste artigo não se aplicam aos desmembramentos sem fins urbanos, exceto as contidas nos incisos VI, XI e XII as quais lhe são também aplicáveis.

Art. 179. As Áreas de Preservação Permanente (APP) devem respeitar as faixas de proteção previstas na Lei Federal nº 12.651/2012 e suas alterações posteriores;

§1º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora pode estabelecer exigências específicas em relação às APP, incluindo faixas maiores do que as previstas em lei, em função do respectivo plano de bacia hidrográfica.

§2º Admite-se a supressão da vegetação de APP por relevante interesse público, nos casos previstos na legislação ambiental vigente.

§3º As APP em relação às quais não se obteve da autoridade licenciadora autorização para supressão da vegetação, por utilidade pública ou interesse social, devem permanecer como faixas não edificáveis.

§ 4º A APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público e concessionário de serviços públicos, desde que caracterizado o relevante interesse público, a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não descaracterize a totalidade da APP.

Art. 180. Em parcelamentos do solo para fins urbanos, as APPs podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para a implantação de atividades educacionais, de lazer e culturais ao ar livre, respeitada as disposições das leis ambientais vigentes, desde que:

I. a vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral dos objetivos ecológicos da APP;

II. a utilização da área não gere degradação ambiental;

III. a APP não seja computada no percentual mínimo das áreas de destinação pública, obrigatórias para os parcelamentos do solo;

IV. haja autorização prévia da autoridade licenciadora.

Art. 181. O Poder Público poderá exigir nos parcelamentos do solo a reserva de “faixa não edificável” destinada a equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência.

§ 1º As dimensões das “faixas não edificáveis” serão definidas pelo Município, observando os termos indicados pelos órgãos competentes e compatibilizando as legislações federal, estadual e municipal.

§ 2º Os parcelamentos do solo deverão ter na sua concepção a permanência das condições hidrológicas originais da bacia, através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, respeitando as diretrizes estabelecidas pelo Plano de Drenagem Urbana.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias e linhas de transmissão deve ser exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

§ 4º A faixa de domínio público das rodovias deve garantir a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 182. No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, conforme padrões estabelecidos nos Anexos 5.1, 5.2 e 5.3, atendendo aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - as vias públicas devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d’água, às praias e demais áreas de uso comum do povo;

II - a infraestrutura básica e complementar deve ser implantada pelo empreendedor;

III - as áreas de equipamentos comunitários quando destinadas ao lazer, esporte e convívio social, devem ser contornadas por vias públicas com vistas a propiciar melhor acessibilidade aos usuários.

Art. 183. O percentual de áreas de destinação pública para implantação de equipamentos públicos comunitários para os loteamentos, desmembramentos e condomínios urbanísticos é o estabelecido nos Anexos 5.1, 5.2 e 5.3.

§ 1º Ficam dispensados de destinar áreas públicas:

I. os parcelamentos do solo de pequeno porte, considerados aqueles de áreas inferiores a 5.000,00 m², desde que não oriundos de fracionamentos de áreas maiores, anteriormente e que não houve ainda a destinação;

II. os parcelamentos do solo de terreno oriundos de parcelamentos do solo que já tenham destinado áreas para equipamentos urbanos ou comunitários.

§ 2º As áreas destinadas aos equipamentos públicos comunitários, nos condomínios urbanísticos, devem estar situadas fora do perímetro fechado e pode, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação, realizada pelo setor competente do Município.

§ 3º A localização das áreas públicas nos projetos de parcelamento do solo, destinadas ao sistema viário e equipamentos comunitários, deverá ser acordada com o Município.

§ 4º As áreas de destinação pública devem cumprir as finalidades para as quais estão sendo criadas.

§ 5º As áreas de destinação pública podem, a critério do SMGU, serem convertidas em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação dos equipamentos comunitários, sendo que a forma de pagamento será regulamentada por Decreto do Poder Executivo;

§ 6º. Deverá ser criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano com o objetivo de gerir, entre outros, os recursos dos projetos de parcelamento do solo.

§ 7º. Deverá ser criado o Banco de Terras para Equipamentos Comunitários com o objetivo de gerenciar os terrenos oriundos dos projetos de parcelamento do solo.

§ 8º. Até a criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Banco de Terras para Equipamentos Comunitários, referidos nos § 6º e 7º, os recursos serão geridos pela Secretaria do Planejamento.

§ 9º. Qualquer alienação, permuta ou aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Banco de Terras para Equipamentos Comunitários, será submetida à apreciação do CONDUSCLA.

§ 10. Deverá ser encaminhado anualmente ao CONDUSCLA, relatório contábil dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Banco de Terras para Equipamentos Comunitários.

Art. 184. Os parcelamentos do solo de caráter social em ZEIS, zonas especiais de interesse social, executados pelo Poder Público, ou com sua interveniência, poderão ser admitidos parâmetros urbanísticos diferenciados, desde que garantidas as condições de habitabilidade, mobilidade, segurança e funcionamento dos serviços e equipamentos públicos.

Art. 185. Poderão ser alterados, a critério do órgão técnico competente, os limites do quarteirão (testada e área) e os limites das áreas das glebas sujeitas a loteamento, previstos no Anexo 5.1, nos parcelamentos do solo que apresentarem as seguintes situações:

- I. quando localizados em áreas onde a rede viária existente, ou projetada, torne desnecessária a restrição;
- II. quando se pretenda a edificação de equipamentos urbanos que exijam dimensões superiores;
- III. quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental ou previsão de redes de infraestrutura desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

Art. 186. Desde a data de registro do parcelamento do solo no Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no **caput**, não poderão ter sua destinação alterada, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com alterações dadas pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 187. Os loteamentos e desmembramentos enquadrados na situação abaixo deverão obedecer às normas estaduais específicas:

I. quando localizados em áreas de interesse especial, estabelecidas por decreto estadual, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definida por legislação estadual ou federal;

II. quando o loteamento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um município ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III. quando o loteamento abranger área superior a 100 hectares.

Seção I Dos Loteamentos

Art. 188. Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 189. Está sujeita ao parcelamento do solo sob a forma de loteamento, as glebas com área igual ou superior a área máxima definida para o quarteirão estruturador, estabelecida para as diversas zonas ambientais, conforme anexo 5.1.

Parágrafo único. A critério da comissão de gerenciamento urbanístico poderão ser dispensadas do loteamento, as glebas com áreas superiores às definidas no caput, quando localizadas nas zonas especiais de interesse de proteção ao ambiente natural e de interesse paisagístico e cultural e nos casos previstos no artigo art. 185.

Art. 190. Os loteamentos devem destinar áreas públicas para sistema viário e equipamentos comunitários na proporção estabelecida no Anexo 5.1.

I. O percentual de áreas públicas deverá ser de 35% (trinta e cinco por cento).

§ 1º Nos loteamentos que necessitem de expansão das redes de infraestrutura até a rede oficial existente, esta extensão será realizada pelo urbanizador.

§ 2º Nos loteamentos deverá ser instalado um reservatório com previsão mínima de 500 litros por lote a ser implantado, conforme cálculos e planilhas do consumo. Quando necessário deverá ser implantada uma estação elevatória.

Art. 191. É de responsabilidade do loteador a execução das vias e a execução dos equipamentos públicos urbanos, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes, além da demarcação de lotes e quadras constantes nos projetos aprovados.

Art. 192. O licenciamento das obras de urbanização deve ser requerido no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de seu registro imobiliário, sendo que a conclusão destas deverá observar o prazo máximo de 05 (cinco) anos.

Parágrafo único. O prazo referido no caput poderá ser prorrogado, desde que o pedido de prorrogação se dê na sua vigência, tantas vezes quantas forem necessárias, em função de interesse público e a critério do SMGU.

Art. 193. Verificando que o loteamento não se ache licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador.

§ 1º Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo regularizar o loteamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com alterações dadas pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, ressarcindo-se de despesas de implantação de infraestrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

§ 2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, a expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com o traçado, normas urbanísticas e com os equipamentos urbanos instituídos em lei.

Art. 194. O parcelamento do solo em áreas gravadas como ZEIS observará o que segue:

- I. na regularização de parcelamento do solo em ZEIS será considerado como padrão os parâmetros identificados no cadastro;
- II. na implantação de parcelamento do solo em ZEIS os padrões especiais incidirão no interior dos quarteirões estruturadores;

§ 1º Considera-se quarteirão estruturador das ZEIS o quarteirão que;

- I. tenha testada máxima de 200,00m e área máxima de 2 ha;
- II. seja contornado por vias locais.

§ 2º Os padrões especiais a serem utilizados no interior do quarteirão estruturador devem garantir condições de habitabilidade, segurança e mobilidade.

§ 3º Poderá ser aumentado o limite máximo de testada e área referido no § 1º, quando a rede viária existente torne dispensável aquele limite, a critério do órgão competente.

§ 4º Será admitido na ZEIS previstas no inciso II do caput, o lote com 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área, e aceita a implantação de infraestrutura mínima a ser regulamentada por decreto.

Seção II **Dos Desmembramentos**

Art. 195. Desmembramento é a subdivisão de gleba ou lote com área inferior à área máxima do quarteirão estruturador, previsto para a Zona Ambiental onde se localizem, conforme Anexo 5.2, em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 1º No desmembramento serão destinadas áreas públicas para equipamentos comunitários, no percentual estabelecido no Anexo 5.2.

§ 2º Não se considera ampliação do sistema viário existente os alargamentos de vias existentes projetados pelo PDDURA.

§ 3º Os lotes oriundos de desmembramentos, atenderão aos padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 5.2.

§ 4º Considera-se desmembramento sem fins urbanos, o parcelamento de grandes glebas desde que, as glebas desmembradas, fiquem no mínimo com área superior a 3 hectares.

§ 5º Os limites de área e testada estabelecidos no caput do artigo, poderão ser ultrapassados nos casos previstos no artigo art. 185.

Art. 196. Ficam dispensados da destinação de áreas públicas para equipamentos comunitários, os desmembramentos de pequeno porte (com área inferior a 5.000,00 m2).

Seção III Do Condomínio Urbanístico

Art. 197. Condomínio urbanístico é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de acessos de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§ 1º O condomínio urbanístico pode ser ou não, integrado à edificação, devendo atender os padrões urbanísticos e o zoneamento, estabelecidos no Anexo 5.3.

§ 2º Observado o disposto no caput deste artigo ficam definidos em relação à implantação de condomínios urbanísticos:

I. a dimensão máxima dos empreendimentos por Zonas Ambientais;

II. a necessidade de análise, mediante EVU, das formas admissíveis de fechamento do perímetro dos empreendimentos de médio e grande porte, de forma a resguardar a paisagem urbana, pela predominância de espaços vazios;

III. critérios e responsabilidades ao empreendedor em relação à manutenção da infraestrutura básica e complementar, respeitados os limites da competência municipal;

IV. responsabilidades ao empreendedor em relação à integração com o sistema viário existente ou projetado, garantia da Mobilidade Urbana e do acesso aos bens de uso comum do povo.

§ 3º Sempre que os empreendimentos previstos no caput constituírem impedimento à mobilidade e prejuízos à estruturação urbana, poderá o Município exigir do empreendedor medidas mitigadoras.

Art. 198. Os Condomínios urbanísticos, com relação ao porte, dividem-se em:

I. condomínios urbanísticos de pequeno porte: aqueles implantados sobre terrenos com área de até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e nas Zonas Ambientais Industriais e especiais de até 16ha (dezesseis hectares);

II. condomínios urbanísticos de médio porte: aqueles implantados sobre terrenos com área superior a 5.000,00 m² e inferior a área máxima do quarteirão estruturador, conforme dimensões estabelecidas no Anexo 5.3, desde que nunca superiores à 20 ha (vinte hectares).

III. condomínios urbanísticos de grande porte, aqueles implantados sobre glebas com área superior à área máxima do quarteirão conforme dimensões estabelecidas no Anexo 5.3.

Art. 199. Os condomínios urbanísticos de médio e grande porte deverão destinar áreas públicas a equipamentos comunitários, no percentual estabelecido no Anexo 5.3.

Art. 200. A manutenção do sistema de acessos internos, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, da infraestrutura interna e da coleta de resíduos sólidos nos condomínios urbanísticos é de responsabilidade dos condôminos.

Parágrafo único. A manutenção de que trata o caput pode ser realizada pelo Poder Público ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com os condôminos.

Art. 201. Fica assegurada a passagem de infraestrutura pública quando necessária e acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro interno dos condomínios urbanísticos para o cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção destas.

Art. 202. As normas urbanísticas de controle da edificação IA e TO serão aplicadas sobre a área das unidades autônomas, à exceção da QI que será aplicada sobre a área titulada do imóvel.

CAPÍTULO VII

Da Edificação no Parcelamento do Solo

Art. 203. Na zona urbana, sempre que os empreendimentos e construções constituírem impedimento à Mobilidade Urbana e prejuízos aos serviços e equipamentos urbanos, poderá o Município exigir do empreendedor medidas mitigadoras.

Art. 204. Na Zona Urbana, para os prédios residenciais, a aplicação do IA, TO e QI sobre o imóvel dar-se-á da seguinte forma:

I. com utilização plena, de 100% (cem por cento) dos valores estabelecidos, para os imóveis:

- a) com área de até 5.000,00 m²;
- b) com qualquer área, quando oriundos de parcelamento do solo para fins urbanos que tenha contribuído com áreas para equipamentos públicos comunitários;
- c) com qualquer área quando localizados nas zonas especiais de interesse de proteção do ambiente natural e de interesse paisagístico;

II. restrito a uma área de terreno equivalente a 5.000,00 m², para os terrenos com área superior a este limite, oriundos de parcelamento do solo que não destinaram áreas públicas para equipamentos comunitários.

CAPÍTULO VIII

Das Zonas Ambientais

Art. 205. As Zonas Ambientais buscam garantir que diferentes atividades (usos do solo) possam conviver com tipos característicos de paisagem urbana e, apresentem formas de mobilidade e de interação social não conflitantes.

Parágrafo único. As Zonas Ambientais incorporam a variável ambiental (morfológica) como determinante da qualidade do espaço urbano.

Art. 206. As Zonas Ambientais, para as quais são estabelecidas as normas urbanísticas de controle do uso, ocupação e transformação do solo, classificam-se em:

- I. ZRBO (Zona Residencial de Baixa Ocupação);**
- II. ZAM1 (Zona Ambiental Mista tipo 1);**
- III. ZAM2 (Zona Ambiental Mista tipo 2);**
- IV. ZAM3 (Zona Ambiental Mista tipo 3);**
- V. ZCSI (Zona de Comércio, Serviço e Indústria)**
- VI. ZEIAN (Zona Especial de Interesse do Ambiente Natural)**
- VII. ZTUA (Zona de Transição Urbano Ambiental)**
- IX. ZR (Zona Rural).**

Art. 207. Ficam estabelecidas para cada Zona Ambiental:

- I. as atividades permitidas, conforme anexo 3.4;
- II. as normas urbanísticas para a edificação e ocupação do solo, conforme anexo 4;
- III. as modalidades de parcelamento admissíveis, conforme anexos 5.1, 5.2 e 5.3;
- IV. as diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano e o quarteirão estruturador, conforme plantas de ordenamento, anexos 1;
- V. a hierarquia viária (anexo 2);
- VI. o sistema de áreas de lazer.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 208. A autoridade licenciadora deve manter disponíveis e atualizadas informações completas sobre:

- I. o PDDURA e a legislação municipal de interesse urbanístico e ambiental;
- II. as vias urbanas ou rurais, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do Município;
- III. a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou projetados;

Parágrafo único. As informações de que tratam os incisos II e III do caput devem, preferencialmente, conter coordenadas georreferenciadas ao Sistema Cartográfico Nacional com plano de projeção UTM (Universal Transversa de Mercator).

Art. 209. Salvo disposição em contrário, serão examinados, de acordo com a legislação em vigor à época de sua protocolização, os processos administrativos de projeto de edificação e licenciamento de construção, respeitando o prazo de início das obras de um ano contado a partir da data de licenciamento da construção.

Parágrafo único. Obra iniciada, para efeito desta Lei, é aquela cujas fundações estejam concluídas.

Art. 210. Para efeito desta Lei são estabelecidos os seguintes prazos de validade:

- I. 12 (doze) meses para as Diretrizes Urbanísticas, contados a partir da data do deferimento;
- II. 12 (doze) meses para os EVU e EIV aprovados, contados a partir da data do deferimento;
- III. 12 (doze) meses para os projetos arquitetônicos aprovados, contados a partir da data do deferimento;
- IV. 6 (seis) meses para os projetos de fracionamentos e desmembramentos aprovados, contados a partir da data do deferimento;
- V. 12 (doze) meses para o início dos arruamentos nos projetos de loteamentos aprovados, contados a partir do licenciamento das obras de urbanização;
- VI. 60 (sessenta) meses, prorrogáveis a critério do SMGU, para a conclusão das obras de urbanização dos loteamentos, contados a partir da data do Registro de Imóveis.

Art. 211. As modificações de projetos cujas obras foram iniciadas serão examinadas de acordo com a legislação em vigor na data de sua aprovação. Quanto a projetos de obras que foram iniciadas sem alvará de licença de construção, os mesmos serão examinados de acordo com a legislação em vigor na data de sua análise.

-Art. 212. Consideram-se prédios existentes, para efeito desta Lei, todas as edificações comprovadamente construídas e ocupadas anteriormente a 17 de novembro de 2017 conforme legislação pertinente de regularização de construções clandestinas ou irregulares.

Parágrafo único. 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. 213. No prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da aprovação desta Lei, deverão ser elaborados:

- I. Sistema de Gestão;
- II. Cadastro Técnico Multifinalitário;

Parágrafo único. Os planos setoriais serão norteados por Termo de Referência elaborado previamente àqueles.

Art. 214. No prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da aprovação desta Lei:

- I. deverá ser revisado o Código de Edificações;
- II. deverá ser revisado o Código de Posturas;
- III. deverá ser revisada a Lei do Parcelamento de Solo;
- IV. deverá ser revisado o Plano Viário;
- V. deverá ser criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 215. Serão objetos de lei específica, as matérias que tratem de:

- I. alteração de Normas Urbanísticas;
- II. criação, modificação ou extinção de Zonas Ambientais;
- III. instituição do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- IV. revisão do Código de Posturas.

Art. 216. Serão objeto de revisão as matérias que tratam da compatibilização do Código de Edificações, a Planta de Hierarquia Viária e Perfis Viários e Lei do Parcelamento de Solo.

Art. 217. Serão objeto de Resoluções do CONDUSCLA as matérias que tratem de:

- I. alterações e ajustes nos gravames de zoneamento, traçados viários e de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. diretrizes para elaboração dos planos de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Banco de Terras para Equipamentos Comunitários;
- III. alterações e revisões da Lei do Parcelamento do Solo;
- IV. alterações e revisões da presente Lei;

Art.218. Os casos omissos serão regulamentados por Decreto do Executivo, assim como os procedimentos administrativos, compatibilização dos anexos e demais medidas necessárias para a implementação desta Lei.”

Art. 2º Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 2017/2015 e suas alterações posteriores.

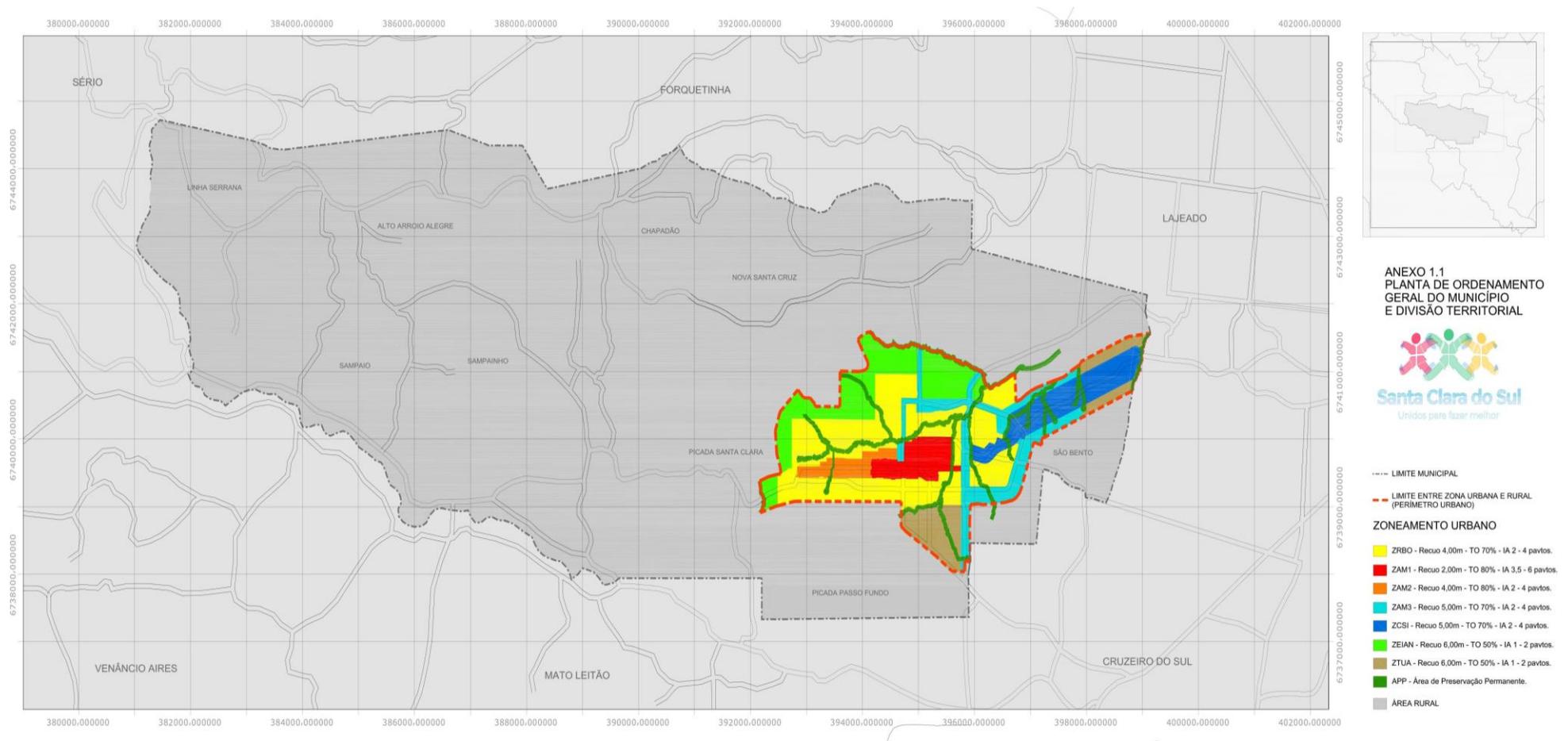
Art. 3º Esta Lei entra em vigor a contar de 30 (trinta) dias, contados de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO, 18 DE JULHO DE 2019.

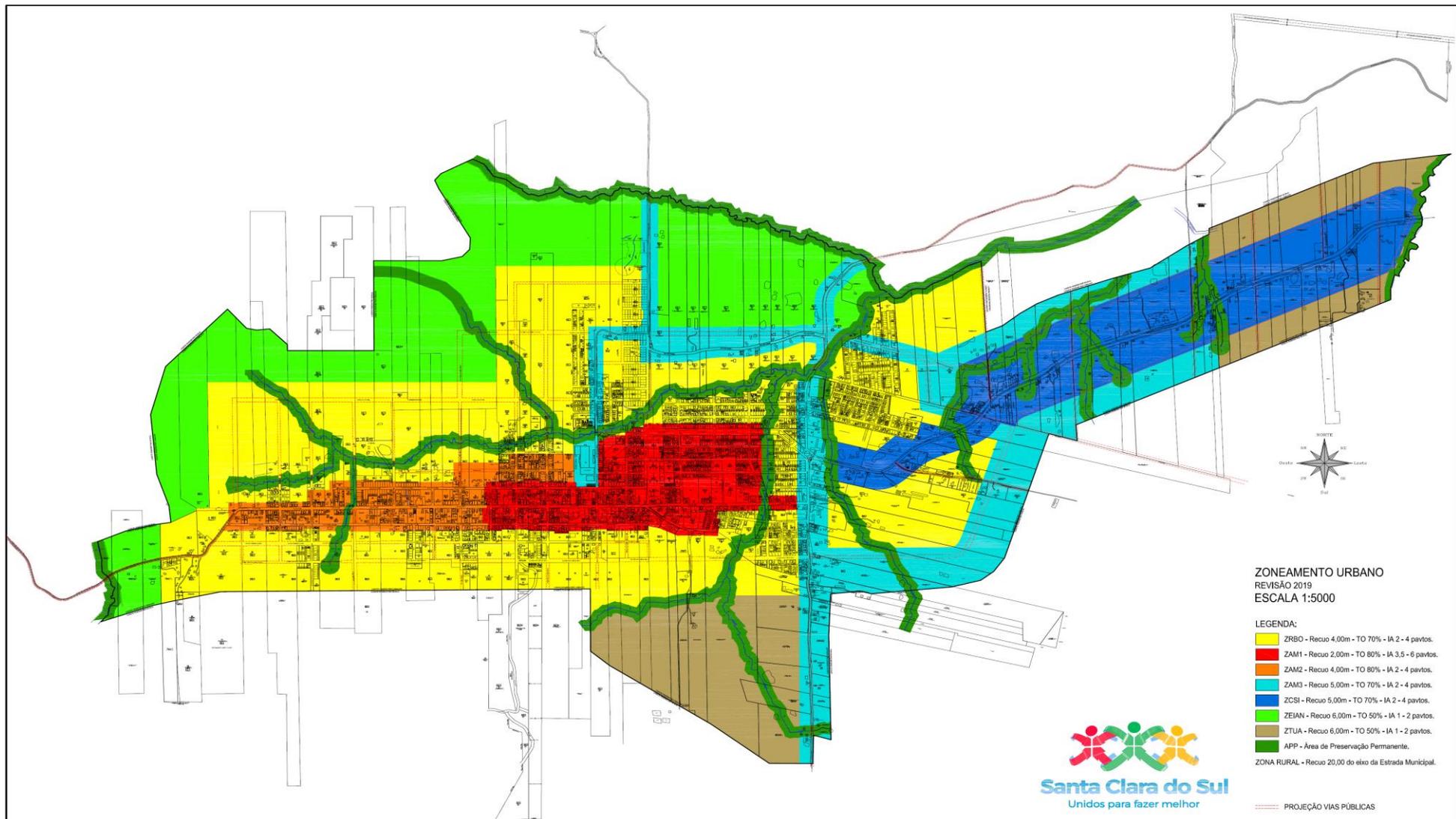
PAULO KOHLRAUSCH
Prefeito

ANEXO 1 – PLANTA DE ORDENAMENTO GERAL DO MUNICÍPIO

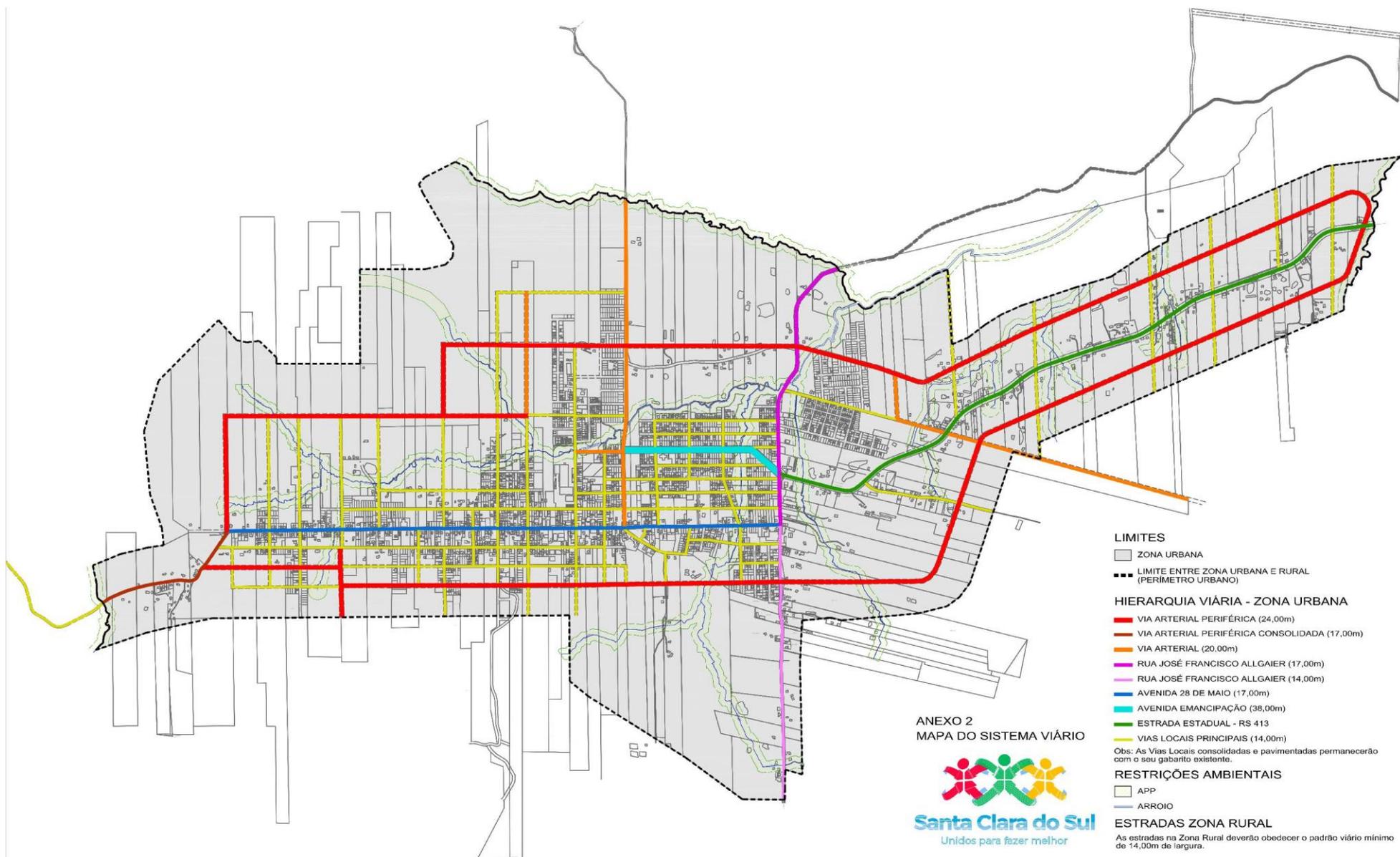
ANEXO 1.1 - Planta de Ordenamento Geral do Município



ANEXO 1.2 – Zoneamento



ANEXO 2 – MAPA SISTEMA VIÁRIO



ANEXO 3 – ATIVIDADES:

Anexo 3.1 – Classificação das Atividades

CATEGORIA 1 - Residencial

- a. Residências isoladas ou geminadas (máximo de 2 economias);
- b. Condomínios de residências unifamiliares;
- c. Residencial Coletivo (seminários, pensionatos, casas geriátricas, etc.);
- d. Residências Multifamiliares.
- e. Atividades vinculadas à habitação - são as atividades desenvolvidas no interior da moradia que não ocupem em área construída mais de 30% da área do terreno e possuam no máximo 150,00 m², garantido sempre um mínimo de 30,00m² e desde que não produzam incômodos ou coloquem em risco a saúde, o sossego e a segurança dos moradores da vizinhança.

CATEGORIA 2 - Comercial e de Serviços

- a. Comércio e Serviços em geral;
- b. Garagens e similares;
- c. Minimercado e armazéns - comércio de produtos alimentícios e de uso doméstico com até 300,00 m² de área construída;
- d. Supermercados - comércio de produtos alimentícios e de uso doméstico com área construída maior de 300,00 m²;
- e. Depósitos ou revenda de gás GLP tipos 1;
- f. Oficinas mecânicas e similares;
- g. Postos de abastecimento e similares;
- h. Galeria comercial – conjunto de lojas com área construída entre 300,00 e 1.000,00 m² ;
- i. Centro Comercial e Shopping Center - conjunto de lojas com área construída superior a 1.000,00 m² de área construída;
- j. Centro empresarial – prédio ou conjunto de prédios de serviços com área construída superior a 1.000,00 m²
- k. Bancos e Financeiras
- l. Hotéis e Similares;
- m. Motéis e similares;
- n. Atividades diurnas e vespertinas de Bares, Lancherias e Restaurantes – considera-se atividade diurna ou vespertina aquelas com horário de funcionamento não superior às 24:00 hrs.;
- o. Atividades Noturnas (bares, restaurantes, danceterias e similares);
- p. Jogos eletrônicos;
- q. Lan House
- r. Canis residenciais

CATEGORIA 3 - Equipamentos Urbanos Públicos E Privados

- a. Associações de Moradores, Conselhos Comunitários, e similares;
- b. CTGs, Associações Recreativas e Esportivas e similares;
- c. Cinemas, Teatros, Museus e similares;
- d. Estabelecimentos Assistenciais de Saúde de caráter urbano, (Hospitais e Pronto Socorro
- e. Clubes e similares; Equipamentos Públicos;
- f. Bibliotecas
- g. Escola de Ensino Infantil
- h. Escolas de Ensino
- i. Fundamental e Médio;
- j. Universidades;
- k. Ginásios de esportes sem eventos; Ginásios e arenas para eventos;
- l. Templos e locais de culto em geral.
- m. Clínicas veterinárias e canis comerciais
- n. Hospitais e clínicas veterinárias.
- o. Prédios públicos administrativos e de uso especial

CATEGORIA 4 - Depósitos e Pavilhões Industriais Empresas de dedetização e similares

- a. Depósitos ou revenda de gás GLP tipo 2
- b. Depósitos e Pavilhões industriais
- c. Industrias de Base Tecnológica
- d. Industrias com nível de potencial poluidor baixo, médio e alto
- e. Transportadoras de carga

CATEGORIA 5 - Atividades Especiais com zoneamento especial

- a. Aeródromos, Heliportos, Rodoviárias, Terminais de Passageiros e Carga, etc.
- b. Cemitérios, Capelas Mortuárias e Crematórios
- c. Equipamentos especiais esportivos e de lazer: estádios, parques temáticos, circos, feiras
- d. Outras atividades

CATEGORIA 6 - Atividades Rurais:

- a. Habitação unifamiliar rural
- b. Lojas gerais destinadas a comercialização de produtos rurais e à produção rural
- c. Atividades agrícolas e pecuárias
- d. Agroindústrias
- e. Depósitos, silos, armazém e demais construções vinculadas à atividade rural;

- f. Extração de matéria prima local; Indústria vinculada à matéria prima local.

CATEGORIA 7 - Parcelamento do Solo e equivalentes

- a. Loteamentos industriais;
- b. Loteamentos residenciais;
- c. Desmembramentos;
- d. Condomínios urbanísticos.

INDÚSTRIAS

As indústrias serão classificadas segundo nível de potencial poluidor, em conformidade com o anexo único da resolução do CONSEMA vigente, pelo órgão municipal competente.

PORTE DAS ATIVIDADES

Considera-se para efeito desta lei:

- I. Pequeno porte – edificações com até 300,00 m²
- II. Médio porte – edificações com área construída entre 300 e 1.500,00m² de área construída
- III. Grande porte: empreendimentos com mais 1.500,00 m² de área construída.

Anexo 3.2 – ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA – EVU

Atividades e empreendimentos sujeitos à apresentação de EVU:

CATEGORIA 1 - Residencial

- a. Empreendimentos localizados em Áreas Especiais de Interesse Ambiental em área de terreno de até 10 há.

CATEGORIA 2 - Comercial E De Serviços

- a. Empreendimentos localizados em Áreas Especiais de Interesse Ambiental em área de terreno de até 10 há.
- b. Empreendimentos de comercio e serviços com área construída entre
- c. 1.500,00 m2 e 10.000,00 m2 ou com mais de 50 vagas para guarda de veículos;
- d. Garagens e similares com mais de 50 vagas para guarda de veículos;
- e. Supermercados e similares com área construída de até 1.500,00 m2;
- f. Depósitos e revenda de gás GLP tipos 1;
- g. Oficinas mecânicas e similares; Postos de abastecimento;
- h. Centro Comercial e Shopping Center de área construída de até 5.000,00
- i. m2;
- j. Hotéis e Similares com área construída entre 3.000,00 m2 e 10.000,00m2 ou com mais de 50 vagas para guarda de veículos;
- k. Motéis e similares;
- l. Atividades diurnas e vespertinas de Bares, Lancherias e Restaurantes com mais de 300,00 m2;
- m. Atividades Noturnas com área construída até 1.500,00 m2 (bares, restaurantes, danceterias e similares);
- n. Jogos eletrônicos;

CATEGORIA 3 – Equipamentos Urbanos Públicos E Privados

- a. Empreendimentos localizados em Áreas Especiais de Interesse Ambiental;
- b. CTGs, Associações Recreativas e Esportivas e similares;
- c. Cinemas, Teatros, Museus e similares;
- d. Estabelecimentos Assistenciais de Saúde de caráter local Estabelecimentos Assistenciais de Saúde de caráter urbano com área construída de até 10.000,00 m2
- e. Clubes e similares;
- f. Bibliotecas, Escola de Ensino Infantil Escolas de Ensino Fundamental e Médio; Universidades;
- g. Ginásios de esportes sem eventos;
- h. Ginásios e arenas para eventos de até 500 lugares;
- i. Templos e locais de culto em geral.
- j. Clínicas veterinárias e canis comerciais
- k. Prédios públicos administrativos e de uso especial
- l. Projetos de equipamentos comunitários em áreas públicas (urbanização de praças, parques, etc.)

CATEGORIA 4 – Depósitos E Pavilhões Industriais

- a. Empresas de dedetização e similares;
- b. Comercio ou revenda de gás GLP tipo 2;
- c. Depósitos e Pavilhões industriais;
- d. Indústrias de Base Tecnológica; Indústrias
- e. Transportadoras de carga.

CATEGORIA 5 – Atividades Especiais

- a. Capelas Mortuárias e Crematórios;
- b. Equipamentos especiais esportivos e de lazer: circos, feiras; Outras atividades.

CATEGORIA 6 - Atividades Rurais

- a. Lojas gerais destinadas à comercialização de produtos rurais e à produção rural com mais de 1.500,00 m²;
- b. Agroindústrias com mais de 1.500,00 m² de área construída;
- c. Depósitos, silos, armazém e demais construções vinculadas à atividade rural com mais de 1.500,00 m² de área construída;
- d. Extração de matéria prima local;
- e. Indústria vinculada à matéria prima local.

CATEGORIA 7 – Parcelamento do Solo

- a. Desmembramentos;
- b. Loteamentos industriais;
- c. Loteamentos residenciais.
- d. Condomínios urbanísticos de lotes ou unidades autônomas com área de até 20 ha.

Outras atividades indicadas no Anexo 3.4 – Quadro de Atividades.

Anexo 3.3 - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Atividades e empreendimentos sujeitos á apresentação de EIV:

CATEGORIA 1 - Residencial

- a. Empreendimentos localizados em Áreas Especiais de Interesse Ambiental em área de terreno acima de 10 há.
- b. Empreendimentos residenciais em glebas com área superior a 20 há.

CATEGORIA 2 - Comercial e de Serviços

- a. Empreendimentos localizados em Áreas Especiais de Interesse Ambiental em área de terreno acima de 10 há.
- b. Empreendimentos em glebas com área superior a 20 há.
- c. Empreendimentos de comércio e serviços com área superior a 10.000,00 m²
- d. Supermercados e similares com área superior a 1.500,00 m²;
- e. Centro Comercial e Shopping Center de área superior a 5.000,00 m²;
- f. Atividades Noturnas com área superior a 1.500,00 m² (bares, restaurantes, danceterias e similares);
- g. Outras atividades indicadas no Anexo 3.4 – Quadro de Atividades.

CATEGORIA 3 – Equipamentos Urbanos Públicos e Privados

- a. Empreendimentos de grande porte localizados em Áreas Especiais de Interesse Ambiental.
- b. Estabelecimentos Assistenciais de Saúde com área construída superior a 10.000,00 m²
- c. Ginásios e arenas para eventos com capacidade superior a 500 lugares;

CATEGORIA 4 – Depósitos E Pavilhões Industriais

- a. Projetos de Distritos Industriais

CATEGORIA 7 – Parcelamento do Solo

- a. Projetos de loteamentos ou condomínios urbanísticos em glebas com mais de 20 ha.

Outras atividades indicadas no Anexo 3.4 – Quadro de Atividades.

Anexo 3.4 – QUADRO ATIVIDADES PERMITIDAS CONFORME ZONA AMBIENTAL

CATEGORIA 4 - Depósitos e Pavilhões Industriais Empresas de dedetização e similares	ZRBO	ZAM1	ZAM2	ZAM3	ZCSI	ZEAIN	ZTUA	ZRURAL	EVU	EIV
a. Depósitos e Pavilhões industriais	BAIXO	médio e baixo 500m2				BAIXO	BAIXO	AGRO IND		
b. Indústrias com nível de potencial poluidor baixo, médio e alto	BAIXO	médio e baixo 500m2	médio e baixo 500m2	médio, baixo, alto	médio, baixo, alto	BAIXO	BAIXO	AGRO IND	ALTO	ALTO
c. Transportadoras de carga e logística										

CATEGORIA 5 - Atividades Especiais com zoneamento especial	ZRBO	ZAM1	ZAM2	ZAM3	ZCSI	ZEAIN	ZTUA	ZRURAL	EVU	EIV
a. Aeródromos, Heliportos, Rodoviárias, Terminais de Passageiros e Carga, etc.										
b. Cemitérios, Capelas Mortuárias e Crematórios		CONSOLIDADO							CREMATÓRIO	CREMATÓRIO
c. Equipamentos especiais esportivos e de lazer: estádios, parques temáticos, circos, feiras									CIRCO	CIRCO

CATEGORIA 6 - Atividades Rurais:	ZRBO	ZAM1	ZAM2	ZAM3	ZCSI	ZEAIN	ZTUA	ZRURAL	EVU	EIV
a. Habitação unifamiliar rural										
b. Lojas gerais destinadas a comercialização de produtos rurais e à produção rural / comércio serviços										
c. Atividades pecuárias	CONSOLIDADO		CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO				
d. Atividades agrícolas	CONSOLIDADO		CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO				
e. Agroindústrias										
f. Depósitos, silos, armazém e demais construções vinculadas à atividade rural;	CONSOLIDADO		CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO				
g. Extração de matéria prima local; Indústria vinculada à matéria prima local.										
h. Produção / comércio de flores / verduras										
i. Criação de animais	CONSOLIDADO		CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO				
j. pequenos animais										

CATEGORIA 7 - Parcelamento do Solo e equivalentes	ZRBO	ZAM1	ZAM2	ZAM3	ZCSI	ZEAIN	ZTUA	ZRURAL	EVU	EIV
a. Loteamentos industriais;				EVU / EV						
b. Loteamentos residenciais;					EVU / EV	EVU / EIV	EVU / EIV			
c. Desmembramentos;										
d. Condomínios urbanísticos.										

LEGENDA:	
USO PERMITIDO	
USO COM RESTRIÇÃO / OBSERVAÇÃO	
USO NÃO PERMITIDO	

ANEXO 4 - NORMAS URBANÍSTICAS

Zona	Atividades - especificação anexo 3.4	IA - QI	TO	Altura	Recuo Jardim
ZRBO		IA = 2,0 QI = 180,00m ²	70%	4 pav.	4,00m
ZAM1		IA = 3,5 QI = 180,00m ²	80%	6 pav.	2,00m
ZAM2		IA = 2 QI = 180,00m ²	80%	4 pav.	4,00m
ZAM3		IA = 2 QI = 180,00m ²	70%	4 pav.	5,00m
ZCSI		IA = 2 QI = 180,00m ²	70%	4 pav.	5,00m
ZR		IA = 0,2* QI = 250,00m ²	20%*	2 pav. **	***
ZEIAN		IA = 1,0 QI = 180,00m ²	50%	2 pav.	6,00m
ZTUA		IA = 1,0 QI = 180,00m ²	50%	2 pav.	6,00m

Observações:

1 - Os imóveis situados ao longo da ERS 413, deverão apresentar documento de “alinhamento de construção” expedido pelo DAER, bem como obedecer ao recuo estabelecido pelo órgão ou concessionária com concessão em vigor. (15,00m de faixa não edificante além da Faixa de Domínio, conforme Lei Federal 6766/79)

* garantido um mínimo de 250,00m².

** altura livre para silos e armazéns.

*** alinhamento da construção a 17,00m do eixo da estrada para construções novas.

IA = Índice de Aproveitamento

QI = Quota Ideal

TO = Taxa de Ocupação

ANEXO 5 – PARCELAMENTO DE SOLO

Anexo 5.1 - PADRÕES PARA LOTEAMENTO

ZONA URBANA					
LOCALIZAÇÃO	PARÂMETROS		ZRBO, ZAM1, ZAM2, ZAM3, ZEIAN, ZTUA, ZCSI		
ÁREAS PÚBLICAS	Área institucional para equipamentos comunitários		15%		
	Malha viária mínima		Conforme projeto, observando o traçado viário PDDURA.		
	Padrão de infraestrutura		Conforme normas municipais		
LOCALIZAÇÃO	PARCELA	PARÂMETROS	ZRBO, ZAM1, ZAM2, ZAM3, ZEIAN, ZTUA	ZCSI	
ÁREAS PRIVADAS	Lotes	Área mínima	360,00m ²	500,00m ²	
		Lote de Esquina	450,00m ²		
		Testada mínima	12,00m	20,00m	
		Testada mínima lote de esquina	15,00m	25,00m	
	Quarteirão Estruturador	Comprimento máximo	200,00m	400,00m	
		Área máxima	2 ha	16 ha	

Anexo 5.2 - PADRÕES PARA DESMEMBRAMENTO

ZONA URBANA					
LOCALIZAÇÃO	PARÂMETROS		ZRBO, ZAM1, ZAM2, ZAM3, ZEIAN, ZTUA, ZCSI		
ÁREAS PÚBLICAS	Área institucional para equipamentos comunitários		15%		
LOCALIZAÇÃO	PARCELA	PARÂMETROS	ZRBO, ZAM1, ZAM2, AM3, ZEIAN, ZTUA, ZCSI	ZCSI	
ÁREAS PRIVADAS	Gleba ou lote	Área máxima	Inferior a 2ha	Inferior 16ha	
		Testada máxima	200,00m	500,00m	
	Lote desmembrado	Área mínima	360,00m ²	500,00m ²	
		Esquina	450,00m ²		
		Testada mínima	12,00m	20,00m	
		Testada mínima em lote esquina	15,00m	25,00m	
Área máxima	2 ha	16 ha			

Anexo 5.3 CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

ZONA URBANA				
LOCALIZAÇÃO	PARÂMETROS	ZRBO, ZAM1, ZAM2, ZAM3, ZEIAN, ZTUA		LOTEAMENTO INTERESSE SOCIAL
ÁREAS PÚBLICAS	Área institucional para equipamentos comunitários	15%		15%
LOCALIZAÇÃO	PARÂMETROS	ZRBO, ZAM1, ZAM2, ZAM3, ZEIAN, ZTUA		LOTEAMENTO INTERESSE SOCIAL
ÁREAS PRIVADAS	Terreno – área máxima	2 ha		2 ha
	QI – Quota ideal	180,00m ²		90m ²

ISENTO:

- I. Para terrenos oriundos de parcelamento do solo com contribuição de áreas públicas.
- II. Para terrenos oriundos de parcelamento de solo sem contribuição de áreas públicas que possuam área inferior a 5.000,00m².

ANEXO 6 - PARÂMETROS PARA ESTACIONAMENTO

Usos e atividades	Critério	Vagas mínimas obrigatórias	Exigência de pátio de carga e descarga	Alça embarque desembarque e taxi
1. RESIDENCIAL				
Unifamiliar	-	1 vaga/un.	-	-
Multifamiliar	-	1 vaga para cada 150m ² de ACp.	-	-
2. NÃO RESIDENCIAL				
2.1 Comércio e Prestação de Serviço				
Em geral	Até 300m ² de ACp	Facultativo	-	-
Em geral	Acima de 300m ² ACp	1 vaga /250m ² ACp		

Centro comercial Shopping	Facultativo	1 vaga / 25m ² ACp	1500 a 3000m ² de ACp: 1 vaga	-
			3000 à 4000m ² 2 vagas	Alça obrigatória
			Acima 4000m ² 3 vagas	Alça obrigatória e previsão de ponto de taxi
Minimercado, mercado, supermercado e hipermercado	Até 750m ² de ACp	1 vaga /200m ² ACp	-	-
	Entre 751m ² e 1500m ² de ACp	1 vaga/100m ² ACp	-	-
	Acima de 1500m ² de ACp	1 vaga/50m ² ACp	1500 a 2500m ² de ACp: 1 vaga 2501 a 4000m ² de ACp: 2 vagas Acima 4000m ² 3vagas	-
Restaurante, baile choperia, boates, salão de festas	Área maior que 500m ² de ACp	Análise especial	-	-
2.2 Cultura, Lazer, Diversão e Estabelecimentos Religiosos				
Cinema, teatro, auditório	-	1 vaga/4 assentos	-	-
Parque, zoológico, horto	+ 30.000m ² terreno	Análise especial	-	-
Templos, igrejas		1 vaga / 30m ² de área de público Análise especial		
Pavilhão, feira, exposições, parque de diversão	+ 3.000m ² de terreno	Análise especial	-	-
Estádio, ginásio esportes	+ 3.000m ² de terreno	1vaga/10 assentos	-	-
Quadra esporte descoberta	-	A critério de projeto	-	-
	Acima 500m ² de área de terreno	3 vagas/quadra	-	-
2.3 Serviços ligados à Educação				
Maternal e educação infantil, pré-escolas, 1º e 2º Grau, ensino técnico profissional.	Até 250,00m ²	A critério de projeto	-	-
	Acima 251,00m ²	1 vaga /200m ² ACp	-	
Universidade Faculdade	-	1 vaga/25m ² ACp	-	-
2.4 Serviços ligados à Saúde				
Hospitais	-	1 vaga/100m ² ACp	1 vaga	Alça obrigatória

				Nota 7
2.5 Serviços de hospedagem				
Hotel	-	1 vaga/cada 3 apartamentos	1 vaga	Alça obrigatória
Motel	-	1 vaga/ apartamento	1 vaga	Alça obrigatória
2.6 Indústrias				
Indústria, entreposto, terminal, armazém e depósito.	-	1 vaga/200m ² de ACp	obrigatória	-

PARAMETRIZAÇÃO

I. Nos postos de abastecimento o rebaixo de meio fio deverá manter distância da esquina de no mínimo 5,00 m.

II. Na esquinas os rebaixos de meio-fio deverão estar afastados no mínimo 3,00m do vértice do lote, não poderão ocupar mais de 80% das testadas do terreno, A critério da Comissão de Gerenciamento Urbanístico poderão ser ajustados os padrões estabelecidos desde que devidamente justificados.

III. Os imóveis que abrigarem uma ou mais atividades independentes atenderão os padrões por categoria da atividade sendo sujeitos a análise especial pela Comissão de Controle Urbanístico.

IV. Dentre as vagas determinadas para os estabelecimentos, deverão constar vagas específicas para pessoas portadores de deficiência, nas dimensões estabelecidas pela ABNT NBR 9050, e localizadas o mais próximo possível dos acessos das edificações, na seguinte proporção:

- a. até 10 vagas facultativo;
- b. de 11 a 100 vagas 1 vaga;
- c. acima de 100 vagas 1% do total.

V. Os estabelecimentos que apresentarem bicicletários poderão ter a área de estacionamento reduzida, mediante análise especial.

VI. Nas atividades de serviços ligados à educação, sejam eles: maternal e educação infantil, pré-escola, 1º e 2º grau, ensino técnico profissional, faculdades e universidades, onde houver exigência de alça de embarque e desembarque, esta deverá ter largura de 2.50m e canaleta de acumulação de veículos na seguinte proporção:

- a. até 400m² de AC: 5m para cada 100m² de área destinada à sala de aula;
- b. acima de 400m² de AC: 5m para cada 200m² de área de área excedente.

VII. Não será permitida a utilização da via pública para espaço de manobra de veículos nem para vaga de carga e descarga.

VIII. As atividades não mencionadas na tabela acima estarão sujeitas à análise especial pela Comissão de Gerenciamento Urbanístico.

IX. Análise de casos especiais: quando se tratar das atividades de autocine, drive-in, lanchonete, serv-car parque de exposições, circo, parque de diversões, quartel, corpo de bombeiros, penitenciária, casa de detenção, cemitério, crematório, capela mortuária, inflamáveis e explosivos, central de abastecimento, centro de convenções, igrejas, terminais de transportes ferroviário e rodoviário e terminais de carga - o estacionamento será analisado caso a caso e será objeto de estudo sobre o impacto do empreendimento junto ao entorno e no sistema viário, a ser analisado pela Comissão de Controle Urbanístico.