

**ESTRUTURA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO  
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL  
DE ROSÁRIO DO SUL**

**SUMÁRIO**

**TÍTULO I – Dos Princípios e Objetivos**

CAPÍTULO I – Dos Princípios Fundamentais

CAPÍTULO II – Dos Objetivos Gerais

**TÍTULO II – Das Diretrizes Setoriais da Política de Desenvolvimento Municipal**

CAPÍTULO I – Do Desenvolvimento Econômico

CAPÍTULO II - Das Políticas Sociais

CAPÍTULO III – Da Qualificação Ambiental

CAPÍTULO IV – Da Estruturação e Mobilidade Urbana

CAPÍTULO V – Do Patrimônio Cultural

CAPÍTULO VI – Da Paisagem Urbana

CAPÍTULO VII – Da Infra-Estrutura e Serviços de Utilidade Pública

CAPÍTULO VIII – Da Pavimentação

CAPÍTULO IX – Dos Espaços Públicos

**TÍTULO III – Do Modelo Espacial**

CAPÍTULO I - Da Área Urbana de Ocupação Intensiva e da Área Rural

CAPÍTULO II - Das Macrozonas

CAPÍTULO III - Das Zonas de Uso

SEÇÃO I - Do Uso do Solo na Zona Urbana

SEÇÃO II - Do Uso do Solo na Zona Rural

CAPÍTULO IV - Das Áreas Especiais

SEÇÃO I - Das Áreas Especiais de Interesse Institucional

SEÇÃO II - Das Áreas Especiais de Interesse Urbanístico

SUBSEÇÃO I – Das Áreas Especiais de Interesse Social

SUBSEÇÃO II – Das Áreas Urbanas de Ocupação Prioritária

SUBSEÇÃO III – Das Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano

SUBSEÇÃO IV – Das Áreas de Revitalização

SEÇÃO III - Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental

SUBSEÇÃO I – Áreas de Proteção do Ambiente Natural

SUBSEÇÃO II – Áreas Especiais de Interesse Cultural

**TÍTULO IV - Dos Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental**

CAPÍTULO I – Da Tributação

CAPÍTULO II – Da Indução ao Uso Social da Propriedade

CAPÍTULO III – Da Regularização Fundiária

CAPÍTULO IV – Do Direito de Preempção

CAPÍTULO V – Do Solo Criado

CAPÍTULO VI – Das Operações Urbanas Consorciadas

CAPÍTULO VII – Da Transferência de Potencial Construtivo

CAPÍTULO VIII – Do Direito de Superfície

CAPÍTULO IX – Dos Estudos de Impacto Ambiental e de Vizinhança

CAPÍTULO X – Dos Projetos Especiais de Impacto Urbano

CAPÍTULO XI – Do Monitoramento da Densificação

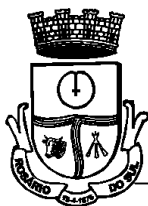
**TÍTULO V – Do Plano Regulador**

CAPÍTULO I – Das Normas Gerais do Regime Urbanístico

CAPÍTULO II – Do Regime das Atividades

CAPÍTULO III – Dos Dispositivos de Controle das Edificações

|   |  |
|---|--|
| SEÇÃO I –   | Do Índice de Aproveitamento                            |
| SEÇÃO II –  | Da Taxa de Ocupação                                    |
| SEÇÃO III –   | Da Altura das Edificações                              |
| SEÇÃO IV –  | Dos Recuos para Ajardinamento                          |
| SEÇÃO V –   | Das Garagens   |
| CAPÍTULO IV –   | Do Parcelamento do Solo                                |
| SEÇÃO I –   | Do Fracionamento                                       |
| SEÇÃO II –  | Do Desmembramento                                      |
| SEÇÃO III –   | Do Loteamento  |
| SUBSEÇÃO I –  | Dos Loteamentos para Formação de Sítios de Recreio     |
| SUBSEÇÃO II –   | Dos Loteamentos Industriais                            |
| SUBSEÇÃO III –  | Dos Loteamentos Populares                              |
| SUBSEÇÃO IV –   | Dos Loteamentos com Construção de Unidade Habitacional |
| SEÇÃO IV –  | Dos Condomínios por Unidades Autônomas                 |
| <b>TÍTULO VI – Da Gestão Democrática da Política Urbana</b> |  |
| CAPÍTULO I –  | Dos Objetivos da Gestão Democrática da Política Urbana |
| CAPÍTULO II –   | Do Sistema de Planejamento e Gestão Municipal          |
| SEÇÃO I –   | Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural         |
| SEÇÃO II –  | Do Conselho do Meio Ambiente                           |
| SEÇÃO III –   | Do Conselho Municipal de Desenvolvimento               |
| SEÇÃO IV –  | Do Sistema de Informações Municipais                   |
| CAPÍTULO III –  | Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano           |
| CAPÍTULO IV –   | Dos Instrumentos de Democratização da Gestão Municipal |
| <b>TÍTULO VII – Das Disposições Gerais e Transitórias</b>   |  |



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO SUL**

---

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002, DE 14 DE SETEMBRO DE 2006.**

**INSTITUI O PLANO DIRETOR DE  
DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL  
DE ROSÁRIO DO SUL  
ESTABELECENDO PRINCÍPIOS,  
OBJETIVOS, DIRETRIZES E  
PROPOSIÇÕES DE  
DESENVOLVIMENTO**

O **Dr. NEY DA SILVA PADILHA**, Prefeito Municipal de Rosário do Sul, RS., no uso de suas atribuições legais.

Faço saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar.

**TÍTULO I  
Dos Princípios e Objetivos**

**Capítulo I  
Dos Princípios Fundamentais**

**Art. 1º.** Fica instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Rosário do Sul, com fundamento na Constituição da República; na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade; na Constituição do Estado do Rio Grande do Sul e na Lei Orgânica Municipal.

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

**§ 2º.** O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal deverá observar os seguintes instrumentos: planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social, incluído o Zoneamento Ecológico Econômico e o Plano de Bacias.

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

**Parágrafo Único.** O plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual deverão incorporar as diretrizes e as prioridades contidas no Plano Diretor.

**Art. 3º.** Para a elaboração deste Plano Diretor foram incorporadas as principais diretrizes das seguintes leis:

- I - Lei do Perímetro Urbano;

**II -** Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

**§ 1º.** Além destas, são complementares ao mesmo, o Código de Obras, a Lei Orgânica e o Código de Posturas municipais.

**§ 2º.** Outras leis poderão vir a integrar ou complementar o Plano, desde que tratem de matéria pertinente ao desenvolvimento urbano e às ações de planejamento municipal.

**Art. 4º.** Entende-se por Sistema de Planejamento e Gestão Municipal o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos objetivando a coordenação das ações dos setores público e privado, e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental.

**Parágrafo único.** O Sistema de Planejamento e Gestão Municipal, conduzido pelo setor público, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos cidadãos e de entidades representativas.

**Art. 5º.** Este Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal parte da realidade do Município e tem como prazos:

- I -** 2008 para o desenvolvimento das ações estratégicas previstas, proposição de ações para o próximo período e inclusão de novas áreas passíveis de aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade;
- II -** 2012 para o cumprimento das diretrizes propostas.

**Art. 6º.** A política de desenvolvimento municipal deve se pautar pelos seguintes princípios:

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

**Art. 7º.** A função social da cidade, no Município de Rosário do Sul, corresponde ao direito à cidade, nele compreendidos os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade ao trabalho, à cultura e ao lazer.

**Art. 8º.** Para cumprir a sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente, no mínimo, às seguintes exigências:

- I -** intensidade de uso adequada à disponibilidade da infra-estrutura urbana e de equipamentos e serviços, atendendo aos parâmetros urbanísticos definidos pelo ordenamento territorial determinado nesse Plano;
- II -** uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente, da paisagem urbana e do patrimônio cultural, histórico e arqueológico;
- II -** aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da vizinhança.

**Art. 9º.** Para os fins desse Plano e da legislação pertinente, considera-se sustentabilidade o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando a garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

**Art. 10.** A gestão democrática incorpora a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

## Capítulo II **Dos Objetivos Gerais**

**Art. 11.** O Plano Diretor de Rosário do Sul é o instrumento básico da política de desenvolvimento municipal, sob o aspecto físico, social, econômico e administrativo, visando à orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada, bem como ao atendimento às aspirações da comunidade, sendo a principal referência normatizadora das relações entre o cidadão, as instituições e o meio físico municipal.

**Art. 12.** São objetivos gerais do Plano Diretor:

- I -** orientar a política de desenvolvimento do município, considerando os condicionantes ambientais e utilizando adequadamente as potencialidades do meio natural, social e econômico da região e do Município;
- II -** garantir o bem-estar do cidadão e a melhoria da qualidade de vida;
- III -** garantir a função social da propriedade urbana, que prevalece sobre o exercício do direito de propriedade individual;
- IV -** assegurar que a ação pública do Poder Executivo e do Legislativo ocorra de forma planejada e participativa;
- V -** estimular e desenvolver canais que promovam o acesso dos cidadãos à formulação, implementação e avaliação das políticas públicas;
- VI -** garantir a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico e paisagístico;
- VII -** prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- VIII -** permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados, quando for de interesse público e compatível com a observação das funções sociais da cidade.

**Art. 13.** Os objetivos do Plano Diretor serão atendidos com base na implementação de políticas setoriais integradas para ordenar a expansão e o desenvolvimento do Município, permitindo seu crescimento planejado e ambientalmente sustentável, com melhoria da qualidade de vida.

## TÍTULO II **Das Diretrizes Setoriais da Política de Desenvolvimento Municipal**

### CAPÍTULO I **Do Desenvolvimento Econômico**

**Art. 14.** A política de promoção do desenvolvimento social e econômico do Município de Rosário do Sul terá por fim a proteção do meio ambiente, a redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

**Art. 15.** Na política de desenvolvimento social e econômico devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - fortalecer a agroindústria, ampliando o valor agregado da produção primária;
- II - estimular o fortalecimento das cadeias produtivas do Município e da região;
- III - fortalecer a produção agropecuária do município e diminuir a dependência no abastecimento;
- IV - apresentar alternativas ao pequeno produtor de como explorar suas terras de forma racional, ambientalmente correta e lucrativa;
- V - promover a gestão ambiental, através da conservação dos solos, gestão por micro-bacias hidrográficas, proteção de matas ciliares e criação de Unidades de Conservação;
- VI - promover o aumento das linhas de financiamento e crédito à atividade agrícola;
- VII - atrair novos setores produtivos para o Município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;
- VIII - fortalecer a política de incentivo à implantação de novas indústrias;
- IX - incentivar o empreendedorismo, a partir da identificação de vazios econômicos no município, através de ferramentas de geografia de mercado;
- X - consolidar o setor industrial do município como espaço físico, disciplinando a ocupação e a expansão deste;
- XI - fortalecer as atividades comerciais do município através da estruturação e consolidação do centro urbano tradicional;
- XII - incentivar o ensino e a pesquisa, promovendo planos conjuntos com instituições de ensino superior.

**Art. 16.** Cabe ao Poder Executivo promover e incentivar o turismo como fator estratégico de desenvolvimento econômico e social do Município visando a ampliar gradativamente e quantitativamente os fluxos de visitantes para o Município e aumentar a taxa de permanência média de turistas na cidade.

**Art. 17.** Para a promoção do turismo no Município, devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - otimizar o aproveitamento econômico do potencial turístico do Município, como fonte de empregos e geração de renda;
- II - estimular o turismo na praia de Areias Brancas através de projetos que viabilizam a sustentação de fluxos turísticos elevados e constantes;
- III - captar, promover e incentivar a realização de eventos mobilizadores da demanda de turismo;
- IV - estimular o turismo agro-ecológico em propriedades rurais;
- V - criar um roteiro turístico de referência no município tirando partido do patrimônio histórico residencial e institucional do município;
- VI - estimular a construção de equipamentos de hospedagem na sede urbana, fomentando o desenvolvimento do turismo;
- VII - fortalecer as atividades gastronômicas, culturais e tradicionais no município.

## CAPÍTULO II Das Políticas Sociais

**Art. 18.** Constituem-se elementos de Política Social:

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

**Art. 19.** A Política Municipal de Educação tem como objetivos:

- I - democratizar o acesso à educação básica nas etapas da educação infantil e fundamental, em regime de colaboração com as demais esferas do poder público;
- II - garantir o acesso ao ensino formal a jovens e adultos;
- III - implantar as disposições da Lei de Diretrizes e Bases da Educação;
- IV - implementar a rede hierarquizada escolar, de modo a:
  - a) reconstruir, redimensionar e ampliar os serviços de ensino e em relação à sua demanda potencial;
  - b) reestruturar o atendimento pré-escolar
- V - ampliar a rede física escolar, adequando-a as necessidades da população.
- VI - criar programas específicos com a finalidade de descobrir novos talentos nas áreas da cultura, música e esporte.

**Art. 20.** A Política Municipal de Saúde tem como objetivos:

- I - universalizar a assistência pública de saúde a toda a população do município;
- II - promover a integração entre as ações e a descentralização dos serviços;
- III - proporcionar ações e serviços de saúde de menor grau de complexidade nas unidades de saúde, distribuídas por todo o território municipal.

**Art. 21.** A Política Municipal de Assistência Social tem como objetivos:

- I - promover a inserção das pessoas em situação de vulnerabilidade nas atividades produtivas e na economia;
- II - integrar a assistência social às demais políticas públicas para a promoção da autonomia social e econômica, e do convívio social;
- III - atuar de forma preventiva, no que se refere a processos de exclusão social;
- IV - promover pesquisas para a identificação de demandas e produção de informações que subsidiem o planejamento e a avaliação das ações desenvolvidas no âmbito da Política de Assistência Social;
- V - monitoramento dos resultados obtidos na Política de Assistência Social.

**Art. 22.** A Política Municipal de Lazer, Esporte e Cultura tem como objetivos:

- I - desenvolver o lazer, e esporte e a cultura no município;
- II - democratizar o acesso às atividades existentes;

**Art. 23.** Para atingir os objetivos propostos da Política Municipal de Lazer, Esporte e Cultura, buscar-se-á promover ações e eventos do setor; articular e integrar os equipamentos culturais públicos e privados; otimizar o uso dos espaços de lazer, esporte e cultura já existentes, dotando-os de melhor infra-estrutura e acessibilidade; e apoiar iniciativas de criação de novos espaços culturais.

**Art. 24.** A Política Municipal de Habitação tem como objetivo geral solucionar a carência habitacional no Município, garantindo o acesso à terra urbanizada e à moradia aos habitantes do Município.

**Art. 25.** Para a consecução da Política Municipal de Habitação deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

- I -** Democratizar o acesso ao solo urbano e a oferta de terras, a partir da disponibilidade de imóveis públicos e da utilização de instrumentos do Estatuto da Cidade;
- II -** coibir as ocupações em áreas de risco e não edificáveis;
- III -** garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio das políticas de desenvolvimento econômico e de gestão ambiental;
- IV -** promover a qualificação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;
- V -** assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar a moradia;
- VI -** promover a remoção de famílias que estejam residindo em áreas de risco, em locais de interesse ambiental ou em locais de interesse urbanístico e garantir alternativas habitacionais para essas famílias;
- VII -** recuperar as áreas de preservação ambiental, ocupadas por moradia, não passíveis de urbanização e regularização fundiária;
- VIII -** estimular a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para o mercado popular;
- IX -** ampliar as áreas destinadas à habitação de interesse social;
- X -** promover o acesso à terra, através da utilização adequada das áreas ociosas;
- XI -** inibir o adensamento e a ampliação das áreas irregulares existentes;
- XII -** criar sistema atualizado de informações sobre as condições de moradia e acesso à terra;
- XIII -** assegurar a participação popular nos projetos e planos urbanos;

**Art. 26.** O Plano Municipal de Habitação deverá conter, no mínimo:

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

### Capítulo III Da Qualificação Ambiental

**Art. 27.** São objetivos da Política Ambiental Municipal qualificar o território municipal, através da valorização do Patrimônio Ambiental, promovendo suas potencialidades e garantindo sua perpetuação, e da superação dos conflitos referentes à poluição e degradação do meio ambiente e saneamento

**Parágrafo único.** O Patrimônio Ambiental abrange:

- I –** patrimônio cultural: conjunto de bens imóveis de valor significativo - edificações isoladas ou não, parques urbanos e naturais, praças, sítios e paisagens, assim como manifestações culturais - tradições, práticas e referências, denominados de bens intangíveis -, que conferem identidade a estes espaços; e

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

**Art. 28.** Constituem diretrizes da Política Ambiental Municipal:

- I** - implementar as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente, Política Nacional de Recursos Hídricos, Política Nacional de Saneamento, Programa Nacional de Controle da Qualidade do Ar, Lei Orgânica do Município e demais normas correlatas e regulamentares da legislação federal e da legislação estadual, no que couber;
- II** - proteger e recuperar o meio ambiente e a paisagem urbana;
- III** - controlar e reduzir os níveis de poluição e de degradação em quaisquer de suas formas;
- IV** - pesquisar, desenvolver e fomentar a aplicação de tecnologias orientadas ao uso racional e à proteção dos recursos naturais;
- V** - ampliar as áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município;
- VI** - incentivar a adoção de hábitos, costumes, posturas, práticas sociais e econômicas que visem à proteção e restauração do meio ambiente;
- VII** - preservar os ecossistemas naturais e as paisagens notáveis;
- VIII** - preservar e valorizar o patrimônio cultural do município;
- IX** - garantir a produção e divulgação do conhecimento sobre o meio ambiente por um sistema de informações integrado.
- X** - habilitar o Município para licenciamento ambiental junto a Secretaria Estadual do Meio Ambiente - SEMA, conforme estabelecido na RESOLUÇÃO CONAMA 237/1997, atendendo aos requisitos constantes na RESOLUÇÃO CONSEMA N.º 102/2005;
- XI** - implementar o controle de produção e circulação de produtos perigosos.
- XII** - implantar parques dotados de equipamentos comunitários de lazer, desestimulando invasões e ocupações indevidas;
- XIII** - controlar a atividade de mineração e dos movimentos de terra no Município e a exigência da aplicação de medidas mitigadoras de seus empreendedores;
- XIV** - controlar as fontes de poluição sonora.
- XV** - Proibir a Criação de animais de grande porte, dentro dos Perímetros Urbanos, tais como: bovinos, eqüinos, suínos, etc.
- XVI** - Não permitir a pulverização aérea de agrotóxicos nas plantações localizadas a menos de 500 metros de áreas povoadas;
- XVII** - promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;
- XVIII** - promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;
- XIX** - incorporar às políticas setoriais o conceito da sustentabilidade e as abordagens ambientais;
- XX** - criar mecanismos de informação à população sobre os resultados dos serviços de saneamento oferecidos;

- XXI** - garantir a proteção da cobertura vegetal existente no município e a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;
- XXII** - implementar programas de reabilitação das áreas de risco;
- XXIII** - garantir a permeabilidade do solo urbano e rural;
- XXIV** - assegurar à população do Município oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e qualidade compatível com os padrões de potabilidade;
- XXV** - fomentar estudos hidrogeológicos no município;
- XXVI** - garantir a conservação dos solos como forma de proteção dos lençóis subterrâneos;
- XXVII** - controlar a ocupação do solo nas áreas próximas aos poços de captação de água subterrânea;
- XXVIII** - conscientizar a população quanto à correta utilização da água;
- XXIX** - proteger os cursos e corpos d'água do município, suas nascentes e matas ciliares;
- XXX** - desassorear e manter limpos os cursos d'água, os canais e galerias do sistema de drenagem;
- XXXI** - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e/ou ativação das redes coletoras de esgoto e de água;
- XXXII** - complementar o sistema de coleta de águas pluviais nas áreas urbanizadas do território, de modo a evitar a ocorrência de alagamentos;
- XXXIII** - elaborar e implementar sistema eficiente de gestão de resíduos sólidos, garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;
- XXXIV** - modernizar e ampliar o sistema de coleta de lixo, com reorganização especial das bases do serviço, descentralização operacional e racionalização dos roteiros de coleta;
- XXXV** - aprimorar as atividades desenvolvidas na usina de reciclagem de resíduos;
- XXXVI** - aprimorar as técnicas utilizadas em todo processo de coleta e disposição final de resíduos sólidos urbanos;
- XXXVII** - eliminar os efeitos negativos provenientes da inadequação dos sistemas de coleta e disposição final dos resíduos coletados;
- XXXVIII** - garantir a participação efetiva da comunidade visando ao combate e erradicação dos despejos indevidos e acumulados de resíduos em terrenos baldios, logradouros públicos, pontos turísticos, rios, canais, valas e outros locais.

**Art. 29.** Deve ser elaborado, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, o Plano de Gestão Ambiental do município de Rosário do Sul, como instrumento da gestão ambiental, contemplando obrigatoriamente Plano de Gestão de Resíduos Sólidos, voltado à reciclagem e disposição final adequada.

#### Capítulo IV **Da Estruturação e Mobilidade Urbana**

**Art. 30.** Mobilidade urbana é o conjunto de políticas de transporte e circulação que visam a proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano,

garantindo a acessibilidade, equidade, segurança e a circulação das pessoas e das mercadorias, orientada para a inclusão social.

**Art. 31.** O Sistema de Mobilidade Urbana é integrado pelo sistema viário e pelo transporte municipal, que devem articular as diversas partes do Município.

**Art. 32.** O Sistema Viário é constituído pela infra-estrutura física das vias e logradouros que compõem a malha por onde circulam os veículos, pessoas e animais.

**Parágrafo Único.** As vias referidas anteriormente, são classificadas como de transição, arteriais, coletoras, locais e especiais, e serão identificadas e hierarquizadas conforme constante nas disposições gerais e transitórias.

**Art. 33.** O Sistema de Transporte Municipal é constituído pelos serviços de transportes de passageiros e de mercadoria, abrigos, estações de passageiros e operadores de serviços, submetidos à regulamentação específica para sua execução.

**Art. 34.** São objetivos do Sistema de Mobilidade Urbana:

- I - priorizar a acessibilidade de pedestres, ciclistas, pessoas com necessidades especiais e pessoas com mobilidade reduzida, ao transporte;
- II - viabilizar o acesso ao transporte público para toda a população;
- III - reduzir a necessidade de deslocamentos dentro do município;
- IV - melhorar a fluidez do trânsito, mantendo-se os níveis de segurança internacional definidos pela comunidade técnica;
- V - promover a distribuição dos equipamentos em consonância com as demandas localizadas;
- VI - adequar o sistema viário ao transporte coletivo.

**Art. 35.** São diretrizes do Sistema de Mobilidade Urbana:

- I - tratar de forma integrada as questões de transporte, trânsito e uso do solo;
- II - regulamentar todos os serviços de transporte do município;
- III - revitalizar/recuperar/construir passeios, viabilizando e otimizando a circulação de pedestres;
- IV - permitir integração do transporte com outros municípios;
- V - articular as vias com as rotas do transporte coletivo;
- VI - garantir a utilização do transporte coletivo municipal pelos portadores de necessidades especiais;
- VII - garantir o processo participativo na construção do novo modelo de transporte;
- VIII - garantir manutenção preventiva no transporte coletivo para o conforto dos usuários e controle de poluentes;
- IX - implementar políticas de segurança do tráfego urbano e sinalização urbana;
- X - estabelecer programa periódico de manutenção do sistema viário;
- XI - promover a permeabilização do solo nos canteiros centrais e nos passeios das vias urbanas do município;
- XII - criar cadastro das vias não pavimentadas, incluindo-as em programa de pavimentação;
- XIII - implantar ciclovias, estimulando o uso de bicicletas como meio de transporte;
- XIV - implantar melhorias e alteração de circulação viária na área central, redefinindo as rotas para veículos de carga;

**XV** - melhorar os acessos às propriedades e comunidades rurais.

## Capítulo V **Do Patrimônio Cultural**

**Art. 36.** São diretrizes da política relativa ao patrimônio Cultural:

- I** - documentar, selecionar, proteger e promover a preservação, a conservação, a reciclagem, a revitalização e a divulgação dos bens tangíveis, naturais ou construídos, assim como dos bens intangíveis, considerados patrimônios ou referências históricas ou culturais no âmbito do Município.
- II** - elaborar normas para a preservação de bens culturais, vegetação significativa e referências urbanas;
- III** - revitalizar áreas degradadas, em especial a área da antiga estação férrea e a área do entorno do túnel de passagem da Rua João Brasil para o Bairro Vila Nova sob a BR 290;
- IV** - preservar a identidade dos bairros, valorizando as características de sua história, sociedade e cultura;
- V** - disponibilizar as informações sobre o patrimônio histórico-cultural à população;
- VI** - sensibilizar a opinião pública sobre a importância e a necessidade de preservação de seu patrimônio;
- VII** - incentivar a fruição e o uso público dos imóveis tombados.

**Art. 37.** São ações estratégicas da política do Patrimônio Histórico e Cultural:

- I** - utilizar legislação municipal ou tombamento para proteger bens culturais, vegetação significativa e referências urbanas;
- II** - mapear e inventariar bens culturais e patrimônio ambiental, formando cadastro de dados informatizado;
- III** - assegurar o adequado controle da interferência visual nas áreas envoltórias de imóveis preservados;
- IV** - elaborar estudos e fixar normas para as áreas envoltórias de bens tombados, contribuindo para a preservação da paisagem urbana e racionalizando o processo de aprovação de projetos e obras;
- V** - incentivar a preservação do patrimônio por meio de mecanismos de transferência de potencial construtivo e implementar política de financiamento de obras e de isenções fiscais;
- VI** - criar mecanismos de captação de recursos em áreas de interesse histórico ou cultural, visando à sua preservação e revitalização;
- VII** - incentivar a participação e a gestão da comunidade na pesquisa, identificação, preservação e promoção do patrimônio histórico, cultural, ambiental e arqueológico;
- VIII** - organizar sistema de informações e de divulgação da vida cultural e da história da Cidade;
- IX** - promover a instalação de centros de memória dos bairros, favorecendo a preservação de sua identidade, história e cultura.

## CAPITULO VI **Da Paisagem Urbana**

**Art. 38.** São diretrizes da Política de Paisagem Urbana:

- I - garantir o direito do cidadão à fruição da paisagem;
- II - garantir a qualidade ambiental do espaço público;
- III - garantir a possibilidade de identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados, pelo cidadão;
- IV - assegurar o equilíbrio visual entre os diversos elementos que compõem a paisagem urbana;
- V - favorecer a preservação do patrimônio cultural e ambiental urbano;
- VI - disciplinar o uso do espaço público pelo setor privado, em caráter excepcional, subordinando-o a projeto urbanístico previamente estabelecido, segundo parâmetros legais expressamente discriminados em lei.
- VII - disciplinar o ordenamento dos elementos componentes da paisagem urbana, assegurando o equilíbrio visual entre os diversos elementos que a compõem, favorecendo a preservação do patrimônio cultural e ambiental urbano e garantindo ao cidadão a possibilidade de identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados.

**Art. 39.** São ações estratégicas da Política de Paisagem Urbana:

- I - criar novos padrões, mais restritivos, de comunicação institucional, informativa ou indicativa;
- II - estabelecer parâmetros de dimensões, posicionamento, quantidade e interferência mais adequados à sinalização de trânsito, aos elementos construídos e à vegetação;
- III - estabelecer normas e diretrizes para implantação dos elementos componentes da paisagem urbana nos eixos viários;
- IV - criar Operações Urbanas Consorciadas para revitalizar a Orla através da implantação de Plano de Manejo que inclua ações de urbanização e regularização nos espaços de Orla;
- V - requalificar o Centro Histórico e seu entorno;
- VI - desenvolver e consolidar um sistema de centros de bairro com a dinamização de serviços, cultura e infra-estrutura;
- VII - melhorar a qualidade e eficácia dos elementos de identificação dos logradouros e a orientação para sua acessibilidade por veículos e pedestres;
- VIII - implantar mobiliário urbano de qualidade em toda a Cidade;
- IX - estabelecer parâmetros de dimensões, posicionamento, quantidade e interferência mais adequados à arborização urbana, considerando o dimensionamento dos passeios, o caráter da via, a compatibilização com as redes de infra-estrutura.

## CAPITULO VII

### Da Infra-Estrutura e Serviços de Utilidade Pública

**Art. 40.** São diretrizes da política de Infra-estrutura e Serviços de Utilidade Pública:

- I - racionalizar a ocupação e a utilização da infra-estrutura instalada e por instalar;
- II - assegurar a equidade na distribuição territorial dos serviços e a garantia da universalização do acesso à infra-estrutura urbana e aos serviços de utilidade pública;

- III** - coordenar e monitorar a utilização do subsolo pelas concessionárias de serviços públicos;
- IV** - promover a gestão integrada da infra-estrutura e o uso racional do subsolo e do espaço aéreo urbano, garantindo o compartilhamento das redes não emissoras de radiação, coordenando ações com concessionários e prestadores de serviços e assegurando a preservação das condições ambientais urbanas;
- V** - garantir o investimento em infra-estrutura;
- VI** - implantar e manter o Sistema de Informações Integrado de Infra-Estrutura Urbana;
- VII** - coordenar o cadastramento das redes de água, esgoto, telefone, energia elétrica, cabos e demais redes que utilizam o subsolo, mantendo banco de dados atualizado sobre as mesmas.

**Art. 41.** São ações estratégicas da política de infra-estrutura e serviços de utilidade pública:

- I** - preservar o solo e o lençol freático realizando as obras e manutenção necessária para o devido isolamento das redes de serviços de infra-estrutura;
- II** - implantar, por meio de galerias técnicas, equipamentos de infra-estrutura de serviços públicos ou privados nas vias públicas, incluídos seus subsolo e espaço aéreo, priorizando as vias de maior concentração de redes de infra-estrutura;
- III** - racionalizar a ocupação e a utilização da infra-estrutura instalada e por instalar, garantindo o compartilhamento e evitando a duplicação de equipamentos;
- IV** - instalar e manter os equipamentos de infra-estrutura e os serviços de utilidade pública, garantindo o menor incômodo possível aos moradores e usuários do local, bem como exigindo a reparação das vias, calçadas e logradouros públicos;
- V** - estabelecer e fiscalizar as normas de saúde pública e ambiental, com base no princípio da precaução, exigindo laudos técnicos, quanto aos seus efeitos na saúde humana e no meio ambiente, para a implantação e manutenção da infra-estrutura dos serviços de telecomunicações emissores de radiação eletromagnética.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Da Pavimentação**

**Art. 42.** São diretrizes dos Programas de Pavimentação:

- I** - garantir acessibilidade universal, segurança, conforto, beleza e durabilidade aos logradouros, incluindo vias e passeios públicos;
- II** - ampliar a capacidade de absorção pluvial das áreas pavimentadas.

**Art. 43.** São ações estratégicas dos Programas de Pavimentação:

- I** - desenvolver programas de pavimentação para as Áreas Especiais de Interesse Social;
- II** - criar mecanismos legais para que os passeios e as áreas externas pavimentadas implantem pisos drenantes;
- III** - adotar nos programas de pavimentação de vias locais pisos que permitam a drenagem das águas pluviais para o solo.

## CAPITULO IX

### Dos Espaços Públicos

**Art. 44** – Os Espaços Públicos constituem elemento integrador na medida em que são ponto de encontro para os contatos sociais e a comunicação visual e palco para as manifestações coletivas e o exercício da cidadania.

**Parágrafo único.** Para garantir o disposto no “caput” deste artigo, o Executivo criará condições para a fruição e o uso público de seus espaços, integrando-os com o entorno.

## TÍTULO III

### Do Modelo Espacial

**Art. 45.** Modelo Espacial é o conjunto das diretrizes de desenvolvimento urbano expresso através de representações espaciais consubstanciadas nas Estratégias.

**Art. 46.** O modelo proposto para todo o território do Município de Rosário do Sul, estimula a intensidade de ocupação do solo de acordo com as potencialidades e restrições ambientais, econômicas e de ocupação e uso existentes, considerando as relações de complementariedade entre a zona urbana consolidada e a zona rural.

**Parágrafo Único.** Constituem princípios básicos do modelo:

- I - a localização de atividades, através de uma política que considere a atividade econômica, aspectos socioculturais, a provisão de serviços e infra-estrutura;
- II - a miscigenação da ocupação do solo com vistas à diminuição de deslocamentos de pessoas e veículos e à qualificação do sistema urbano;
- III - a densificação controlada, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de produção da cidade, quanto à disponibilidade e implantação de equipamentos e serviços urbanos;
- IV - a regularização fundiária, através de uma política que contemple o interesse social;
- V - a qualificação ambiental através da valorização do patrimônio natural e do estímulo à produção primária.

## CAPITULO I

### Da Área Urbana de Ocupação Intensiva e da Área Rural

**Art. 47.** O território do Município de Rosário do Sul divide-se, por seu modelo espacial, em Área Urbana de ocupação Intensiva e Área Rural.

**§ 1º** Área de Ocupação Intensiva (AOI) é a área que, conciliada com a proteção do Patrimônio Ambiental, se caracteriza como prioritária para fins de urbanização e abrange o perímetro urbano definido pelos limites descritos no § 3º do art. 1º da lei nº 164 de 11 de junho de 1985, acrescido dos limites referidos na lei nº 1512 de 24 de junho de 1992, lei nº 1860 de 13 de maio de 1997 e lei nº 1908 de 1º de outubro de 1997.

**§ 2º** Área Rural é a área com características de baixa densificação, onde será dada predominância à proteção da flora, da fauna e demais elementos naturais, admitindo-se, para a sua perpetuação e sustentabilidade, usos científicos,

habitacionais, turísticos, de lazer e atividades compatíveis com o desenvolvimento da produção primária, sendo esta definida a partir da exclusão das áreas do perímetro urbano, referidas no artigo anterior da área da totalidade do Município cujos limites estão descritos no § 1º do art. 1º da lei nº 164 de 11 de junho de 1985.

**Art. 48.** As Áreas de Ocupação Intensiva e Rural dividem-se em Unidades Territoriais de Planejamento.

- I - Unidades de Territoriais de Planejamento - UTPs - são módulos estruturadores do Modelo Espacial definidos pela malha viária básica, na zona de ocupação intensiva e pelos núcleos urbanos existentes nos distritos da Zona Rural;
- II - Macrozonas são conjuntos de Unidades de Estruturação Urbana com características peculiares quanto a aspectos socio-econômicos, paisagísticos e ambientais.

## CAPÍTULO II Das Macrozonas

**Art. 49.** As Macrozonas dividem o território municipal em:

- I - Macrozona Urbana 1 - a área urbana compreendida pelos limites: a norte com a BR 290, a leste com o rio Santa Maria, a sul com área não urbanizada e a oeste com a rede ferroviária;
- II - Macrozona Urbana 2 - a área urbana compreendida pelos limites: a norte com a BR 290, a leste com rede ferroviária, a sul e a oeste com área não urbanizada;
- III - Macrozona Urbana 3 - a área urbana compreendida pelos limites: a norte e a leste com área não urbanizada, a sul com BR 290 e a oeste também por área não urbanizada;
- IV - Macrozona Rural 1 - a área rural compreendida pelo 1º distrito - Rosário do Sul;
- V - Macrozona Rural 2 - a área rural compreendida pelo 2º distrito - Mangueira;
- VI - Macrozona Rural 3 - a área rural compreendida pelo 3º distrito - Caverá;
- VII - Macrozona Rural 4 - a área rural compreendida pelo 4º distrito - São Carlos;
- VIII - Macrozona Rural 5 - a área rural compreendida pelo 5º distrito - Campo Seco;
- IX - Macrozona Rural 6 - a área rural compreendida pelo 6º distrito - Touro Passo.

**Parágrafo único.-** As macrozonas estão representadas nas fig. 1 e 2.

**Art. 50.** A criação, extinção ou modificações do Zoneamento será feita mediante lei específica, após serem submetidas à Audiência Pública.

**Parágrafo Único** – Os limites entre as Zonas, em decorrência do detalhamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal ou de projetos específicos, poderão ser ajustados quando verificado a conveniência de tal procedimento, apenas pelo Conselho Municipal de Planejamento Municipal, com vistas:

- I - A maior precisão de limites;

- II - A obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração face fatores biofísicos condicionantes;
  - a) as divisas dos imóveis;
  - b) ao sistema viário.

**Art. 51.** Poderão ser estabelecidas Áreas Especiais, inseridas nas zonas estabelecidas no Art. 53, quando os processos de consolidação de uso e ocupação apresentarem características distintas quanto a zona onde estão inseridas, quando forem objeto de ações distintas do Poder Público Municipal.

**Parágrafo Único** – O estabelecimento de AE após avaliação do COMUDE, será feita mediante lei específica, após serem submetidas à Audiência Pública.

### CAPÍTULO III Das Zonas de Uso

**Art. 52.** As Zonas de Uso são concebidas de acordo com os seguintes conceitos básicos:

- I - Cidade Miscigenada - caracteriza-se pela presença de diferentes atividades em todo o território, desde que compatíveis com condicionantes paisagísticos, ambientais, infra-estruturais ou com outras atividades instaladas;
- II - Centralidade - a qualidade de um espaço dito central, que reúne características próprias de densificação, fluxos, animação, miscigenação, acessibilidade e tipo de infra-estrutura que podem se apresentar em diferentes graus ou hierarquias, constituindo centralidades de caráter metropolitano, urbano, regional ou local;
- III - Incômodo - o estado de desacordo de alguma atividade com condicionantes locais como vivências sociais, qualidade ambiental e/ou outras atividades vizinhas;
- IV - Impacto - a repercussão, positiva ou negativa, ocasionada pela implantação de uma atividade específica no ambiente, na estrutura ou na infra-estrutura da cidade, bairro ou região;
- V - Manutenção do Patrimônio Ambiental do Município através da preservação dos bens naturais e culturais;
- VI - Estímulo à produção primária.

### SEÇÃO I Do Uso do Solo na Zona Urbana

**Art. 53.** As Zonas de Uso representam parcelas do território municipal, propostas com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias para a zona urbana:

- I - Área Residencial 1 - zona da cidade caracterizada pela horizontalidade das edificações, exclusivamente unifamiliar, baixa densidade, com valorização da paisagem e elementos naturais integrados à edificação, sendo as atividades exercidas em função da habitação, complementares ou compatíveis com essa;
- II - Área Residencial 2 - zona da cidade caracterizada pela possibilidade de verticalização das edificações, multifamiliar, densidade controlada, utilização econômica da infra-estrutura disponível, sendo as atividades exercidas em função da habitação, complementares ou compatíveis com essa;

- III - Áreas Mistas - zonas cuja ocupação é estimulada igualmente tanto para atividades residenciais como de comércio, serviços e indústrias, distribuindo-se, com relação ao uso, em diferentes categorias que representam graus de restrição diferenciados quanto ao porte e à variedade de atividades:
  - a) Mista 1 – zona de maior diversidade urbana em relação às áreas predominantemente residenciais onde se estimula o comércio varejista, a prestação de serviços e demais atividades compatíveis, que representam apoio à atividade habitacional e o fortalecimento de centralidades;
  - b) Mista 2 – zona com estímulo à atividade produtiva e à geração de postos de trabalho associados à atividade habitacional;
  - c) Mista 3 – zona de diversidade máxima, onde todas as atividades são permitidas, com estímulo à atividade industrial, sendo o uso habitacional somente admitido através de projetos especiais;
- IV - Áreas de Produção Primária - zonas propostas para o desenvolvimento compatibilizado de atividades primárias, extrativas, comércio e serviços de apoio, bem como para a localização de pequenas indústrias vinculadas à produção por propriedade rural;
- V - Reserva Biológica - área que tem por finalidade proteger integralmente a flora, a fauna e seu substrato em conjunto, assegurando a proteção da paisagem e a normal evolução do ecossistema, bem como cumprindo objetivos científicos e educacionais;
- VI - Parque Natural - área em que se pretendem resguardar atributos excepcionais da natureza, conciliando a proteção integral da flora, da fauna e das belezas naturais, com a utilização para objetivos educacionais, de lazer e recreação;
- VII - Área de Interesse Paisagístico – área caracterizada por alta potencialidade recreativa e turística, que por sua excepcionalidade deve ser objeto de planos e programas que assegurem sua preservação e valorização.
- VIII - Áreas Especiais - são aquelas que por suas peculiaridades no que se referem as características locais, forma de ocupação do solo e valores ambientais exigem tratamento diferenciado.

## SEÇÃO II

### Do Uso do Solo na Zona Rural

**Art. 54.** Na Zona Rural, as Unidades Territoriais denominam-se Unidades Territoriais de Planejamento Rurais (UTPR), nas quais predominam as atividades de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial.

**Art. 55.** São permitidas, na Zona Rural, as habitações unifamiliares e as atividades complementares às rurais, desde que não impliquem em parcelamento do solo para fins urbanos.

**Parágrafo único** – As atividades constantes dos padrões do Anexo 5.2, serão permitidas na Zona Rural, mediante aprovação do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, na forma do artigo 4º, parágrafo único, do Decreto Federal nº 62.504, de 8 de abril de 1968.

**Art. 56.** O Município promoverá a melhoria da qualidade de vida, a fixação das populações rurais e a conservação do patrimônio ambiental na Zona Rural.

**Art. 57.** O Município, em acordo com órgãos e entidades públicas, federais e estaduais, quando se tratar de medidas não abrangidas pela competência municipal, estabelecerá:

- I - normas quanto ao zoneamento e uso do solo agrícola, bem como, mediante prévio levantamento agrícola de terras sujeitas a intempéries ou calamidades;
- II - planos, programas e projetos setoriais, com vistas ao:
  - a) levantamento das propriedades rurais bem como da situação sócio-econômica da população ativa vinculada à produção agropecuária;
  - b) agrupamento das propriedades rurais em unidades homogêneas de produção, bem como reorganização das unidades já existentes;
  - c) estímulo às atividades de produção hortigranjeira e de florestamento e reflorestamento, em especial com espécies nativas;
  - d) estímulo à melhoria de produtividade e rentabilidade das atividades agropecuárias em geral, em especial através da disciplina e racionalização do processo de comercialização da produção.

#### **CAPÍTULO IV Das Áreas Especiais**

**Art. 58.** Áreas Especiais são aquelas que exigem regime urbanístico específico, condicionado a suas peculiaridades no que se refere a características locacionais, forma de ocupação do solo e valores ambientais, classificando-se em:

- I. Áreas Especiais de Interesse Institucional;
- II. Áreas Especiais de Interesse Urbanístico;
- III. Áreas Especiais de Interesse Ambiental.

**§ 1º** Nas Áreas Especiais, até a definição do regime urbanístico próprio, por lei específica, será concedido licenciamento para parcelamento do solo, uso e edificação, através de Projetos Especiais, resguardadas as condições ambientais desejáveis, não podendo acarretar prejuízo aos valores ambientais intrínsecos que determinaram sua instituição.

**§ 2º** Após a instituição de Área Especial, o Poder Executivo enviará à Câmara Municipal projeto de lei definindo o seu regime urbanístico, no prazo máximo de 01 (um) ano.

#### **SEÇÃO I Das Áreas Especiais de Interesse Institucional**

**Art. 59.** As Áreas Especiais de Interesse Institucional são aquelas onde estão implantados equipamentos urbanos ou que são objeto de projetos governamentais e que, por suas características, não são passíveis de enquadramento no regime urbanístico estabelecido na Parte III e nos Anexos desta Lei.

#### **SEÇÃO II Das Áreas Especiais de Interesse Urbanístico**

**Art. 60.** As Áreas Especiais de Interesse Urbanístico dividem-se em:

- I - Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;
- II - Áreas Urbanas de Ocupação Prioritária – AUOP;
- III - Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano –ACCRU;
- IV - Áreas de Revitalização.

## SUBSEÇÃO I

### Das Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS

**Art. 61.** As Áreas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à produção e à manutenção de Habitação de Interesse Social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações:

- I - AEIS I – assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas, aplicando-se nestas áreas, conforme o caso, os seguintes instrumentos de regularização fundiária:
  - a) nas áreas municipais:
    - concessão do direito real de uso;
    - concessão de uso especial para fins de moradia, nos termos da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001;
  - b) nas áreas privadas, o usucapião especial de imóvel urbano, previsto nos artigos 9 e 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- II - AEIS II – loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos que atendam às condições de habitabilidade nos termos do § 5º deste artigo;
- III - AEIS III – imóveis não-edificados, subutilizados, localizados na Área de Ocupação Intensiva, que venham a ser destinados à implantação de Habitação de Interesse Social com interveniência do Poder Público.

§ 1º As áreas instituídas como AEIS I e II integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística, com o objetivo da manutenção de Habitação de Interesse Social, sem a remoção dos moradores, exceção feita às moradias em situação de risco e em casos de excedentes populacionais.

§ 2º A delimitação e localização de áreas destinadas à produção de Habitação de Interesse Social dar-se-á pela instituição de AEIS III pelo Poder Executivo, considerado o déficit anual da demanda habitacional prioritária e os imóveis subutilizados sendo permitida a promoção de parcerias, incentivos ou outras formas de atuação para a consecução dos objetivos.

§ 3º Consideram-se condições de habitabilidade o atendimento a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme regulamentação específica.

§ 4º A instituição das AEIS, bem como a regularização urbanística e recuperação urbana levadas a efeito pelos programas municipais, não exime o loteador das responsabilidades civis e criminais e da destinação de áreas públicas, sob a forma de imóveis, obras ou valor correspondente em moeda corrente a ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento – FMD.

**Art. 62.** As áreas caracterizadas como bens de uso comum do povo atingidas por AEIS I e II somente serão objeto de processo de desafetação se:

- I - o índice de área verde por habitante, na respectiva Unidade Territorial de Planejamento, for e mantiver-se, após a desafetação, igual ou acima do parâmetro definido mediante laudo técnico elaborado pela Prefeitura Municipal;
- II - a população do respectivo bairro for consultada e aprovar a medida.

**Art. 63.** As AEIS observarão os seguintes procedimentos:

- I - as AEIS I e II serão instituídas por decreto do Poder Executivo e as AEIS III mediante lei ordinária;
- II - a definição de regime urbanístico será por decreto do Poder Executivo.

§ 1º A regularização de loteamento, bem como a instituição de AEIS II para a sua regularização, poderá ser requerida pelos adquirentes dos lotes ou pelo loteador.

§ 2º O proprietário de imóvel que pretenda construir Habitação de Interesse Social poderá solicitar ao Poder Executivo a instituição mediante Estudo de Viabilidade Urbanística, o qual deverá conter:

- I - padrões específicos do parcelamento do solo e/ou edificações;
- II - formas de participação da iniciativa privada, proprietários de terrenos, empreendedores imobiliários ou associações e cooperativas de moradores.

§ 3º Será garantida, na forma a ser definida em lei, a participação dos moradores diretamente, através de suas entidades representativas no processo de identificação, delimitação e detalhamento das AEIS.

§ 4º As AEIS I e II terão como padrões aqueles estabelecidos nos respectivos cadastros.

§ 5º Incluem-se no cadastro referido no parágrafo anterior as edificações existentes destinadas a práticas religiosas, equiparando-se à habitação para efeito de regularização ou remoção.

## SUBSEÇÃO II

### Das Áreas Urbanas de Ocupação Prioritária – AUOP

**Art. 64.** As Áreas Urbanas de Ocupação Prioritária – AUOPs – são os locais da Área de Ocupação Intensiva a serem identificados em lei específica como imóveis urbanos destinados a ocupação prioritária, visando a adequação de seu aproveitamento e ao cumprimento da função social da propriedade.

## SUBSEÇÃO III

### Das Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano – ACCRU

**Art. 65.** Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano – ACCRU – são locais cuja ocupação poderá acarretar comprometimento dos equipamentos urbanos e comunitários, ou locais que apresentem condições ambientais impróprias à ocupação.

§ 1º Nas Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano ficam vedados, temporariamente, a edificação e o parcelamento do solo, salvo se objeto de projetos aprovados até a data da instituição da Área Especial.

§ 2º Exclui-se do disposto no § 1º a edificação de apenas um prédio, vedado o prédio de habitação coletiva, quando não se trate de área com condições ambientais impróprias à ocupação.

§ 3º As Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano serão instituídas por lei e detalhadas por resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

## SUBSEÇÃO IV

### Das Áreas de Revitalização

**Art. 66.** São Áreas de Revitalização:

- I - os setores urbanos que, pelo seu significativo Patrimônio Ambiental ou pela sua relevância para a cidade, devam ter tratamento diferenciado a fim de valorizar suas peculiaridades, características e inter-relações;
- II - Áreas que integrem projetos, planos ou programas especiais, e que, visando à otimização de seu aproveitamento e a reinserção na estrutura urbana, atenderão às normas específicas definidas.

Parágrafo único. As Áreas de Revitalização serão instituídas por lei e detalhadas por resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

### SEÇÃO III Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental

**Art. 67.** As identificações de Áreas Especiais de Interesse Ambiental serão detalhadas em projetos específicas visando o cumprimento das diretrizes constantes na Lei Orgânica do Município referentes às políticas de preservação dos patrimônios cultural e natural e dividem-se em:

- I - Áreas de Proteção do Ambiente Natural;
- II - Áreas Especiais de Interesse Cultural.

#### SUBSEÇÃO I Das Áreas de Proteção do Ambiente Natural

**Art. 68.** As Áreas de Proteção do Ambiente Natural terão o uso e a ocupação disciplinados através de regime urbanístico próprio, compatibilizados com as características que lhes conferem peculiaridade, 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 apresente maior compatibilidade com as transformações urbanas.

§ 3º. As zonas de Preservação Permanente que não estejam prejudicadas em seus atributos e funções essenciais poderão receber apenas o manejo indispensável para a recuperação do equilíbrio e de sua perpetuação.

§ 4º. As zonas de Conservação poderão receber atividades destinadas à educação ambiental, ao lazer, à recreação, à habitação e à produção primária, desde que tais atividades não impliquem comprometimento significativo dos elementos naturais e da paisagem, favorecendo sua recuperação.

**Art. 69.** As Áreas de Proteção do Ambiente Natural terão limites e regime urbanístico detalhados mediante Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU, a ser aprovado.

§ 1º. O EVU compreende o inventário do meio físico e biótico, a delimitação geográfica e o zoneamento interno de usos, compreendendo definições quanto a traçado viário e equipamentos.

§ 2º. A elaboração de EVU será de iniciativa do Poder Público ou do requerente, sendo que para a sua elaboração serão observados o regime urbanístico e os princípios estabelecidos na Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, com alterações posteriores, e no Código Florestal Estadual.

§ 3º. A aplicação dos princípios referidos no § 2º deste artigo será disciplinada por instrumento legal adequado, ouvidos os Conselhos Municipais competentes.

§ 4º. O uso e a ocupação do solo serão autorizados mediante a compatibilização do regime urbanístico estabelecido para o local ou o entorno, desde que resguardados os valores naturais intrínsecos que determinaram a instituição da Área de Proteção.

## SUBSEÇÃO II

### Das Áreas Especiais de Interesse Cultural

**Art. 70.** As Áreas Especiais de Interesse Cultural são zonas que apresentam ocorrência de patrimônio cultural representativo da história da cidade, com características físicas ou não, que lhes conferem um caráter excepcional;

**§ 1º.** A identificação das áreas e dos bens que constituem Patrimônio Cultural será objeto de estudos específicos baseados no Inventário do Patrimônio Cultural, observados o valor histórico, a excepcionalidade, os valores de representatividade, de referência, arquitetônico, simbólico, práticas culturais, tradições e heranças, as relações físicas e culturais com o contorno e a necessidade de manutenção de ambientação peculiar.

**§ 2º.** Lei específica regulamentará o Inventário do Patrimônio Cultural, estabelecendo conceitos, conteúdos, critérios de seleção, características, vigência, formas de proteção e de incentivo.

**§ 3º.** A edificação, em terreno situado em Área Especial de Interesse Cultural com regime urbanístico definido, será analisada mediante Projeto Especial de Impacto Urbano.

**§ 4º.** Na ausência de regime urbanístico específico para as Áreas de Interesse Cultural, o uso e a ocupação serão autorizados desde que demonstradas as condições desejáveis de preservação, através de Projeto Especial de Impacto Urbano.

## TÍTULO IV

### Dos Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental

**Art. 71.** O planejamento visando o desenvolvimento do Município de Rosário do Sul dar-se-á através do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (PDDM) e de Planos Setoriais ou Intersetoriais.

**Parágrafo Único** - A elaboração, a reavaliação e as alterações do PDDM e dos Planos Setoriais deverão ser submetidas à Audiência Pública.

**Art. 72.** A implementação do PDDM conta com os seguintes Instrumentos Urbanísticos de Controle, Gestão Urbana e Ambiental, estruturados nos termos da Lei Federal nº 10.257, denominada Estatuto da Cidade, de 10 de julho de 2001:

## CAPÍTULO I

### Da Tributação

**Art. 73.** A utilização dos Instrumentos Tributários deverá ser voltada ao desenvolvimento urbano e ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade, mediante lei específica.

## CAPÍTULO II

### Da Indução ao Uso Social da Propriedade

**Art. 74.** O Executivo, na forma de Lei Municipal específica, poderá exigir do proprietário de solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo;
- III - Desapropriação com pagamento em títulos.

**Art. 75.** As áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsória serão aquelas fixadas por Lei específica, a serem aprovadas pela Câmara Municipal, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados.

**§1º.** São considerados solo urbano não edificado, terrenos e glebas com área superior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o de aproveitamento utilizado é igual a zero.

**§ 2º.** São considerados solo urbano subutilizado, os terrenos e glebas com área superior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o percentual mínimo de 25,0% do potencial construtivo definido para o imóvel, na zona onde se situam, excetuando:

- I - os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;
- II - os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;
- III - os imóveis de uso institucional;

**§ 3º.** Os empreendimentos que tiveram suas obras licenciadas e iniciadas, em período superior a dois anos, sem que tenha ocorrido a sua devida conclusão, poderão ser enquadrados nas determinações do artigo 48 desta Lei.

**Art. 76.** Os proprietários desses imóveis serão identificados e notificados, a dar melhor aproveitamento de acordo com o PDDM em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade).

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

**Art. 77.** Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolizar pedido de aprovação e licenciamento, para execução de parcelamento ou edificação.

**§ 1º.** Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados, no prazo máximo de dois anos, a contar da data de aprovação do projeto.

**§2º.** Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica que trata o artigo 48 desta Lei, poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

**§3º.** A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 48 desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

**Art. 78.** No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas

anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

**§ 1º.** Lei específica baseada no artigo 7º da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

**§ 2º.** Caso a obrigação de parcelar, edificar e ou utilizar, não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 53 desta lei.

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

**Art. 79.** Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

**Parágrafo único.** Lei baseada no artigo 8º da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), estabelecerá as condições para aplicação deste instituto.

### CAPÍTULO III Da Regularização Fundiária

**Art. 80.** Considerando-se as possibilidades previstas no artigo 9º da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), todos aqueles que possuírem como sua área ou edificação urbana, de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

**Art. 81.** Todas as vias de circulação urbana de veículos e ou pedestres, já dotadas de infra-estrutura básica de abastecimento de água ou de energia elétrica, que constituam acessos aos imóveis requerentes dos benefícios do artigo 54, serão reconhecidas como logradouros públicos, desde que possuam vinculação com o sistema de circulação já cadastrado e reconhecido como oficial do Município.

**Art. 82.** Todas as áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que constituem os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e cortiços, ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

**Parágrafo único.** Excetuem-se dos benefícios desse artigo, os locais insalubres ou que constituam áreas de riscos para a população que ocupa esses terrenos.

**Art. 83.** A identificação e inclusão de imóveis vinculados às populações de baixa renda, visando sua regularização urbanística e fundiária poderá ser planejada, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios, com a instituição e a criação de Áreas Especiais de Interesse Social.

**Art. 84.** O Poder Público Municipal deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios Registrais, dos Governos Estadual e Federal, bem como dos grupos sociais envolvidos visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

**Art. 85.** O Executivo deverá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de propriedade pública do Município, por 5 (cinco) anos ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

**§ 1º** - O Poder Público Municipal deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco, cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções.

**§ 2º** - O Município poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

- I - ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor;
- II - ser área onde houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;
- III - ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV - ser área reservada à construção de represas e obras congêneres.

**§ 3º** - Para atendimento do direito previsto nos parágrafos anteriores, a moradia deverá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo, e em casos de impossibilidade, em outro local desde que haja manifesta concordância do beneficiário.

**§ 4º** - A concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

**§ 5º** - Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

**§ 6º** - Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno.

**§ 7º** - É responsabilidade do Município, promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

**Art. 86.** O Poder Público Municipal poderá promover plano de urbanização, com a participação dos moradores de áreas usucapidas, conforme os artigos 54 a 56 desta lei, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda.

**Art. 87.** O Executivo poderá exercer o direito de preempção visando garantir áreas necessárias para regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e do art. 155 desta Lei.

## CAPÍTULO IV

### Do Direito de Preempção

**Art. 88.** O Município poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade).

**§ 1º.** Lei Municipal, baseada no PDDM, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, que só poderá ser renovável, a partir de um ano após o decurso do prazo estabelecido inicialmente.

**§2º.** O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do §1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 89.** O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Parágrafo único.** A Lei Municipal prevista no §1º do art. 62 desta Lei, deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

**Art. 90.** Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

**Art. 91.** O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

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

**§ 2º.** A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

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

**Art. 92.** Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo máximo de trinta dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º - A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 65 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º - Transcorrido o prazo mencionado, sem manifestação expressa da Prefeitura, é facultado ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel, ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Município exercer a preferência, em face de outras propostas futuras de aquisições onerosas, dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

**Art. 93.** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel, dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura.

§ 1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade, de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada e aplicará a cobrança da multa a que se refere o caput desse artigo.

§ 2º. Em caso de imóvel que tenha sido alienado a terceiros, apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência, sem que o Município tenha tido a devida ciência, deverão ser adotados os mesmos procedimentos do §1º.

§3º. Em casos de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Poder Público Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## **CAPÍTULO V**

### **Do Solo Criado**

**Art. 94.** Entende-se como “Solo Criado”, a outorga onerosa do direito de construir, concedida ao empreendedor para fins de edificação, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, para permitir edificar acima do coeficiente de aproveitamento, até o limite máximo fixado para a zona, dentro dos parâmetros determinados nesta Lei.

**Art. 95.** O Município tem a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir ou aprovar a alteração de uso do solo, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em Lei específica.

**Parágrafo único.** A concessão da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso poderá ser negada pelo Poder Público Municipal, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

**Art. 96.** A outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso só poderá ser utilizada no Perímetro Urbano do Município.

**Art. 97.** Quando da utilização da outorga onerosa ou da alteração de uso, a expedição da Carta de Habitação da edificação estará subordinada ao total

pagamento dessa alienação, que deverá ocorrer no prazo máximo de até seis meses após a aprovação do projeto de construção.

**Art. 98.** Os recursos obtidos com a outorga de solo criado e da alteração de uso serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e deverão ser aplicados prioritariamente em infra-estrutura, regularizações fundiárias, equipamentos públicos, na criação de habitações de interesse social, saneamento e recuperação ambientais.

**Art. 99.** O valor do metro quadrado de construção correspondente ao solo criado será definido em lei municipal específica, considerado o valor venal do terreno para efeito do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

**Art. 100.** Os impactos decorrentes da utilização da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso deverão ser monitorados, permanentemente, pelo Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relatórios do monitoramento.

**Art. 101.** Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I - a fórmula de cálculo da cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário;
- IV - os procedimentos administrativos e taxas de serviços necessários.

## CAPÍTULO VI

### Das Operações Urbanas Consorciadas

**Art. 102.** As Operações Urbanas Consorciadas constituem o conjunto de medidas, coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social, melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro.

**Art. 103.** As Operações Urbanas Consorciadas criadas por leis específicas, têm, alternativamente, como finalidades:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento municipal;
- II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;
- IV - ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;
- V - implantação de espaços públicos;
- VI - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII - melhoria e ampliação da infra-estrutura e da Rede Viária Estrutural;
- VIII - dinamização de áreas visando à geração de empregos.

**Art. 104.** Serão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas:

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

**Art. 105.** Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterà, no mínimo:

- I - delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - finalidade da operação;
- III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - estudo prévio de impacto ambiental e de vizinhança;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;
- VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII - instrumentos urbanísticos previstos na operação;
- IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- X - estoque de potencial construtivo adicional;
- XI - forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

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

## CAPÍTULO VII

### Da Transferência de Potencial Construtivo

**Art. 106.** Denomina-se Transferência de Potencial Construtivo a possibilidade do Município de autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir inerente ao mesmo, quando se tratar de imóvel necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

**§1º.** A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos no caput desse artigo.

**§2º.** O potencial construtivo a transferir, corresponde ao Índice de Aproveitamento aplicado relativamente à parte atingida, observando-se a manutenção

do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, em conformidade com as avaliações dos órgãos técnicos municipais competentes, que deverão ser devidamente divulgadas.

**Art. 107.** São considerados imóveis receptores da transferência do direito de construir, aqueles situados nos limites das Macrozonas onde se situa o imóvel a ser permutado, desde que sejam respeitados os limites de patamares máximos de densificação da Unidade Territorial de Planejamento e do quarteirão.

**§1º.** A Transferência de Potencial Construtivo observará os limites estabelecidos para o Solo Criado, podendo ultrapassá-los somente quando sua aplicação se der no mesmo imóvel.

**§2º.** A Transferência de Potencial Construtivo para Áreas, Lugares e Unidades de Interesse Cultural deverá observar as limitações do regime urbanístico específico destas áreas.

**§3º.** A Transferência de Potencial Construtivo decorrente de desapropriação de imóvel tombado poderá alcançar toda a área de Ocupação Intensiva.

**§4º.** A Transferência de Potencial Construtivo poderá ocorrer excepcionalmente fora da Macrozona em que se situe o imóvel, mediante autorização expressa do Poder Legislativo.

**Art. 108.** O proprietário de imóvel tombado, que utilizar a transferência do potencial construtivo assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado, mediante projeto e cronograma aprovado por órgão competente do Poder Público Municipal.

**Parágrafo único.** O proprietário do imóvel descrito no *caput* poderá, alternativamente, doar o imóvel ao Município.

**Art. 109.** O impacto da utilização da transferência do potencial construtivo deverá ser monitorado, permanentemente, pelo Executivo, que tornará público anualmente, o relatório do monitoramento.

## CAPÍTULO VIII Do Direito de Superfície

**Art. 110.** 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.

**§3º.** O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

**Art. 111.** O Município poderá adotar o direito de superfície como instrumento jurídico de titulação para os casos em que pretenda a utilização por terceiros do solo, do subsolo ou do espaço aéreo relativos aos imóveis públicos.

## CAPÍTULO IX Dos Estudos de Impacto Ambiental e de Vizinhança

**Art. 112.** A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades, utilizadoras de recursos ambientais,

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

**Art. 113.** A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação da SPGM, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

**§ 1º.** O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento.

**§ 2º.** De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o Poder Público se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da Cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

**§ 3º.** Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte, o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação, o resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização. O Município fixará o mesmo no mural da Prefeitura.

**Art. 114.** São consideradas atividades potencialmente geradoras de modificações urbanas, aquelas relacionadas no Anexo 5.2 desta Lei, que indiquem necessidades de estudos de viabilidades urbanísticas.

**Art. 115.** O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infra-estrutura básica, estrutura sócio-econômica, os padrões especiais e urbanísticos de vizinhança e contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outros, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - poluição sonora ou visual;
- VIII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
  
- IX - definição das medidas mitigadoras, compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas potencializadoras dos impactos positivos;
- X - a potencialidade de concentração de atividades similares na área;
- XI - o seu potencial indutor de desenvolvimento e o seu caráter estruturante no município.

**Art. 116.** As formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, para cada instalação ou atividade, ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em Decreto.

**Art. 117.** O Poder Executivo, baseado no Estudo de Impacto de Vizinhança, poderá negar autorização para realização do empreendimento ou exigir do empreendedor, às suas expensas, as medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos previsíveis decorrentes da implantação da atividade, tais como:

- I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III - ampliação e adequação do sistema viário, transportes e trânsito;
- IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade.

**Art. 118.** A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança Ambiental não substitui o licenciamento ambiental e o Estudo de Impacto Ambiental requeridos nos termos da legislação ambiental.

**Art. 119.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança, que ficarão disponíveis para consulta, pelo prazo mínimo de dez (10) dias úteis após a publicação de aviso de seu recebimento, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

**Art. 120.** O órgão responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, para a qual serão especialmente convocados os moradores que possam ser afetados pelo empreendimento ou atividade a que se refere o EIV.

## CAPÍTULO X

### Dos Projetos Especiais de Impacto Urbano

**Art. 121.** O Projeto Especial de Impacto Urbano é a proposta de empreendimento ou atividade listado no Anexo 5.2, itens IV e X, desta Lei, devendo observar, os seguintes objetivos:

- I - Viabilização das diretrizes e estratégias do PDDM;
- II - Promoção do desenvolvimento urbano a partir do interesse público;
- III - Detalhamento do Plano Diretor com base em estudos específicos;
- IV - Solução dos impactos urbano-ambientais decorrentes da proposta;
- V - Qualificação da paisagem urbana, reconhecendo suas diversidades e suas configurações sócio-espaciais;
- VI - Compatibilização das diversas políticas setoriais e do plano regulador com as diferentes escalas espaciais – terreno, quarteirão ou setor urbano.

Parágrafo único. A avaliação dos impactos gerados pela proposta de empreendimento ou atividade deve resultar em soluções que visem à superação dos conflitos, devendo estabelecer as condições e compromissos específicos, e quando necessário, firmados em Termo de Compromisso.

**Art. 122.** O Projeto Especial de Impacto Urbano será objeto de análise com vistas a identificação e avaliação dos impactos decorrentes da proposta, considerando os seguintes conteúdos:

- I - Estrutura urbana e paisagem urbana observando os aspectos relativos a:
  - a) Estruturação e mobilidade urbana, no que se refere à configuração

- dos quarteirões, às condições de acessibilidade e segurança, à geração de tráfego e demanda por transportes;
- b) Equipamentos públicos comunitários, no que se refere à demanda gerada pelo incremento populacional;
- c) uso e ocupação do solo considerando a relação com o entorno preexistente, ou a renovar, níveis de polarização e soluções de caráter urbanístico;
- d) Patrimônio ambiental, no que se refere à manutenção e à valorização;
- II - Infra-estrutura urbana, no que se refere a equipamentos e redes de água, esgoto, drenagem, energia, entre outras;
- III - Bens ambientais, no que se refere à qualidade do ar, do solo e subsolo, das águas, da flora, da fauna, e poluições visual e sonora decorrentes da atividade;
- IV - Estrutura sócio-econômica, no que se refere a produção, consumo, emprego e renda da população;

**Parágrafo único.** As obras de implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, da malha viária, e outras que se tornarem necessárias em função dos impactos, bem como as medidas mitigadoras e compensatórias, serão, no que couber, de responsabilidade do empreendedor.

**Art. 123.** A avaliação do Projeto Especial de Impacto Urbano será realizada através de Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU, para o qual poderá ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, Estudo de Impacto Ambiental - EIA ou Relatório de Impacto Ambiental – RIA, na forma da legislação aplicável.

**§ 1º.** Os empreendimentos ou atividades sujeitos ao Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou ao Relatório de Impacto Ambiental - RIA serão dispensados do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

**§ 2º.** O Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, o Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou o Relatório de Impacto Ambiental - RIA serão elaborados de acordo com legislação específica.

**Art. 124.** A critério do SPGM, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, poderão ser alterados os padrões previstos para os recuos de ajardinamento, o regime de atividades, o regime volumétrico, os de parcelamento do solo, e os de garagens e estacionamentos.

**Parágrafo único.** Os padrões previstos para o índice de aproveitamento e quota ideal mínima por terreno somente poderão ser alterados por lei específica.

## CAPÍTULO XI

### Do Monitoramento da Densificação

**Art. 125.** O Município promoverá o monitoramento da densificação através de patamares máximos de densidade por Macrozona e Unidades Territoriais de Planejamento, com o objetivo de atender à demanda e racionalizar os custos de produção e manutenção dos equipamentos urbanos e comunitários de forma a garantir o desenvolvimento urbano sustentável.

**§ 1º.** Densidade é a relação que indica a intensidade do uso e ocupação do solo urbano expressa pela:

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

**§ 2º.** Será objeto de Decreto do Poder Executivo, a análise dos parâmetros para cálculo da densidade da zona urbana.

## **TÍTULO V**

### **Do Plano Regulador**

**Art. 126.** O Plano Regulador é o instrumento cujo objetivo é o de disciplinar e ordenar a ocupação do solo privado, sendo definido através do regime urbanístico cujos dispositivos de regulação definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo.

## **CAPÍTULO I**

### **Das Normas Gerais do Regime Urbanístico**

**Art. 127.** O regime urbanístico é definido em função das normas relativas à densificação, atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo, devendo a sua aplicação observar os artigos que seguem.

**Parágrafo único.** Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, o regime urbanístico, a exceção do Índice de Aproveitamento, poderá ser alterado.

**Art. 128.** A aplicação do regime urbanístico observará a área resultante das dimensões constantes nas matrículas que compõem a Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo – DM.

**Parágrafo Único** - Em caso de divergência entre as dimensões da Matrícula do RI e as dimensões do terreno no local, poderão o Índice de Aproveitamento e a Taxa de Ocupação serem calculados com acréscimo de até 5% (cinco por cento) em relação à área da menor poligonal, tendo como limite máximo a área da Matrícula do RI e para aplicação das demais disposições vigentes, deverá ser considerada a área do menor polígono.

**Art. 129.** Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo, serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo definidas por legislação específica.

**§ 1º** As áreas originalmente identificadas como não-edificáveis, mas que são passíveis de edificação mediante cumprimento de condições específicas, serão identificadas nos projetos como áreas com limitação administrativa.

**§ 2º** O Município exigirá a preservação de árvores imunes ao corte, conforme lei específica, e a reserva de faixas marginais em torno das nascentes e olhos d'água, bem como ao longo dos cursos d'água.

**§ 3º** Os critérios para dimensionamento e destinação das faixas marginais serão regulamentados pelo Poder Executivo, observadas a compatibilidade com as legislações federal e estadual competentes.

**Art. 130.** Nas zonas identificadas como problemáticas quanto à drenagem urbana, a critério do órgão técnico competente, deverão ser construídos, nos lotes edificados, reservatórios de retenção de águas pluviais.

**Parágrafo único.** O zoneamento, as dimensões e a vazão do reservatório de águas pluviais serão definidos por decreto do Poder Executivo.

**Art. 131.** A densificação urbana será controlada através do Índice de Aproveitamento, do Solo Criado, da Transferência de Potencial Construtivo e da Quota Ideal mínima de terreno por economia.

## CAPÍTULO II Do Regime das Atividades

**Art. 132.** O Anexo 5 desta Lei define os grupamentos de atividades, sua classificação, as restrições em cada Zona de Uso, assim como as condições relativas ao porte máximo das edificações nas quais sejam instaladas.

§ 1º O porte máximo definido no Anexo 5.2 representa o somatório das áreas adensáveis das economias não residenciais da edificação, excetuadas as garagens comerciais que terão seu porte definido pela área construída total.

§ 2º Em edificação onde incidam duas ou mais atividades não residenciais, o somatório dos portes previstos no Anexo 5.2 não poderá ultrapassar o maior porte, observado o limite máximo por classificação de atividades: comércio varejista, comércio atacadista, serviços e indústrias.

§ 3º Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo X do Título IV desta Lei, poderá ser solicitado:

- I - aumento de porte, quando se tratar de reciclagem de uso de prédio existente;
- II - aumento de porte e implantação de atividade não prevista no grupamento de atividades, quando:
  - a) o entorno for constituído por atividades preexistentes predominantes e consolidadas;
  - b) a edificação for Inventariada de Estruturação ou Tombada.

§ 4º Considera-se atividade vinculada à habitação a atividade não residencial, desde que esta não ocupe mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da área da economia destinada ao uso residencial, ficando garantido o mínimo de 20m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) até o máximo de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

§ 5º As atividades vinculadas à habitação não constantes do grupamento de atividades serão analisadas mediante Projeto Especial de Impacto Urbano.

**Art. 133.** O Sistema de Planejamento e Gestão Municipal (SPGM) poderá alterar o regime de atividades nas vias das Unidades Territoriais de Planejamento face à existência de atividades não características ao local em proporções que justifiquem a medida.

### CAPÍTULO III

## Dos Dispositivos de Controle das Edificações

**Art. 134.** Com vistas a sua adequação às características da Zona de implantação, a edificação para atividades permitidas é regulada através dos seguintes instrumentos de controle urbanísticos:

- I - índice de aproveitamento;
- II - taxa de ocupação;
- III - altura das edificações;
- IV - recuo para ajardinamento.

§ 1º - Os valores dos instrumentos de controle urbanísticos, referidos neste artigo, são os lançados nos Anexos 1, 2, 3 e 4.

§ 2º - Os locais de ocorrência dos instrumentos de controle urbanísticos, referidos neste artigo, são os lançados nas plantas dos Anexos M3, M4, M5 e M6.

§ 3º - Ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma das edificações, instalações e equipamentos, com ou sem mudança da sua atividade originária, em desacordo com o regime urbanístico estabelecido para a Unidade Territorial de Planejamento onde acedeu o imóvel.

**Art. 135.** Os elementos morfológicos fundamentais das edificações são (fig. 3):

- I - Base – volume de altura contado a partir da Referência de Nível (RN) até o corpo da edificação;
- II - Corpo – volume de altura e projeção variáveis, destinado a abrigar principalmente as unidades privativas;
- III - Volume Superior – volume variável acima do forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos;
- IV - Subsolo – volume de altura e projeção variáveis, situado abaixo da Referência de Nível do terreno.

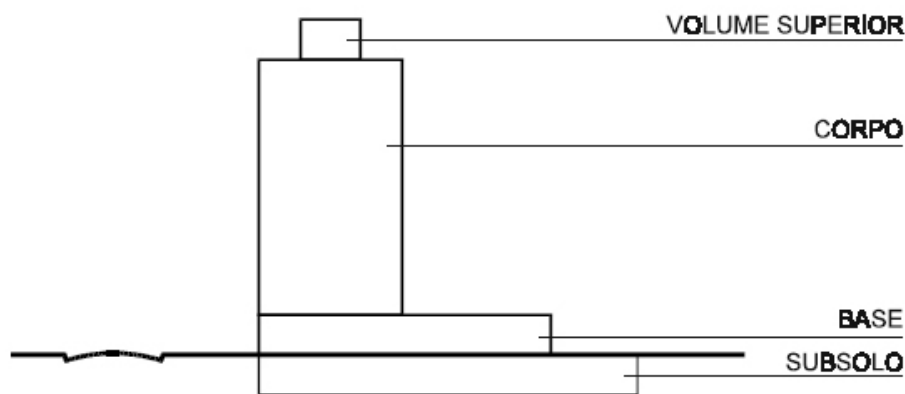


Fig. 3

### SEÇÃO I

## Do Índice de Aproveitamento

**Art. 136.** Índice de aproveitamento é o instrumento de controle urbanístico que estabelece a relação entre as áreas máximas de construção permitidas e as áreas dos terrenos sobre os quais acedem as construções.

§ 1º Índice de Aproveitamento – IA – é o fator que, multiplicado pela área líquida de terreno, define a área de construção adensável.

§ 2º Área líquida de terreno é a área não atingida por traçado do PDDUA.

**Art. 137.** Os índices de aproveitamento, estabelecidos como os limites máximos permitidos de área de construção, previstas para as Unidades Territoriais de Planejamento, tem por função o controle das densidades populacionais e das atividades permitidas nas diversas zonas de uso.

**Art. 138.** As áreas construídas são classificadas como adensáveis, não-adensáveis e isentas de acordo com sua natureza.

§ 1º São consideradas adensáveis todas as áreas de uso exclusivo das economias residenciais, comerciais, de serviços ou industriais, à exceção das especificadas no §4º deste artigo.

§ 2º São também consideradas como adensáveis, as circulações nos centros comerciais e assemelhados que excederem ao padrão mínimo estabelecido no Código de Edificações;

§ 3º São consideradas áreas não-adensáveis as destinadas às atividades complementares e de apoio à atividade principal, tais como:

- I - reservatório, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, depósito de lixo, transformador, gerador, medidor, central de gás e central de ar condicionado, duto de ventilação e de instalação quando localizado na área condominial;
- II - de uso condominial, tais como: portaria, circulação, acesso, zeladoria e área de lazer ou esporte.

§ 4º Nos prédios de habitações multifamiliares, as áreas de sacadas em balanço na profundidade máxima de 2,50m e as correspondentes as chaminés de lareiras e ou churrasqueiras, também serão consideradas áreas não adensáveis.

§ 5º O somatório das áreas referidas nos § 3º e 4º não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área adensável, exceto mediante aquisição de áreas construídas não-adensáveis de Solo Criado.

§ 6º São consideradas áreas isentas as destinadas:

- I - à guarda de veículos nos prédios em geral, como forma de incentivo, limitadas a 03 vagas por economia;
- II - exclusivamente à garagem comercial;
- III - à residência unifamiliar, desde que constituída de no máximo duas economias no terreno;
- IV - à preservação do Patrimônio Cultural nas edificações Tombadas e Inventariadas de Estruturação, conforme disposto no parágrafo único do art. 14 e legislação específica.

**Art. 139.** A Quota Ideal mínima de terreno por economia estabelece a fração mínima de terreno por economia edificada, nos termos do Anexo 8 desta lei, constituindo o instrumento de controle urbanístico da densidade populacional no terreno, nas seguintes situações:

- I - nas edificações residenciais situadas nas UTPS com código de altura 03;
- II - nos condomínios por unidades autônomas de habitação unifamiliar na Área de Ocupação Intensiva;
- III - em todas as construções na Área de Ocupação Rural, conforme legislação específica.

§ 1º O número máximo de economias por terreno é o resultado da divisão da área do lote ou gleba pela Quota Ideal mínima de terreno por economia.

**§ 2º** Não se aplica a Quota Ideal mínima de terreno por economia quando se tratar de apenas 02 (duas) economias no imóvel.

**Art. 140.** O Solo Criado e a Transferência de Potencial Construtivo serão aplicados em toda a Área de Ocupação Intensiva, devendo atender aos limites máximos previstos no Anexo 1, considerando nesses limites o somatório dos índices privados e públicos.

**Art. 141.** O Solo Criado, conforme especificado no Capítulo VI do Título V desta Lei, será constituído por estoques construtivos públicos alienáveis, do tipo:

- I - índices alienáveis adensáveis;
- II - áreas construídas não-adensáveis;
- III - índices de ajuste.

**§1º** Índices alienáveis adensáveis correspondem às áreas de construção adensáveis e às áreas construídas não-adensáveis, nos termos dos § 1º ao 4º do art. 70.

**§2º** Áreas construídas não-adensáveis correspondem as áreas definidas nos termos do § 5º do art. 70.

**§3º** Índices de ajuste correspondem à aplicação de Solo Criado para ajuste de projeto, desde que não ultrapasse a 10% (dez por cento) do potencial construtivo do terreno, até o máximo de 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados); ou acima destes limites, a critério do SPM.

**§4º** O Solo Criado constituído de áreas construídas não-adensáveis e de índices de ajuste terão estoques ilimitados”.

## SEÇÃO II

### Da Taxa de Ocupação

**Art. 142.** Taxa de ocupação é o instrumento de controle urbanístico, o qual estabelece a relação entre as projeções horizontais máximas de construção permitidas e as áreas dos terrenos sobre os quais acendem as construções.

**Art. 143.** As taxa de ocupação têm por função:

- I - incentivar áreas de lazer e recreação nas construções situadas em Unidades Territoriais carentes de equipamentos de lazer e cultura de uso permanente;
- II - preservar áreas livres, em razão de seus aspectos visuais, de composição da paisagem urbana ou da ocorrência de elementos naturais, em especial de vegetação existente;
- III - adequar as construções às condições físicas do solo, no que se refere a sua permeabilidade e relevo;
- IV - estabelecer espaços entre as edificações, com vistas a lhes criar melhores condições de aeração e insolação.

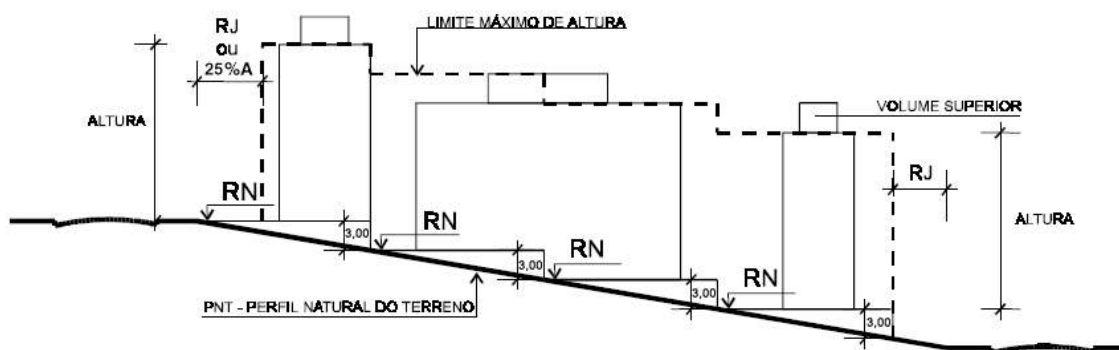
**Art. 144.** Para fins de cálculo de taxa de ocupação não serão computados:

- a) as áreas construídas localizadas abaixo da Referência de Nível (RN), desde que não ultrapassem em qualquer ponto 3m (três metros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);
- b) os balanços de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre os recuos de frente, os beirais, as marquises e as abas que atenderem às condições previstas no Código de Edificações e projeções exigidas pela legislação de proteção contra incêndios;

- ### SEÇÃO III
- #### Da Altura das Edificações

- I - preservar as características existentes ou estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal para as várias Unidades Territoriais de Planejamento, quanto ao aspecto volumétrico das edificações;
- II - criar melhores condições de insolação e aeração na relação de vizinhança entre as edificações;
- III - adequar o dimensionamento volumétrico aos seguintes aspectos:
  - a) visuais próximas e distantes;
  - b) ocorrência de elementos naturais, em especial de vegetação existente;
  - c) paisagem urbana, nas Áreas Especiais de Interesse Paisagístico e Cultural;

- a) a Referência de Nível (RN) é definida em qualquer ponto do terreno natural (fig. 4);
- b) a distância vertical entre a RN e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 3m (três metros) (fig. 4);
- c) a altura máxima da edificação poderá ser acrescida em 2m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado ou platibanda (fig.5);



40

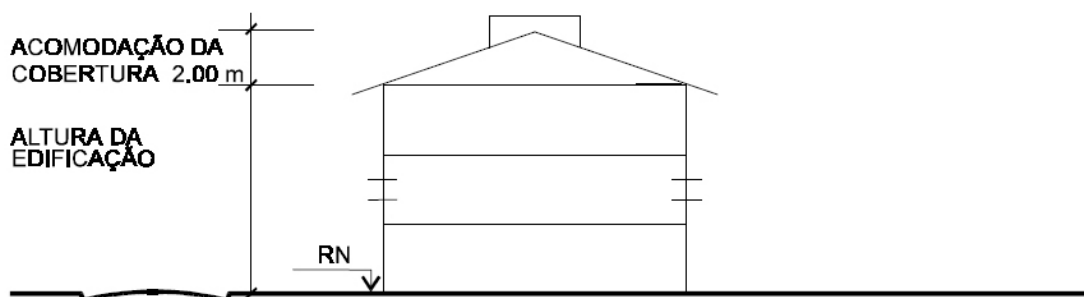
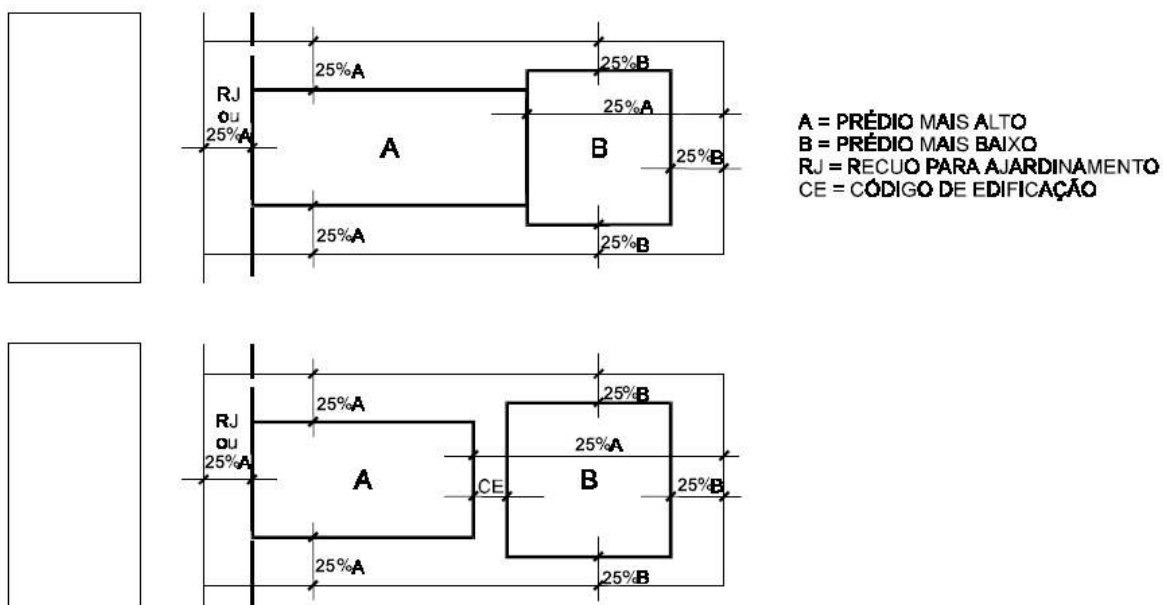


Fig. 5

**Art. 147.** Para determinação dos afastamentos em relação às divisas deverão ser consideradas as seguintes regras de aplicação:

- os recuos de frente, lateral e de fundos, para os prédios que ultrapassarem os limites máximos previstos para construção na divisa, conforme Anexo 3, deverão ser livres de construção e não poderão ser inferiores a 25% (vinte e cinco por cento) da altura da edificação, garantido um mínimo de 03m (três metros), aplicados a partir da base da edificação;
- quando a edificação for constituída de dois ou mais volumes distintos, os afastamentos serão medidos em função da altura de cada volume, com relação ao trecho da divisa que lhe corresponder (fig. 6);
- a aplicação do disposto na alínea “b”, em edificação com 2 (dois) ou mais volumes, quando um destes ou mais reunirem altura igual ou inferior a prevista nas divisas e maior que a altura da base, se dará na seguinte forma:
  - deverão ser mantidos afastamentos entre os prédios de acordo com o disposto na alínea “a” neste artigo;
  - os afastamentos serão medidos em função da altura do prédio com exigência de recuo (fig. 6);



**Art. 148.** Em relação aos balanços sobre recuos e vias públicas:

- a) é permitida a construção de beirais, marquises e abas, desde que observem as disposições do Código de Edificações e da legislação de proteção contra incêndios;
- b) é permitida a construção em balanço sobre os recuos de frente, de altura e ajardinamento, até o máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- c) é permitida a construção em balanço sobre o alinhamento dos logradouros públicos, desde que tenham no máximo 1/20 (um vigésimo) da largura do logradouro, até o limite máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- d) é permitido, sobre os afastamentos laterais e de fundos, a construção de sacadas em balanço, até o máximo de 2,00m (dois metros), desde que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) por pavimento tipo da fachada correspondente e garanta um afastamento mínimo das divisas de 3,00m (três metros).

#### SEÇÃO IV Dos Recuos para Ajardinamento

**Art. 149.** Os recuos para ajardinamento, constantes dos padrões do Anexo 4 do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, delimitam áreas destinadas a assegurar:

- I - predominância dos elementos naturais sobre os de construção com vistas à valorização da paisagem urbana, nas áreas residenciais;
- II - predominância do pavimento e fluidez da circulação de pedestres, nas áreas com ocorrência de atividades comerciais.

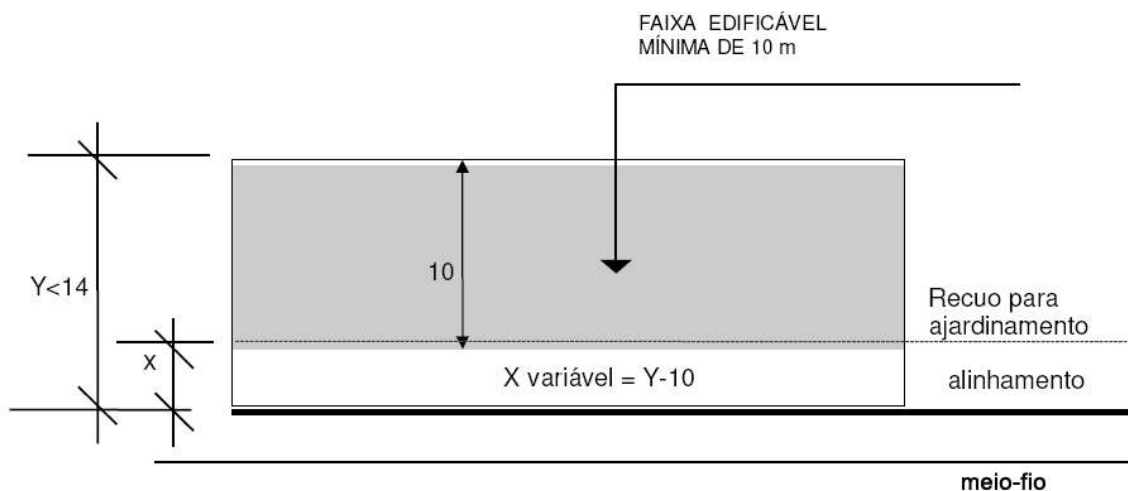
**Art. 150.** Fica vedada a construção em áreas de recuo para ajardinamento, mesmo em subsolo, excetuados:

- I - muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais dos terrenos;
- II - vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, desde que utilizados elementos construtivos onde predominam os espaços vazios;
- III - escadarias ou rampas de acesso, quando necessárias pela conformação do terreno natural.

**Art. 151.** Quanto aos recuos para ajardinamento, o projeto da edificação deve observar as seguintes regras de aplicação:

- I - os recuos para ajardinamento terão dimensão mínima de 4m (quatro metros) na Área de Ocupação Intensiva, exceção a área Mista 3 e a Área de Ocupação Rural, cujos recuos serão de 12m (doze metros), medidos a partir do alinhamento projetado;
- II - os recuos para ajardinamento serão observados em todas as frentes para vias públicas, excetuadas as divisas com passagens de pedestres, e praças e parques;
- III - é assegurada, em todos os lotes, uma faixa mínima edificável de 10m (dez metros), conforme fig. 7, devendo, entretanto, a edificação atender aos recuos de altura;
- IV - em terreno de esquina, a previsão de recuo de jardim prevalece sobre a isenção, no trecho de sobreposição.

**Parágrafo único.** São isentos de recuo para ajardinamento os imóveis com frente para as vias públicas a serem identificadas conforme definido nas disposições finais e transitórias.



Obs.: Neste caso, a faixa edificável avança sobre o recuo para ajardinamento a fim de garantir a edificabilidade do lote em uma faixa de 10 m (dez metros).

Fig. 7

**Art. 152.** No recuo para ajardinamento obrigatório serão admitidos:

- I - edificações com cobertura na forma de terraço no nível do passeio, no terreno com recuo obrigatório de 4m (quatro metros) e que possua um declive mínimo de 2m (dois metros) em relação ao passeio, em toda a frente, medido numa faixa de 4m (quatro metros) paralela ao alinhamento (fig. 8);

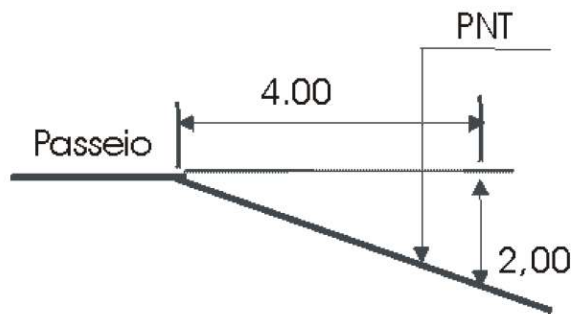


Fig. 8

- II - nos terrenos com passeio em desnível que a edificação referida no inciso I e a de muros laterais aflore no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível do passeio (fig. 9);

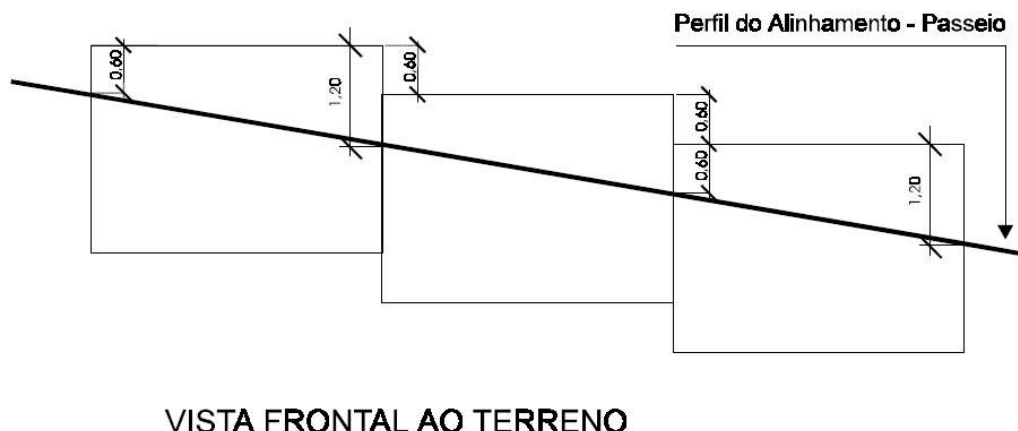


Fig. 9

- III - edificações com cobertura na forma de terraço com peitoril, com pé direito máximo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), altura máxima de 4m (quatro metros), medidos em relação à qualquer ponto do passeio, nas ocorrências de terrenos que possua um acíve mínimo de 2m (dois metros) em toda a testada em relação ao passeio, medido numa faixa de 4m (quatro metros) paralela ao alinhamento (fig. 10);

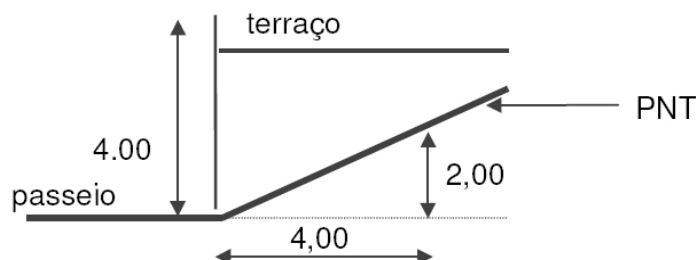


Fig. 10

- IV - guarita com área máxima equivalente a 5% (cinco por cento) da área do recuo para ajardinamento, garantido um mínimo de 2m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) até o máximo de 5m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados);
- V - toldos, acessos cobertos, marquises, beirais e abas, de acordo com o Código de Edificações e da legislação de proteção contra incêndios;
- VI - muros no alinhamento, muretas, aterros, floreiras, escadarias, rampas de acesso ou outros elementos similares, com altura máxima de 60cm (sessenta centímetros) acima do PNT;
- VII - relógios medidores de energia elétrica em número de dois e caixas de correio conforme normas específicas;
- VIII - estruturas de cobertura e fechamento independentes da edificação, de forma que promovam a qualificação e a integração do espaço público com o privado, quando se tratar de edificação não residencial situada em Área Mista e mediante Projeto Especial de Impacto Urbano;
- IX - muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais dos terrenos;
- X - vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, desde que utilizados elementos construtivos onde predominem os espaços vazios;
- XI - muros laterais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao PNT;

- XII** - estacionamentos descobertos, nos padrões previstos no Código de Edificações, em reciclagem de uso para edificação não residencial, quando situada em Área Mista, garantida a predominância de elementos naturais sobre os de construção e mediante Projeto Especial de Impacto Urbano;
- XIII** - muros no alinhamento ou nas divisas laterais com altura de até 2m (dois metros) em relação ao PNT, nos terrenos baldios, nas edificações destinadas a estabelecimentos do ensino formal ou templos;
- XIV** - os recuos para ajardinamento serão observados em todas as frentes para vias públicas, excetuadas as divisas com passagens de pedestres, praças e parques;
- XV** - piscinas com altura máxima de 60cm (sessenta centímetros) acima do PNT, desde que mantido 20% da área do terreno desocupado, permeável e vegetado.

§ 1º Quando o aclave ou declive mínimo de 2m (dois metros), estabelecidos nos incisos I e III, não for atendido na totalidade da testada do terreno, poderão ser permitidas edificações no recuo de ajardinamento mediante Projeto Especial de Impacto Urbano.

§ 2º Na hipótese do inciso V, fica proibida qualquer projeção sobre o logradouro público.

§ 3º Na hipótese do inciso XIII, o muro construído não caracteriza direito adquirido para edificações futuras.

**Art. 153.** Quando os recuos para ajardinamento forem absorvidos por alargamentos viários, o Município poderá eliminá-los total ou parcialmente mediante proposta do SPGM.

**Art. 154.** Em edificações regulares que não observem as normas relativas ao recuo para ajardinamento, são permitidas:

- I** - obras de reformas, desde que mantida a volumetria na área correspondente do recuo;
- II** - aumentos, observados os novos recuos.

**Art. 155.** 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:

- I** - aplicando-se o regime urbanístico sobre a área não atingida pelo traçado do PDDM;
- II** - aplicando-se o regime urbanístico sobre a totalidade da área, mediante transferência de potencial construtivo nos termos do Capítulo VII do Título IV.

**Art. 156.** A aprovação de projeto arquitetônico e o licenciamento de edificação em terreno atingido por traçado do PDDUA serão precedido de análise, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, quanto à prioridade de sua implantação, e deverá:

- I** - atender o recuo para ajardinamento medido do alinhamento existente;
- II** - observar o índice de aproveitamento e o regime volumétrico previstos para o terreno, ficando a altura máxima na parte atingida limitada a 6m (seis metros)

- III - comprovar a viabilidade funcional da edificação, na área remanescente, quando da demolição da área construída sobre o recuo viário e de jardim futuros;
- IV - atender regime urbanístico e acessibilidade na construção sobre a área líquida.

**Art. 157.** Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, o recuo para ajardinamento poderá ser alterado quando:

- I - o terreno constituir, no mínimo, uma testada integral de quarteirão;
- II - apresente falta de continuidade com as edificações adjacentes;
- III - o quarteirão ou a via pública apresente configuração especial;
- IV - o terreno possua patrimônio ambiental – natural ou cultural – a preservar;
- V - o terreno apresente forme irregular ou condições topográficas excepcionais;
- VI - o terreno tenha frente a verde público vinculado ao passeio;
- VII - a edificação for Inventariada ou Tombada.

## SEÇÃO V Das Garagens

**Art. 158.** Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, com atendimento ao disposto no Anexo 10.

§ 1º Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.

§ 2º Garagens e estacionamentos gerais são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos, tais como lotação, microônibus e ônibus.

§ 3º Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

§ 4º Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de deficiência física.

**Art. 158.** A previsão de vagas para guarda de veículos para atividades não residenciais estabelecida no Anexo 10 desta Lei, poderá ser atendida em outro local distante no máximo 150m (cento e cinquenta metros) da edificação, conforme regulamentação específica.

**Art. 160.** As edificações em terrenos com testada igual ou superior a 12m (doze metros) devem prever vagas para guarda de veículos, conforme padrões estabelecidos no Anexo 10 desta Lei, sendo que nos terrenos de esquina, considera-se a menor testada para o atendimento do previsto neste artigo.

**Art. 161.** O SPGM poderá ajustar os padrões estabelecidos no artigo anterior e no Anexo 10 em função da especificidade de atividades.

**Art. 162.** As áreas para guarda de veículos podem ser condominiais, sendo obrigatória a demarcação de espaço de acumulação na proporção estabelecida no Anexo 10.

§ 1º Para o dimensionamento da capacidade da garagem ou estacionamento é estabelecida como padrão a quota mínima de 25m<sup>2</sup>/veículo (vinte e cinco metros quadrados por veículo).

§ 2º Poderá ser reduzido o padrão da quota mínima por veículo para atendimento do número de vagas obrigatórias, desde que comprovados os espaços de circulação e manobra, e tamanho de vaga.

**Art. 163.** Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, poderá ser reduzida ou suprimida a exigência de vagas obrigatórias para guarda de veículos, prevista no Anexo 10, em zonas de acentuada concentração urbana ou nas Edificações Inventariadas de Estruturação ou Tombadas, visando a:

- I - viabilizar a reciclagem do uso do prédio existente;
- II - impedir o agravamento das condições de circulação viária e de pedestres, desde que não ocorra prejuízo à funcionalidade da atividade.

**Art. 164.** Nas situações especificadas no Anexo 10 desta Lei é obrigatória a previsão de local, no interior do terreno, destinado à movimentação e manobra de veículo de carga e descarga, em proporções adequadas, a critério do SPM.

#### CAPÍTULO IV Do Parcelamento do Solo

**Art. 165.** Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

Parágrafo único. Equiparam-se, para efeito desta Lei, ao parcelamento do solo as situações previstas nos artigos 193 e 194.

**Art. 166.** O parcelamento do solo observará as Zonas de Uso, os padrões urbanísticos dos Anexos 6, 7, 8 e 9 e o traçado do PDDM.

§ 1º É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação, nos termos do art. 167, até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação, exceto no caso de fracionamento em imóvel situado em logradouro público, desde que não gere lote encravado.

§ 2º Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

§ 3º O Poder Executivo poderá exigir a reserva de faixa não-edificável destinada às redes que compõem os sistemas dos equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência, e reserva de área de preservação permanente, conforme legislação aplicável, sendo que os lotes nos quais incidirem estas restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente.

§ 4º As dimensões da "faixa não-edificável" serão definidas pelo Poder Executivo, observando os termos indicados pelos órgãos competentes e compatibilizando as legislações federais, estaduais e municipais pertinentes.

**Art. 167.** Fica vedado o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, 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, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), a critério do SPGM;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;
- 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 Áreas de Proteção do Ambiente Natural, após detalhamento que resulte em preservação permanente;
- VII - em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais;
- VIII - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;
- IX - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos;

§ 1º As vedações contidas neste artigo não se aplicam ao parcelamento do solo sob a forma de fracionamento, exceto as contidas nos seus incisos VIII e IX, as quais lhes são também aplicáveis.

§ 2º As vedações contidas no inciso IX não se aplicam nos casos de desmembramentos e fracionamento de imóveis com frente para vias projetadas que sejam de domínio público, nas quais foram efetuadas garantias na forma do art. 116, com vistas à edificação.

**Art. 168.** No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos pelo PDDM.

§ 1º Os percentuais de áreas públicas destinadas no parcelamento do solo, bem como os padrões e normas técnicas pertinentes, devem atender ao disposto nos Anexos 6, 7, 8 e 9.

§ 2º Os equipamentos públicos urbanos são os que compõem os sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem, de energia elétrica, de comunicação, de iluminação pública e de gás.

§ 3º Os equipamentos públicos comunitários são os de lazer, cultura, educação, transporte, saúde, segurança e espaço para associação de moradores, sendo os quatro últimos de caráter local.

**Art. 169.** As áreas de destinação pública observarão o disposto nos Anexos 6 e 7.

§ 1º Se a destinação de áreas públicas não atingir o percentual mínimo estabelecido ou, se as áreas forem inadequadas ou insuficientes à finalidade pública prevista, a complementação dar-se-á na forma de terrenos urbanizados, descritos e caracterizados como lotes destinados à implantação da malha viária ou de equipamentos públicos comunitários, podendo ser objeto de permuta ou venda visando o cumprimento da destinação e utilização pública original constantes do projeto e memorial descritivo do parcelamento do solo.

§ 2º Os lotes referidos no parágrafo anterior poderão ser localizados fora dos limites da área do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação, podendo esta ser realizada por empresa especializada, devidamente cadastrada no Município, de comum acordo entre o Poder Executivo e o empreendedor.

§ 3º O disposto nos parágrafos anteriores aplica-se a todas as áreas de destinação pública oriundas de parcelamento do solo.

§ 4º As áreas de destinação pública podem, na hipótese do § 1º, a critério do SPGM, ser convertidas em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários, sendo que a forma de pagamento será objeto de regulamentação através de decreto do Poder Executivo;

**Art. 170.** Os limites de face e área dos quarteirões previstos no Anexo 6 e os limites da área da gleba previstos no Anexo 7 poderão ser alterados, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nas 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, desde que fique garantida a permeabilidade da circulação de pedestres e a alteração seja condicionada à execução do empreendimento;
- III - quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

**Art. 171.** A aprovação de projetos urbanístico de parcelamento do solo e complementares obedecerá a Decreto regulamentador.

Parágrafo único. Aprovado o projeto urbanístico de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário em um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

**Art. 172.** Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de 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" deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos arts. 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

## SEÇÃO I

### Do Fracionamento

**Art. 173.** Fracionamento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, atendidos os seguintes requisitos:

- I - área igual ou inferior ao módulo de fracionamento da respectiva UTP, conforme disposto no Anexo 9;

- II - área superior ao módulo de fracionamento, desde que o imóvel tenha origem em parcelamento do solo aprovado pelo Município, conforme legislação vigente à época de sua aprovação.

**Art. 174.** Considera-se também fracionamento, desde que não implique em agravamento do traçado, do regime urbanístico e dos equipamentos urbanos e comunitários da UTP:

- I - o parcelamento de imóvel resultante de remembramento de imóveis:

- a) com áreas inferiores ao módulo de fracionamento;

- b) com áreas superiores ao módulo de fracionamento e inferiores aos padrões de área de quarteirão do Anexo 7, desde que os lotes decorrentes da divisão permaneçam com áreas superiores ao módulo de fracionamento da UTP correspondente;

- c) com áreas superiores à área do quarteirão do Anexo 6, desde que os lotes decorrentes da divisão permaneçam com área superior à esta área;

- II - a divisão de glebas de terras, objetivando o posterior parcelamento do solo, desde que cada parcela resultante possua área igual ou superior a 3 ha (três hectares) na Área de Ocupação Intensiva;

- III - o parcelamento de terreno em Área Especial com o objetivo de destacar parte do mesmo, desde que a parcela destacada tenha dimensão acima de 2 (dois) módulos de fracionamento e que não descaracterize a Área Especial, com vistas à ocupação da parcela destacada por qualquer das formas admitidas por esta Lei, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano;

- IV - a divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

- a) dissolução da sociedade conjugal;

- b) sucessão "causa-mortis";

- c) dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

- d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

- V - destacar parte do imóvel para fins de uso de interesse público sem a observância dos padrões do Anexo 6 desta Lei, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano.

§ 1º Do fracionamento poderão resultar lotes com testada e áreas inferiores aos padrões estabelecidos desde que:

- um dos lotes originais lembrados não atenda a tais padrões;

- o remembramento e posterior fracionamento formem lotes com dimensões mais próximas aos padrões vigentes.

§ 2º Do fracionamento previsto no inciso IV não poderá resultar maior número de terrenos do que de condôminos, herdeiros ou sócios, observada em qualquer hipótese, frente para via pública e testadas e áreas mínimas, conforme padrões estabelecidos no Anexo 6.

## SEÇÃO II Do Desmembramento

**Art. 175.** Desmembramento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial.

**§ 1º** No desmembramento, as áreas públicas serão destinadas a equipamentos públicos comunitários, no percentual estabelecido no Anexo 7.

**§ 2º** As áreas de destinação pública podem, a critério do SPGM, ser convertidas em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários, sendo que a forma de pagamento será objeto de regulamentação através de decreto do Poder Executivo.

**§ 3º** Será permitido o desmembramento de imóvel em Área Especial com o objetivo de destacar parte do mesmo desde que não descaracterize a Área Especial, caso em que as áreas de destinação pública serão calculadas sobre a parcela destacada.

**§ 4º** O desmembramento de terreno de instituições, tais como escolas, conventos, asilos e clubes, com o objetivo de destacar parte do mesmo, será objeto de Projeto Especial de Impacto Urbano, podendo a doação para equipamentos públicos comunitários ser proporcional à área destacada.

**Art. 176.** É vedado o parcelamento do solo sob a forma de desmembramento na Área de Ocupação Intensiva, em imóveis com face e área superiores às previstas no Anexo 6, ressalvado o disposto no Art. 170.

### SEÇÃO III Do Loteamento

**Art. 177.** Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Parágrafo único.** Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação - compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação - efetivada pelo Município, de acordo com planos de prioridades, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

**Art. 178.** A área de destinação pública para equipamentos urbanos e comunitários, em loteamentos, não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) do total da gleba, nem o total da área de destinação pública ser superior a 50% (cinquenta por cento), salvo acréscimo no limite máximo por proposta do loteador.

**§ 1º.** Sobre as áreas destinadas a praças, escolas podem ser implantados outros equipamentos públicos comunitários, a critério do SPGM e ouvida a comunidade, desde que sejam atendidos os requisitos estabelecidos em regulamentação específica.

**§ 2º.** No loteamento de interesse social, na Área Urbana de Ocupação Intensiva, será aceito o percentual de 15% (quinze por cento) destinado a equipamentos públicos comunitários.

**§ 3º.** Nos loteamentos industriais na área mista 3, o percentual de destinação de áreas para equipamentos públicos comunitários será de no mínimo 10%.

**Art. 179.** São de responsabilidade do loteador, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes:

- I - a execução e arborização de vias, praças e parques;
- II - a execução dos equipamentos públicos urbanos, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes;

**III** - o fornecimento das placas de denominação dos logradouros, das obras de demarcação dos lotes, bem como das quadras constantes nos projetos aprovados;

**IV** - a execução da sinalização viária básica.

§ 1º Na hipótese de incidirem Vias Arteriais, caberá ao loteador a execução das obras de urbanização exceto a pavimentação do equivalente a 50% da via, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo SPGM.

§ 2º Os equipamentos públicos urbanos deverão ser estendidos até a rede oficial existente.

**Art. 180.** Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 181.** 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 neste artigo 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 SPGM.

**Art. 182.** A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades previstas em regulamentação – garantia hipotecária, caução em dinheiro, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro garantia, em valor equivalente ao custo orçamentado das obras -, aceitas pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, que deverá ser, no mínimo, equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes, ou em outro imóvel de valor equivalente.

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

§ 2º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento.

§ 3º Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos pelo Município e pelas Cooperativas Habitacionais Autogestionárias com a anuência do órgão público responsável pela política habitacional.

§ 4º A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

- I** - o valor do bem oferecido para segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;
- II** - comprovação pelo loteador de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento e de que haja a anuência da entidade financeira.

**Art. 183.** Verificando que o loteamento não se acha 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 e seus parágrafos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei 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, às expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico e com os equipamentos urbanos instituídos em lei.

## SUBSEÇÃO I

### Dos Loteamentos para a formação de Sítios de Recreio

**Art. 184.** Considera-se Loteamento para formação de Sítios de Recreio a subdivisão de imóvel, situado na Área Rural.

§ 1º Para fins desta Lei, equipara-se ao Loteamento para Formação de Sítios de Recreio a constituição dos mesmos sob forma de condomínios.

**Art. 185.** As glebas destinadas à Loteamentos para Formação de Sítios de Recreio, deverão ser submetidos a apreciação prévia do Instituto Nacional de Cadastro e Reforma Agrária - INCRA, e a aprovação da Prefeitura Municipal, para a qual deverá ser seguida a mesma tramitação referente a aprovação de loteamento urbano.

**Parágrafo Único** – Nos Loteamentos para Formação de Sítios de Recreio localizados na Zona Rural é dispensável a apresentação dos requisitos, declarações e projetos referentes à rede de abastecimento de água potável, de esgotamento sanitário e pavimentação de vias.

## SUBSEÇÃO II

### Dos Loteamentos Industriais

**Art. 186.** Além do disposto nesta Lei, aplica-se aos loteamentos industriais os dispositivos da Legislação Federal e Estadual.

## SUBSEÇÃO III

### Dos Loteamentos Populares

**Art. 187.** Consideram-se loteamentos populares, os promovidos pelo Poder Público e que apresentem características especiais por se destinarem especificamente à população de baixo poder aquisitivo.

**Parágrafo Único** – Aplica-se no que couber o disposto na Lei nº 2,092 de 09 de setembro de 1999, relativa a política Municipal de Habitação de Interesse Social.

**Art. 188.** O Município implantará os loteamentos populares ou celebrará convênios para esse fim, com órgãos federais, estaduais ou empreendedores privados.

**Art. 189.** O loteamento popular terá destinação residencial.

**Parágrafo Único** – O SPMG poderá autorizar o exercício de pequeno comércio varejista, bem como designar a sua localização.

**Art. 190.** O loteamento popular observará as disposições referentes a aprovação de projetos de loteamentos.

**Art. 191.** Somente será permitido o loteamento popular, em Zona Urbana de Ocupação Intensiva.

#### SUBSEÇÃO IV

##### **Dos Loteamentos com Construção de Unidade Habitacional**

**Art. 192.** O loteamento executado pela iniciativa privada, que incluir a construção de unidades habitacionais deverá atender os seguintes requisitos:

- I - Os projetos das áreas verdes e das edificações e demais equipamentos, deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento;
- II - As áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas ao Município.

§ 1º - As áreas verdes referidas no Inciso II, deste artigo, deverão ser entregues à municipalidade na ocasião em que se obtiver 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais com Carta de Vistoria Final.

§ 2º - O não cumprimento do disposto no parágrafo anterior, impedirá a concessão de novas Cartas de Vistorias.

#### SEÇÃO IV

##### **Dos Condomínios por Unidades Autônomas**

**Art. 193.** Na Área de Ocupação Intensiva é permitida a instituição de condomínio por unidades autônomas, conforme o disposto nos arts. 1º e 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel ou somatório de imóveis com área máxima de 22.500 m<sup>2</sup> (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º Não estão sujeitos aos limites estabelecidos nesta Lei os imóveis localizados em áreas onde a rede viária existente ou projetada, a necessidade de preservação cultural ou a proteção do ambiente natural desaconselham a abertura de novas vias, a critério do SPGM, desde que observado o disposto no art. 99.

§ 2º Na implantação de condomínios por unidades autônomas, aplicam-se os dispositivos de controle das edificações de acordo com o Anexo 8.

§ 3º Excluem-se do disposto no "caput" e parágrafos deste artigo os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser atendidos apenas os dispositivos de controle das edificações.

§ 4º A instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma do art. 8º, alínea "a", da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poderá ser autorizada, a critério do SPGM, ainda que não contenham os projetos relativos às edificações privativas, respeitando as condições a serem estabelecidas em regulamentação desta Lei.

**Art. 194.** As edificações poderão ser licenciadas simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento da Carta de Habitação ao cadastramento do logradouro para o qual o imóvel fará frente.

Parágrafo único. Os lotes hipotecados ao Município em garantia de obras de urbanização não poderão ser objeto de aprovação de projeto de edificação.

## **TÍTULO VI**

### **Da Gestão Democrática da Política Urbana**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Dos Objetivos da Gestão Democrática da Política Urbana**

**Art. 195.** A gestão democrática deverá se constituir em processo que terá como objetivo, nortear e monitorar, de forma permanente, o desenvolvimento do Município de Rosário do Sul, em conformidade com as determinações do Plano Diretor, dos demais instrumentos de política urbana e do planejamento municipal.

**Art. 196.** A gestão se dará em consonância com as prerrogativas da democracia representativa e participativa, envolvendo a sociedade civil organizada, os Poderes Executivo e Legislativo.

**Art. 197.** No processo de gestão participativa, o poder público municipal exercerá o papel de:

- I -** indutor, catalisador e mobilizador da ação cooperativa e integrada dos diversos agentes econômicos e sociais atuantes na cidade;
- II -** articulador e coordenador, em assuntos de sua competência, da ação dos órgãos públicos federais, estaduais e municipais;
- III -** fomentador do desenvolvimento das atividades fundamentais da cidade;
- IV -** incentivador da organização da sociedade civil, na perspectiva de ampliação dos canais de participação popular;
- V -** coordenador do processo de formulação de planos, programas e projetos para o desenvolvimento urbano.

#### **CAPÍTULO II**

#### **Do Sistema de Planejamento e Gestão Municipal**

**Art. 198.** O Sistema de Planejamento e Gestão Municipal (SPGM) compreende os canais de participação da sociedade na formulação de estratégias e gestão municipal da política urbana.

**Art. 199.** O Sistema de Planejamento e Gestão Municipal tem como principais objetivos:

- I -** garantir o gerenciamento eficaz direcionado à melhoria da qualidade de vida;
- II -** criar canais de participação da sociedade na gestão municipal;
- III -** instituir um processo permanente, democrático e sistematizado de atualização do PDDM.

**Art. 200.** O SPGM atua nos seguintes níveis:

- I -** nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização permanente do PDDM;
- II -** nível de gerenciamento do Plano, de formulação e aprovação dos programas e projetos para sua implementação;
- III -** nível de monitoramento e controle dos instrumentos de aplicação e dos programas e projetos aprovados.

**Art. 201.** O Sistema de Planejamento se articula com os seguintes órgãos da gestão municipal:

- I -** Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural;
- II -** Conselho Municipal do Meio Ambiente;
- III -** Conselho Municipal de Desenvolvimento;
- IV -** Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento;
- V -** Sistema de Informações Municipais.

**Parágrafo único.** A composição, as atribuições e o funcionamento dos Conselhos previstos neste artigo, serão objetos de leis específicas.

## SEÇÃO I

### **Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural**

**Art. 202.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR) se constituirá no órgão de aconselhamento das políticas e diretrizes para o aumento da produção, fomento agropecuário, organização dos agricultores, geração de renda e emprego no meio rural e de acompanhamento da execução do Plano de Desenvolvimento Agropecuário Municipal.

**§ 1º.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural terá como atribuição prioritária: garantir, dentro do Plano de Desenvolvimento Agropecuário, a organização da comunidade de produtores rurais em consonância com as diretrizes emanadas do PDDM.

**§ 2º.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural deverá instituir normas para criação do Fundo de Desenvolvimento Agropecuário sob sua responsabilidade.

## SEÇÃO II

### **Do Conselho Municipal do Meio Ambiente**

**Art. 203.** O Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMAM) é o órgão de aconselhamento das políticas e diretrizes de preservação do meio ambiente, do planejamento e acompanhamento do Zoneamento Ecológico Econômico do Município de modo integrado ao PDDM.

**§ 1º.** O Conselho do Meio Ambiente terá como atribuição prioritária: garantir a gestão por micro-bacias hidrográficas em consonância com as diretrizes emanadas do PDDM.

**§ 2º.** O Conselho deverá instituir normas para criação do Fundo do Meio Ambiente, que deverá ser gerido e administrado sob sua responsabilidade.

## SEÇÃO III

### **Do Conselho Municipal de Desenvolvimento**

**Art. 204.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE) é o órgão consultivo e de cooperação governamental, responsável pelo acompanhamento, controle da implantação e gestão do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Rosário do Sul, cujas decisões ficam sujeitas à homologação do Chefe do Executivo Municipal.

**Art. 205.** Compete ao COMUDE:

- I** - Zelar pela aplicação da legislação do Município atinente ao desenvolvimento municipal;
- II** - Aconselhar e assessorar o Poder Executivo e Legislativo nos assuntos urbanísticos e relacionados com o PDDM;
- III** - Propor, discutir e opinar sobre os projetos de lei e de decretos, regulamentos e portarias necessários à atualização, complementação, ajustes e alterações do PDDM, contendo preceitos de natureza urbanística;
- IV** - Propor, discutir e deliberar sobre as alterações dos padrões urbanísticos estabelecidos pelo PDDM;
- V** - Propor, discutir e deliberar sobre os planos e projetos relativos ao desenvolvimento urbano ambiental;
- VI** - Propor, discutir e opinar sobre a programação de investimento anual e plurianual do Programa Municipal de Investimentos para o Desenvolvimento do Município;
- VII** - Propor, discutir e opinar na elaboração de planos de desenvolvimento integrado;
- VIII** - Propor, discutir e deliberar sobre a ampliação de perímetro urbano;
- IX** - Avaliar e propor os ajustes do PDDM;
- X** - Propor, discutir e deliberar quanto à localização de áreas industriais ou conjuntos habitacionais de interesse social;
- XI** - Propor, discutir e opinar sobre decretos de regulamentação, ou leis de alteração do PDDM;
- XII** - Opinar sobre projetos oriundos da esfera federal ou estadual para execução na área do Município;
- XIII** - Receber e encaminhar para discussão matérias oriundas de setores da sociedade que sejam de interesse coletivo;
- XIV** - Estudar pedidos de aprovação de planos integrados de urbanização ou parcelamento do solo, cuja área seja superior a três hectares;
- XV** - Estudar pedidos de localização e construções, em áreas relativamente às quais, ainda não tenha sido previstos critérios em lei específica;
- XVI** - Propor ao SPGM a elaboração de estudos sobre questões que entender relevante;
- XVII** - Instalar comissões para assessoramento técnico compostas por integrantes do COMUDE, podendo-se valer de órgãos componentes do SPGM, bem como de colaboradores externos;
- XVIII** - Propor a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para a análise de Projetos Especiais de Empreendimentos de Impacto Urbano, bem como indicar as alterações que entender necessária.

**Art. 206.** O COMUDE compõe-se de 09 (nove) membros titulares e seus suplentes, nomeados pelo Prefeito, após indicação das entidades convidadas, com renovação bienal (alternada 1/3) e a seguinte composição:

- I** - 03 (três) representantes do governo municipal, de secretarias que tratem de matéria afim, sendo obrigatória a participação da Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento, que deverá ocupar a Presidência;
- II** - 03 (três) representantes de entidades não-governamentais, constituídas por entidades de classe afins ao planejamento urbano, entidades empresariais, preferencialmente da área da construção civil, entidades ambientais e instituições científicas.

**III -** 03 (três) representantes da comunidade, Associação de Moradores, Associações de Bairro, Associações Comunitárias...

**§ 1º** - As representações das entidades não-governamentais e da comunidade, constantes do inciso II e III deste artigo, deverão ser alteradas em fóruns específicos a serem realizados por ocasião das Conferências Municipais do Plano Diretor.

**§ 2º** - As entidades nomeadas indicarão os membros representantes para a formação do Conselho;

**§ 3º** - O COMUDE elaborará o seu Regimento Interno no prazo máximo de três (3) meses a partir da data de vigência da presente Lei.

**Art. 207.** O COMUDE será disciplinado através de Decreto do Executivo Municipal.

#### **SEÇÃO IV** **Do Sistema de Informações Municipais**

**Art. 208.** O Executivo manterá atualizado o Sistema de Informações para o Planejamento e Gestão Municipal, produzindo os dados necessários, com a frequência definida.

**§ 1º.** O Sistema de Informações Municipais deve conter os dados sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

**§ 2º.** O Sistema de Informações Municipais deve, progressivamente, dispor os dados de maneira georreferenciada e em meio digital.

**§ 3º.** O Sistema tem como objetivo fornecer informações para planejamento, monitoramento, implementação e avaliação das políticas urbanas, subsidiando a tomada de decisões na gestão do plano diretor.

**Art. 209.** O Sistema de Informações Municipal para o Planejamento e Gestão Municipal adotará as seguintes diretrizes:

- I -** atendimento aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II -** disponibilização das informações de forma ampla e periódica na página eletrônica da Prefeitura Municipal, ou outro meio que garanta o acesso irrestrito aos munícipes;
- III -** o poder público municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento do Plano Diretor, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos ligados ao desenvolvimento urbano, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la por petição simples, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;
- IV -** articulação com outros sistemas de informação e bases de dados, municipais, estaduais, nacionais e internacionais, existentes em órgãos públicos e em entidades privadas.

### CAPÍTULO III

#### Do Fundo Municipal de Desenvolvimento

**Art. 210.** Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento, constituído de recursos provenientes de:

- I - recursos próprios do Município;
- II - repasses ou dotações orçamentárias da União ou do Estado do Rio Grande do Sul a eles destinados;
- III - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- IV - transferências de instituições privadas;
- V - transferências de entidades internacionais;
- VI - transferências de pessoas físicas;
- VII - acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VIII - receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;
- IX - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- X - receitas advindas do pagamento de prestações por parte dos beneficiários de programas habitacionais desenvolvidos com recursos do fundo;
- XI - receitas advindas do pagamento de multas emitidas pelo órgão municipal competente por falta de licença de funcionamento de atividades;
- XII - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- XIII - doações;
- XIV - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

**Art. 211.** A liberação de recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento será feita através do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 212.** Os recursos destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento deverão ser utilizados na consecução das diretrizes e objetivos elencados neste Plano Diretor e aplicado prioritariamente em infra-estrutura e equipamentos públicos.

**Art. 213.** Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento poderão ser aplicados diretamente pelo Município ou repassados a outros fundos e agentes públicos ou privados, mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

### CAPÍTULO IV

#### Dos Instrumentos de Democratização da Gestão Municipal

**Art. 214.** De acordo com aos princípios fundamentais da Constituição Federal e das diretrizes do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor assegura a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, na perspectiva da formulação, implementação, gestão participativa, fiscalização e controle social, mediante os seguintes instrumentos:

- I - debates, audiências e consultas públicas;
- II - conferências;
- III - conselhos;
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- V - projetos e programas específicos;
- VI - iniciativa popular de projetos de lei;
- VII - orçamento participativo;
- VIII - assembléias de planejamento e gestão territorial.

**Art. 215.** Além dos instrumentos previstos nesta Lei, o Poder Público Municipal poderá estimular a criação de outros espaços de participação democrática.

**Art. 216.** A participação de toda população na gestão municipal será assegurada pelo Poder Público Municipal.

**Art. 217.** A informação acerca da realização dos Debates, Conferências, Audiências Públicas e Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial será garantida por meio de veiculação nas rádios e jornais locais, podendo ainda, ser utilizados outros meios de divulgação, desde que assegurados os constantes nesta Lei.

## **TÍTULO VII**

### **Das Disposições Gerais e Transitórias**

**Art. 218.** Ficam definidos os seguintes prazos para a elaboração de projetos e regulamentações a partir da publicação desta Lei:

- I -** 180 (cento e oitenta) dias para definição das vias que terão isenção de recuo de jardim;
- II -** 180 (cento e oitenta) dias para definição dos limites das Áreas Especiais de Interesse Cultural;
- III -** 180 (cento e oitenta) dias para determinação de procedimentos de aprovação, licenciamento e vistoria de projetos de edificação e parcelamento do solo;
- IV -** 180 (cento e oitenta) dias para determinação de prazos de validade dos documentos necessários que compõem as etapas de procedimentos de aprovação de projetos de edificação e parcelamento do solo (DM, EVU, aprovação, licenciamento e vistoria);
- V -** 360 (trezentos e sessenta) dias para determinação das UTPs, onde foram identificadas carências de equipamentos públicos comunitários (lazer, cultura, educação e saúde), que deverão receber gravames para implementação futura;
- VI -** 360 (trezentos e sessenta) dias para identificação, hierarquização e classificação das vias existentes e projetadas;
- VII -** 360 (trezentos e sessenta) dias para a identificação e o delimitamento de áreas de revitalização.

**Art. 219.** Serão objetos de lei as matérias que tratem de:

- I -** instituição de incentivos fiscais e tributários, bem como o estabelecimento de penas pecuniárias;
- II -** criação, modificação ou extinção de Macrozonas e Unidades Territoriais de Planejamento;
- III -** instituição e supressão de Áreas Especiais de Interesse Social III;
- IV -** alteração dos Anexos relativos a Divisão Territorial, Regime Urbanístico, classificação das Atividades e Parcelamento do Solo;
- V -** instituição de Núcleos Urbanos nas Macrozonas Rurais;

- VI** - mobiliário urbano e veículos de publicidade;
- VII** - participação da comunidade, de acordo com os arts. 44 e 78, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação desta Lei.

**Art. 220.** Serão objetos de decreto do Poder Executivos as matérias que tratem de:

- I** - regulamentação do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento e criação de comissões técnicas;
- II** - definição dos patamares de densificação das Unidades Territoriais de Planejamento e Macrozonas, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação desta Lei;
- III** - definição dos estoques construtivos e sua aplicação com base nos parâmetros fixados na definição dos patamares de densificação, no prazo 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da publicação desta lei;
- IV** - instituição de AEIS I e II;
- V** - definição do Regime Urbanístico para AEIS I, II e III;
  
- VI** - alteração dos Anexos relativos a: classificação, permissão e porte das atividades; hierarquização e classificação das vias e padrões para guarda de veículos.

**Art. 221.** Serão objeto de resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental - COMUDE as matérias que versem sobre:

- I** - ajustes nos limites das Áreas de Ocupação Intensiva, Macrozonas, UTPs, Áreas e Lugares de Interesse Cultural e Áreas de Proteção do Ambiente Natural;
- II** - ajustes no traçado das vias e dos equipamentos constantes do PDDM, inclusão de novas vias e novos equipamentos, dimensionados e localizados de acordo com os padrões determinados em lei.

**Art. 222.** O Executivo, após a promulgação desta Lei, deverá dar provimento às medidas de implementação das diversas diretrizes que a integram, bem como de instituição dos instrumentos previstos, respeitados os prazos e procedimentos estabelecidos para cada caso.

**Art. 223.** No prazo máximo de cinco (5) anos após a promulgação desta Lei, deverá o Plano Diretor ser avaliado quanto aos resultados da aplicação de suas diretrizes e instrumentos e das modificações ocorridas no espaço físico, social e econômico do município, procedendo-se às atualizações e adequações que se fizerem necessárias.

**Art. 224.** Os projetos de parcelamento do solo e de obras, aprovados nos termos da legislação anterior à vigência desta Lei, perderão sua validade se não tiverem iniciada sua execução no prazo de 90 (noventa) dias a contar da publicação desta Lei.

**Parágrafo único.** Para fins do disposto neste artigo, considera-se iniciada a execução quando parte significativa do projeto já estiver realizada, como as fundações, nas obras, e a abertura das vias de circulação, nos loteamentos.

**Art. 225.** O Poder Executivo publicará, anualmente, na Imprensa Oficial do Município de Rosário do Sul, relação contendo todas as leis, decretos, resoluções, pareceres interpretativos e atos administrativos normativos os quais, estando em vigor, dispõem sobre as edificações ou parcelamento do solo em Rosário do Sul.

**Parágrafo único.** Sempre que ocorrer a edição de nova norma das espécies acima relacionadas, haverá a publicação da mesma, na íntegra, na Imprensa Oficial do Município de Rosário do Sul, sem prejuízo do disposto no "caput".

**Art. 226.** O Poder Executivo promoverá e publicará, na Imprensa Oficial do Município de Rosário do Sul, a consolidação de todas as normas vigentes no Município que dispõem sobre tramitação, aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo.

**Parágrafo único.** A primeira publicação de que trata o "caput" deste artigo ocorrerá no prazo de até 360 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei, sendo que, posteriormente, será promovida e publicada, anualmente, no mesmo veículo, a consolidação das alterações subsequentes.

**Art. 227.** Esta Lei Complementar entra em vigor no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da sua publicação, exceto quanto aos dispositivos que regulamentam o controle das edificações, que entram em vigor na data de sua publicação.

Rosário do Sul, RS, 14 de setembro de 2006.

**Dr. Ney da Silva Padilha**  
Prefeito Municipal