

LEI Nº 2.850, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2007.

**DISPÕE SOBRE A POLÍTICA URBANA DO
MUNICÍPIO DE SÃO SEPÉ, INSTITUI O III PLANO
DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

LUIZ FERNANDO DOCKHORN TONETTO, Vice-prefeito no exercício do cargo de Prefeito Municipal de São Sepé, Estado do Rio Grande do Sul.

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I

DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 1º. O conjunto da municipalidade promoverá o Desenvolvimento de São Sepé, norteando-se pelos princípios gerais estabelecidos nas Leis Federais e Estaduais pertinentes, em especial no Capítulo II, Título VII da Constituição Federal, Capítulo IV, Título VI da Constituição Estadual e Capítulo II, Título III do Código Estadual do Meio Ambiente, com a finalidade de promover o bem-estar dos cidadãos e a segurança, assegurando-se a gestão democrática da cidade e a prevalência do bem coletivo e do equilíbrio ambiental.

Art. 2º. Constituem objetivos gerais da política urbana municipal, buscando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

I - Gestão democrática e incentivo à participação popular na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, como forma reconhecida do exercício da cidadania;

II - Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

III - Planejamento da ordenação e expansão dos núcleos urbanos e adequada distribuição espacial da população e das atividades econômicas, de modo a

evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano espontâneo e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

IV - Oferta de infra-estrutura urbana e comunitária adequada às características sócio-econômicas locais e aos interesses e necessidades da população;

V - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação e o uso inadequados à infra-estrutura urbana e comunitária existente ou prevista;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a deterioração das áreas urbanizadas;

f) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VI - Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município;

VII - Adequação dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, notadamente quanto ao sistema viário, transporte, habitação e saneamento, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

VIII - Recuperação dos investimentos do poder público de que resulte a valorização dos imóveis urbanos;

IX - Adequação dos instrumentos de política fiscal e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano;

X - Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído;

XI - Proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XII - Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

XIII - Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

XIV - Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - Isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3º. A política urbana no âmbito municipal constitui sistema integrado de políticas setoriais que disciplinam:

I - A ordenação do território;

II - O controle do uso do solo;

III - A participação comunitária e a contribuição social;

IV - A recuperação de zonas de subhabitação.

Art. 4º. A política de ordenação do território engloba o conjunto de ações públicas e privadas sobre:

I - Os aspectos funcionais, morfológicos, construtivos, sanitários e ambientais da cidade;

II - A integração entre a cidade e as áreas rurais;

III - O zoneamento;

IV - A oferta e os investimentos em infra-estrutura urbana e comunitária, inclusive habitação, saneamento e transporte;

V - A correção das distorções do crescimento urbano;

VI - A escolha de eixos naturais adequados de expansão urbana;

VII - A densidade das áreas urbanas.

Art. 5º. A política de controle do uso do solo tem por objetivo:

I - Estabelecer as condições para o parcelamento do solo para fins urbanos, observada a Legislação Federal pertinente;

II - Promover a adequada distribuição espacial da população e das atividades econômicas;

III - Ajustar o direito de construir as normas urbanísticas;

IV - Corrigir as distorções de valorização do solo urbano;

V - Ajustar os tamanhos dos lotes urbanos a padrões mínimos de qualidade de vida;

VI - Promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. As ações de regularização fundiária, combinada às de recuperação de zonas de subhabitação, darão prioridade à população de baixa renda, com vistas à legalização da ocupação do solo, as dotações de infra-estrutura urbana e comunitária e ao apoio para acesso a terra ou adaptação dos tamanhos dos lotes às exigências do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

Art. 6º. A política de participação comunitária e de contribuição social tem por objetivo assegurar aos moradores da cidade o controle sobre a gerência dos espaços urbanos e a justa repartição dos custos e benefícios do processo de urbanização.

Art. 7º. A política de recuperação de zonas de subhabitação tem como objetivo:

I - A erradicação das condições inadequadas de habitação;

II - O combate às determinações de localização da população de baixa renda e aos processos de expulsão provocados pela especulação imobiliária;

III - A redução dos custos de instalação de infra-estrutura urbana e comunitária e de moradias para a população de baixa renda;

IV - A reserva de área para assentamento de população de baixa renda;

V - A renovação urbana das zonas de subhabitação, evitando-se a remoção das populações já estruturadas e fixas nas proximidades de seus locais de trabalho.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I

Dos Instrumentos em Geral

Art. 8º. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, o poder público utilizará os seguintes instrumentos:

I – Planejamento municipal:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) Gestão Orçamentária Participativa;
- e) Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;
- f) Planos, Programas e Projetos Setoriais;
- g) Programas e Projetos Especiais de Urbanização;
- h) Zoneamento Ambiental;

II – Institutos fiscais e financeiros:

- a) Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

III – Institutos jurídicos e políticos:

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) operações urbanas consorciadas;
- g) consórcio imobiliário;
- h) direito de preempção;
- i) direito de superfície;
- l) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
- m) servidão administrativa;
- n) usucapião especial de imóvel urbano;
- o) regularização fundiária;
- p) licenciamento ambiental.

IV - Administrativos:

- a) reserva de área para utilização pública;
- b) licença para construir, de acordo com o Código de Obras e Código de Prevenção contra Incêndio, e em observância ao Plano Diretor de Desenvolvimento do Município;
- c) autorização de parcelamento do solo para fins urbanos, em observância ao disposto na Lei de Parcelamento do Solo e ao Plano Diretor de Desenvolvimento do Município;

V - Outros instrumentos previstos em Lei.

Parágrafo único. Os instrumentos previstos em Lei deverão estar em conformidade com a Legislação Federal e Estadual básica, devendo ser complementados via Legislação Municipal própria.

SEÇÃO II

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 9º. Os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na zona urbana são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade.

§1º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do Estatuto da Cidade.

§2º. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas, loteadas ou não, com área igual ou superior a 700m² (setecentos metros quadrados).

§3º. Considera-se solo urbano subutilizado os lotes com área de edificação inferior a cota mínima estabelecida para a respectiva zona de uso.

§4º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput os imóveis:

I – Utilizados para instalação de transportadoras e garagens para veículos de transporte de passageiros nas zonas onde estas atividades são permitidas;

II – Exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III – De interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV – Ocupados por clubes ou associações de classe;

V – De propriedade de cooperativas habitacionais.

Art. 10. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§1º. A notificação far-se-á:

I – Por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de estes serem pessoas jurídicas, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II – Por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§3º. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

§4º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta dias) dias a contar da aprovação do projeto.

§5º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§6º. A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§7º. O parcelamento dos lotes que atendam as condições estabelecidas no § 2º do artigo 9º está condicionado à aprovação de projeto de ocupação.

SEÇÃO III

Do IPTU Progressivo no Tempo e da

Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 11. Caso sejam descumpridos as etapas e os prazos estabelecidos nos artigos 9º e 10, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias.

§1º. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado por Lei Municipal específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não seja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantido o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do Estatuto da Cidade.

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

Art. 12. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em Títulos da Dívida Pública.

§1º. Os Títulos da Dívida Pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§2º. O valor real da indenização:

I – Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação prevista no inciso I, do §1º, do artigo 10º;

II – Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§3º. Os Títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista no artigo 9º desta Lei.

SEÇÃO IV

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 13. Operações Urbanas Consorciadas são intervenções e 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 em uma área.

Art. 14. Dentre outras medidas poderão 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 para edificações, considerando o impacto ambiental delas decorrente;

II - A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 15. As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidades:

I – Implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II – Otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;

III – Implantação de programas de habitação de interesse social;

IV – Ampliação e melhoria da estrutura de transporte coletivo;

V – Implantação de espaços públicos;

VI – Valorização e criação de patrimônios ambientais, históricos, arquitetônicos, culturais e paisagísticos;

VII – Melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária.

Art. 16. Ficam permitidas Operações Urbanas Consorciadas em áreas localizadas nas zonas Residenciais 2 e 3.

Art. 17. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições do Estatuto da Cidade, conterà, no mínimo:

- I – Delimitação 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 subhabitações ou áreas de risco;
 - VII – Garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou Lei;
 - VIII – Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios recebidos.
 - IX – Forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil;
 - X – Conta ou fundo específico deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.
- §1º. Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho do Plano Diretor.
- §2º. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na Lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

SEÇÃO V

Do Consórcio Imobiliário

Art. 18. O Poder Público Municipal poderá aplicar o Instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (HIS), nas Zonas Residencial 2 e 3.

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

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

§3º. O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 19. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Parágrafo único. O valor real da indenização deverá:

I – Refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área considerada;

II – Excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 20. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei, como àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei.

Art. 21. Os Consórcios Imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

SEÇÃO VI

Do Direito de Preempção

Art. 22. O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto no Estatuto da Cidade.

Parágrafo único- O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

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

Art. 23. Lei Municipal complementar delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preferência.

§1º. Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no caput deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, sendo que o prazo da preferência para aquisição é de cinco anos.

§2º. O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 24. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 25. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º. À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

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

I – Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preços, 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. 26. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§1º. A Prefeitura fará publicar, em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 25 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado, sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas, dentro do prazo legal de vigência deste direito.

Art. 27. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (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.

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

SEÇÃO VII

Do Direito de Superfície

Art. 28. 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.

§1º. O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no respectivo contrato, atendida a Legislação Urbanística.

§2º. A Concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§3º. O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributo sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salva disposição em contrário do contrato respectivo.

§4º. O Direito de Superfície poderá ser transferido a terceiros, obedecidos aos termos do contrato respectivo.

§5º. Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 29. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

§1º. O Poder Público poderá exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.

§2º. O Poder Público poderá utilizar o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durarem as obras de urbanização.

Art. 30. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município o Direito de Superfície por meio de sua Administração Direta e Indireta, objetivando a implementação de diretrizes constantes nesta Lei.

Art. 31. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

SEÇÃO VIII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 32. Os empreendimentos que causam impacto urbanístico e ambiental, definidos no Anexo I desta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Parágrafo único- Lei Municipal poderá prever outros empreendimentos e atividades além dos estabelecidos no Anexo I desta Lei.

Art. 33. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e a proposição de solução para as seguintes questões:

I – Adensamento populacional;

II – Uso e ocupação do solo;

III – Valorização imobiliária;

IV – Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V – Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI – Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII – Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII – Poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX – Vibração;

X – Periculosidade;

XI – Geração de resíduos sólidos;

XII – Riscos Ambientais;

XIII – Impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 34. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I – Ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II – Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, instalação de semáforos;

III – 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;

IV – Cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

V – Isolação acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

VI – Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VII – Percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII – Possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

§1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar

integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento.

§3º. O Certificado de Habite-se ou o Alvará de Licença, só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 35. A elaboração do EIV não substitui o Licenciamento Ambiental requerido nos termos da Legislação Ambiental, quando for o caso.

Art. 36. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§1º. Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§2º. O órgão público responsável pela análise do EIV deverá solicitar parecer do Conselho do Plano Diretor para posterior decisão sobre o projeto.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA INTEGRADO DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL

SEÇÃO I

Dos Objetivos Gerais

Art. 37. Constituem objetivos gerais do Sistema Integrado de Planejamento Municipal:

I - Instituir processo permanente e sistematizado de atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município e demais Leis Urbanísticas;

II - Coordenar a elaboração e acompanhar a execução dos planos e programas pertinentes ao desenvolvimento do Município, promovendo a necessária integração dos planos e programas setoriais;

III - Assegurar, mediante normas e procedimentos orçamentários, a aplicação de critérios técnicos, econômicos e administrativos para as atividades governamentais relativas ao desenvolvimento do Município.

SEÇÃO II

Da Estrutura do Sistema

Art. 38. O Poder Executivo Municipal instituirá a estrutura Administrativa necessária para a construção do Sistema Integrado de Planejamento Municipal, com nível hierárquico capaz de assegurar:

I - A elaboração, implementação, fiscalização e avaliação permanente da Legislação Urbanística;

II - A institucionalização do planejamento municipal como processo permanente, garantida a participação popular.

Art. 39. Compõem o Sistema Integrado de Planejamento Municipal:

I - A Equipe Municipal de Planejamento Urbano - E.M.P.U., instância diretora do sistema;

II - O Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município;

III - Demais órgãos da Administração Pública Municipal, afetos ao desenvolvimento do Município.

Parágrafo único - A Equipe Municipal de Planejamento Urbano (E.M.P.U.) será constituída de profissionais de, no mínimo, as seguintes áreas de conhecimento: Arquitetura; Economia; Engenharia; Serviço Social; Saúde e Saneamento Básico; Meio Ambiente.

SEÇÃO III

Da Legislação Urbanística

Art. 40. A Legislação Urbanística do Município de São Sepé, Instrumento Básico da Política Urbana, constitui um corpo legal regido pelos mesmos princípios e que visa alcançar o objetivo expresso no documento denominado Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

Art. 41. O Sistema Integrado de Planejamento Municipal utilizará os demais instrumentos estabelecidos nesta Lei para regular os processos de produção, reprodução e uso do espaço urbano, de modo a alcançar os objetivos expressos do desenvolvimento urbano.

Parágrafo único - Durante o período de elaboração de programas de uso do solo ou outros, o Município poderá suspender a concessão de licenças ou autorizações pelo prazo necessário a cada caso, devidamente estipulado.

Art. 42. Para fins do desenvolvimento urbano, a municipalidade deverá observar a seguinte Legislação Urbanística:

I - Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, quando se tratar do uso do solo, índices urbanísticos, altura, recuos obrigatórios, dimensões mínimas dos lotes, sistema viário;

II - Lei do Parcelamento do Solo, quando se tratar de todo e qualquer tipo de parcelamento do solo urbano ou para fins urbanos;

III - Lei do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, quando se tratar da interpretação, adequação e implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município e demais Leis Urbanísticas, no assessoramento ao Executivo e Legislativo Municipal;

IV - Código Administrativo, quando se tratar de medidas relativas à proteção do meio ambiente, uso dos espaços públicos, posturas, etc;

V - Lei do Perímetro Urbano, quando se tratar dos limites entre as zonas urbanas e rurais;

VI - Código de Obras, quando se tratar de construção, ampliação, alteração, reforma, demolição ou qualquer outra espécie de obra em edificação.

TÍTULO II

DO IIIº PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

CAPITULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 43. Fica instituído o IIIº Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de São Sepé.

Parágrafo único - Constitui elementos integrantes desta Lei: seus documentos, mapas, plantas e tabelas.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS MUNICIPAIS

SEÇÃO I

Da Divisão das Áreas Territoriais

Art. 44. Para fins administrativos, fiscais e de regime urbanístico, o território do Município, constituído por 5 (cinco) distritos, divide-se em Zona Urbana e Zona Rural, conforme definido pela Lei do Perímetro Urbano.

Art. 45. De modo a alcançar os objetivos relativos ao desenvolvimento urbano, explicitados no Art. 2º, a Zona Urbana do distrito sede-cidade, conforme definida pela Lei do Perímetro Urbano, fica dividida em Áreas e Zonas de planejamento.

Parágrafo único - São mantidos os bairros existentes, com seus limites e denominações.

Art. 46. A Zona Urbana da cidade fica dividida em:

I - Área Urbanizada;

II - Área de Expansão Urbana (A.E.U.);

III - Área de Reserva (A.R.);

IV - Área de Preservação Permanente(A.P.P.);

V - Área de Conservação Natural (A.C.N.);

VI - Área Especial (A.E.)

Art. 47. A Área Urbanizada refere-se ao núcleo consolidado ao longo da história pela predominância das atividades urbanas e investimentos em obras públicas prioritárias.

Parágrafo único - Apresenta os limites definidos pelos seguintes pontos:

Ponto 1: Situado no cruzamento do eixo da BR-392 com o eixo da Estrada Municipal do Cerrito do Ouro (SSP-375).

Ponto 2: Do ponto 1 seguindo por uma linha em direção Sudoeste até uma distância de 300m do eixo da BR-392.

Ponto 3: Do ponto 2 e seguindo em direção Noroeste por uma linha paralela a 300m do eixo da BR-392 até um ponto distante 300m aquém do eixo da Avenida Marechal Idelfonso Pires de Moraes.

Ponto 4: Do ponto 3 e seguindo em direção Sudoeste, por uma linha paralela a 300m do eixo da Avenida Marechal Idelfonso Pires de Moraes até um ponto distante 300m além do eixo do prolongamento da rua Expedicionário Cecil Soares.

Ponto 5: Do ponto 4 e seguindo a direção Noroeste, por uma linha paralela a 300m do eixo da rua Expedicionário Cecil Soares até encontrar um ponto distante 300m além do eixo da Avenida Daia Gazen.

Ponto 6: Do ponto 5 e seguindo a direção Leste, por uma linha paralela a 300m do eixo da Avenida Daia Gazen até encontrar um ponto distante 300m do eixo da BR-392.

Ponto 7: Do ponto 6 e seguindo a direção Noroeste, por uma linha paralela a 300m do eixo da BR-392 até um ponto de intersecção com uma linha perpendicular ao eixo da BR-392 e que passa pelo cruzamento do eixo da Avenida Júlio Vargas com eixo da BR-392.

Ponto 8: Do ponto 7 e seguindo a direção Noroeste, por uma linha perpendicular a BR-392 até um ponto distante 300m além do eixo da BR-392.

Ponto 9: Do ponto 8 e seguindo a direção Sudoeste, por uma linha paralela a 300m do eixo da Avenida Julio Vargas até um ponto 300m aquém do eixo da Avenida Deoclécio Pereira.

Ponto 10: Do ponto 9 e seguindo a direção Noroeste, por uma linha paralela a 300m do eixo da Avenida Deoclécio Pereira até um ponto situado no eixo do prolongamento da rua Pedro Carvalho Pedroso.

Ponto 11: Do ponto 10 e seguindo a direção sul pelo eixo da rua Pedro Carvalho Pedroso até um ponto 300m aquém do eixo da rua Anita Pires.

Ponto 12: Do ponto 11 e seguindo a direção leste, por uma linha paralela a 300m do eixo da rua Anita Pires até um ponto 300m aquém do eixo do Rio São Sepé.

Ponto 13: Do ponto 12 e seguindo em direção Sudeste, por uma linha paralela a 300m do eixo do rio São Sepé até um ponto 200m aquém do eixo da Avenida Eugênio Simões Pires.

Ponto 14: Do ponto 13 e seguindo em direção Leste, por uma linha paralela a 200m do eixo da Avenida Eugênio Simões Pires até um ponto aquém 150m do eixo do rio São Sepé.

Ponto 15: Do ponto 14 e seguindo em direção Sudeste, por uma linha paralela a 150m do eixo do rio São Sepé até um ponto situado a 70 m além do eixo da Rua Juvenal Gomes.

Ponto 16: Do ponto 15 e seguindo em direção Oeste, por uma linha paralela a 70 m do eixo da Rua Juvenal Gomes até um ponto a 300m aquém do eixo do Rio São Sepé.

Ponto 17: Do ponto 16 e seguindo em direção Sudoeste, por uma linha paralela a 300m do eixo do Rio São Sepé (águas acima) até encontrar uma linha perpendicular ao eixo da BR-392 e que passa pelo cruzamento do eixo da BR-392 com o eixo da Estrada Geral do Cerrito do Ouro (SSP-375). Deste ponto e seguindo a direção oeste por uma linha perpendicular a BR-392 até o ponto inicial (ponto 1).

Art. 48. Área de Expansão Urbana (A.E.U.) é aquela detectada como a mais propícia à expansão física da cidade, por suas características topográficas, ambientais, e de proximidade aos equipamentos e infra-estrutura urbana, já presentes na área urbanizada adjacente.

Parágrafo único - Ficam definidas 2 áreas para expansão urbana, A.E.U.1-prioritária, A.E.U.2-secundária.

Art. 49. Área de Reserva (A.R.) é aquela destinada à contenção do crescimento urbano, cuja ocupação a curto e médio prazo acarretaria extensão territorial excessiva, em condições inadequadas à qualidade de vida da população e do meio natural. Essas condições inadequadas devem-se à distância dos serviços de infra-estrutura urbana e comunitária disponíveis, ou as suas características semi-rurais que deverão ser mantidas, incentivando-se o abastecimento de produtos hortifrutigranjeiros à população urbana.

Parágrafo único - Qualquer parcelamento do solo pretendido na Área de Reserva deverá obedecer às normas Federais e Municipais e observar o lote com área mínima de 3Ha (três hectares).

Art. 50. Áreas de Preservação Permanentes (A.P.P) são as áreas onde a utilização dos Recursos Naturais Renováveis (R.N.R.) é feita de maneira indireta e racional, proporcionando à natureza sua evolução natural (extinguindo e dando surgimento às espécies).

Art. 51. De acordo com a Legislação Federal em vigor, são consideradas como Áreas de Preservação Permanentes (A.P.P.) no Município:

I - As florestas e demais formas de vegetação situadas:

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde o seu nível mais alto, em faixa marginal cuja largura mínima seja:

1 - de 30m(trinta metros) para cursos d'água de menos de 10m (dez metros) de largura;

2 - de 50m(cinqüenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10m (dez metros) a 50m (cinqüenta metros) de largura;

3 - de 100m (cem metros) para os cursos d'água que tenham de 50m (cinqüenta metros) a 200m (duzentos metros) de largura;

4 - de 200m (duzentos metros) para os cursos d'água que tenham de 200m (duzentos metros) a 600m (seiscentos metros) de largura.

5 - de 500m (quinhentos metros) para os cursos d'água que tenham largura superior à 600m (seiscentos metros);

b) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios de águas naturais ou artificiais;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50m (cinqüenta metros);

d) no topo de morros e montes;

e) nas encostas ou partes destas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

f) nas bordas de tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100m (cem metros) em projeções horizontais.

Parágrafo único - No caso de Águas Urbanas, assim entendida e compreendida no perímetro urbano definido por Lei Municipal e aglomerações urbanas, em todo o Território abrangido, observar-se-á o disposto neste Plano Diretor e Leis Urbanísticas, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo.

II - Consideram-se, ainda, de Preservação Permanente as áreas destinadas:

- a) atenuar a erosão da terra;
- b) a formar faixas de proteção ao longo de rodovias;
- c) a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- d) a asilar exemplares de fauna ou flora ameaçados de extinção;
- e) a assegurar condições de bem-estar público.

III - Em tais áreas é proibido:

- a) qualquer forma de exploração de recursos naturais,
- b) realizar qualquer tipo de parcelamento do solo,
- c) danificar ou destruir quaisquer de seus integrantes,
- d) modificar sua fauna e paisagem natural.

Art. 52. Área de Conservação Natural (A.C.N.) são as áreas onde a utilização dos Recursos Naturais Renováveis (R.N.R.) é feita de maneira direta e racional, visando sua manutenção pelo maior tempo possível.

§1º - Tais áreas se destinam a:

- a) Preservação dos recursos da flora e da fauna;
- b) Conservação da paisagem local;
- c) Reflorestamento;
- d) Impedimento de ocupação urbana em áreas alagadiças ou sujeitas à inundação;

e) Implantação de área e equipamentos públicos de lazer e recreação, mediante os licenciamentos ambientais, submetido à aprovação da E.M.P.U. e do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

§2º - Não serão permitidos parcelamentos do solo para fins urbanos nas Áreas de Conservação Natural.

Art. 53. Área Especial (A.E.) é aquela na qual o Executivo Municipal exercerá especial controle e fiscalização tendo em vista a segurança de seus Municípios, considerando-se Área Especial àquela que é marginal à BR-392 e ao trevo de acesso à cidade.

§1º - Na Área Especial é permitido e incentivado o reflorestamento.

§2º - Será permitido o uso com produção de hortifrutigranjeiros, estacionamento e exposição de máquinas e implementos agrícolas.

SEÇÃO II

Do Uso e Ocupação do Solo

SUBSEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Art. 54. A ordenação da ocupação do solo se dará visando atingir-se plenamente os objetivos básicos do desenvolvimento urbano através das seguintes ações:

I - Implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município e demais normas da legislação urbanística;

II - Utilização do sistema tributário restringindo ou estimulando a ocupação do solo;

III - Fiscalização e ação integrada entre Secretarias Municipais, Órgãos Federais e Estaduais, de modo a não ocorrerem contradições entre os diversos planos de trabalho e ações necessárias para a implantação do Plano Diretor.

IV - Implantação dos demais instrumentos estabelecidos nesta Lei.

SUBSEÇÃO II

Das Zonas de Uso

Art. 55. O uso do solo para atividades vinculadas ao desenvolvimento urbano será regulado mediante a instituição de Zonas e Áreas de Uso.

Art. 56. A Zona Urbana do distrito sede fica dividida em áreas e zonas de uso, segundo mapa em anexo, conforme definida na Lei do Perímetro Urbano, classificada por uso predominante, sendo-lhes atribuídos índices urbanísticos diferenciados.

Art. 57. Os índices urbanísticos referem-se às dimensões dos lotes; usos permitidos, tolerados e proibidos; coeficientes máximos e mínimos de ocupação e aproveitamento; recuos mínimos obrigatórios e outros; que deverão ser obedecidos em todos os projetos de parcelamento e edificação, bem como na concessão de alvarás para instalação de estabelecimentos comerciais, de serviços e indústrias no distrito sede.

Art. 58. Zona Central (Z.C.), predominantemente comercial e de serviços, bem como de uso misto com habitação, visando uma densidade residencial bruta compatível com a infra-estrutura disponível.

Art. 59. Zona Industrial (Z.I.), destinada à instalação de estabelecimentos industriais, mediante licenciamento ambiental, submetido à aprovação da E.M.P.U. do município.

§1º - ZI-1 - Indústrias de Poluição Tolerável, e destinada à implantação de estabelecimentos industriais cujas atividades não venham a afetar o meio ambiente, a saúde e o bem-estar da população, e cujos poluentes são passíveis de minimização e controle através do uso de equipamentos especiais. Serão alocadas nesta Zona, as indústrias classificadas nesta Lei como:

- a) leves
- b) terciárias
- c) gerais
- d) pesadas

§2º - ZI-2 - Indústrias incômodas e perigosas, destinadas a implantação de estabelecimentos industriais cujas atividades possam representar perigo e/ou incômodo permanente à população, podendo causar prejuízos à saúde, à segurança e

ao bem-estar público e a integridade do Meio Ambiente. Serão alocadas nesta zona as indústrias classificadas nesta Lei como incômodas e perigosas.

§3º - Poderá o Município, excepcionalmente, dispensar o licenciamento ambiental. para instalação de indústrias leves e terciárias, mediante parecer favorável da E.M.P.U.

Art. 60. Zona Mista (Z.M.) destina-se a:

I - Atividades de uso misto residencial/comercial/serviço e pequenas indústrias leves;

II - Proporcionar a transição entre os usos das Zonas Residenciais e outras adjacentes;

III - Incentivar os usos mistos, propiciando à população de baixa renda o desempenho de uma atividade econômica junto a sua habitação.

Art. 61. Zona Residencial (Z.R.) - Caracterizada pela homogeneidade e predominância das atividades residenciais, ou seja, a habitação e complementares ou compatíveis.

Parágrafo único - Visando densidades diversificadas, em função da disponibilidade de infra-estrutura urbana e comunitária, as Zonas Residenciais é subdividida em:

I - **ZR-1** - Predominantemente residencial, com densidade bruta compatível.

II - **ZR-2** - Predominantemente residencial, devendo receber especial atenção quando da implementação de infra-estrutura, inclusive para estímulo do preenchimento da malha urbana rarefeita.

III - **ZR-3** - Predominantemente residencial, uni e bifamiliar, devendo ser possíveis outros usos uma vez que se encontram afastadas da malha urbana estruturada e apresentam grandes carências de infra-estrutura.

Art. 62. Zona Verde (Z.V.), destina-se a atividades de lazer e recreação, com acesso permitido somente pela Avenida Júlio Vargas, de modo a não comprometer a segurança da população, uma vez que se localiza ao longo da rodovia BR-392.

I - A gleba ainda desocupada não poderá ser parcelada devendo, para sua ocupação e exploração econômica, ser objeto de projeto paisagístico global com implantação dos equipamentos de recreação e lazer propostos.

§1º - O referido projeto paisagístico global deverá ser submetido à apreciação do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, antes de avaliação pela EMPU com vistas a sua aprovação.

§2º - O Limite Oeste da Zona Verde é a Área Especial marginal à BR-392 com largura de 18m, a partir do limite da faixa de domínio da rodovia (35 m a partir do eixo).

Art. 63. Toda e qualquer edificação ou instalação de atividades econômicas serão precedidas de autorização do Executivo Municipal que, para tal, deverá observar a legislação vigente, em especial a presente Lei.

SUBSEÇÃO III

Da Conformidade dos Usos

Art. 64. Para fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições quanto à conformidade dos usos.

I - Categorias de uso, são as destinações de uso previstas para as áreas de Zona Urbana:

- a)** residencial;
- b)** comercial;
- c)** serviços;
- d)** equipamentos comunitários;
- e)** industrial;
- f)** especial;

II - Uso permitido, é aquele considerado de acordo com a destinação predominante prevista para a Zona pelo Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, cujos índices urbanísticos incentivam sua implantação.

III - Uso tolerado, é aquele considerado compatível ou complementar ao uso predominante previsto, com índices razoáveis.

IV - Uso proibido, é aquele incompatível com o uso previsto e para qual a Prefeitura não fornecerá, a qualquer título, autorização para sua implantação, devendo coibi-la pelos meios legais de que dispõe.

SUBSEÇÃO IV

Dos Índices Urbanísticos

Art. 65. Entende-se por índices urbanísticos aqueles coeficientes que dizem respeito à ocupação, horizontal e vertical, do solo urbano pelas edificações de diferentes categorias de uso e que resultam nas densidades compatíveis com a infraestrutura de cada Zona de uso.

Art. 66. Para efeitos desta Lei adotam-se as seguintes definições:

I - Taxa de Ocupação (T.O), é a relação entre a projeção, no plano horizontal da superfície do terreno, da área ocupada pela edificação e a área total do terreno.

II - Índice de Aproveitamento (I.A.), é a relação entre a área total edificada e a área total do terreno.

III – Taxa mínima de permeabilidade, é a porcentagem mínima do lote que não poderá ser impermeabilizada. A não impermeabilização total do terreno visa:

a) evitar enchentes e alagamentos das zonas urbanas mais baixas, provocadas pela não absorção de água pelo solo totalmente impermeabilizado, com conseqüente escoamento superficial causador de erosão, e a não alimentação do lençol freático;

b) incentivar o plantio de vegetação nos lotes, o que contribui para amenizar os efeitos rigorosos do clima e propicia que não se formem ilhas de calor em zonas urbanas.

IV - Recuos mínimos obrigatórios: visam resguardar as condições de salubridade, iluminação e sombreamento, tanto para os ocupantes das edificações como para os usuários dos espaços públicos, objetivando a promoção da melhoria da qualidade de vida urbana. São os seguintes:

a) recuos de ajardinamento, destinados à implantação de jardins-fronteira às edificações, fornecendo sombra as mesmas e aos passeios públicos.

b) recuos viários, destinados à implantação futura do gabarito das vias (pista carroçável e/ou passeio), quando necessário e/ou recomendado pelo sistema viário previsto. Ou, ainda, quando destinados a áreas de estacionamento decorrentes de alguma atividade que gere grande afluxo de veículos em vias sem capacidade suficiente de absorver tal demanda.

c) laterais e de fundo, quantificados em função dos compartimentos com os quais mantém relações de iluminação e ventilação.

d) recuos em função da altura das edificações, as quais deverão, de acordo com sua altura, apresentar recuos que garantam a manutenção da escala humana junto aos passeios e não provoquem o sombreamento excessivo das vias públicas.

V - Cota mínima, é a área edificada mínima admitida em um terreno, servindo de parâmetro para que seja considerada subutilizada a infra-estrutura urbana e comunitária.

Art. 67. Não serão computados no cálculo do índice de aproveitamento:

I - As áreas destinadas aos serviços gerais dos prédios, tais como casas de máquinas de elevadores, de bombas e transformadores; instalações centrais de ar condicionado; calefação, aquecimento de água e gás; reservatórios; contadores e medidores em geral; e instalações de coleta e depósito de lixo;

II - As áreas que constituem dependências de uso comum dos prédios, tais como vestíbulos; piscinas; corredores; escadas; apartamento de Zelador, subsolo e demais áreas destinadas à circulação horizontal e vertical. Além disso, áreas de recreação, abertas ou não, em qualquer parâmetro, inclusive as áreas construídas sob a forma de pilotis ou em terraços em pilotis, ou em terraços de cobertura.

SUBSEÇÃO V

Do Conceito dos Usos para Fins de Zoneamento

Art. 68. Para efeitos de Legislação Urbanística adotam-se os seguintes conceitos de uso:

I - Residencial:

a)- Unifamiliar: uma habitação permanente por lote.

b)- Bifamiliar: duas habitações permanentes por lote, dispostas horizontal ou verticalmente.

c)- Multifamiliar: mais de duas habitações permanentes por lote, agrupadas horizontalmente ou verticalmente.

d)-Conjunto Residencial: uma ou mais edificações isoladas ou agrupadas horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de uso comum caracterizados como bens de condomínio do conjunto.

II – Misto: habitação permanente, comércio e/ou serviços no mesmo lote, dispostos horizontal ou verticalmente.

III – Comércio

a) Varejista

1 - Cotidiano:

É aquele que atende as primeiras necessidades humanas, ou seja, a alimentação, estando, portanto, ligado diretamente ao uso residencial.

Exemplos: quitanda, açougue, padaria, armazém, barraca de frutas, mercearia, panificadora, peixaria.

2 - Ocasional:

Aquele que atende às primeiras necessidades humanas, porém, aquelas que não precisam ser satisfeitas imediatamente.

Exemplos: sorveterias, rotisserie, pastelaria, lojas de roupas, mini mercados, butikues, sapataria, lojas de artigos de cama e mesa, livraria, restaurante, comércio de som, floristas, farmácia/drogaria, papelaria, perfumaria, comércio de artesanato, comércio de utilidades domésticas, comércio de jóias, banca de revista.

3 - Esporádico:

Aquele que atende aos interesses humanos de modo esporádico abrangendo basicamente o comércio mais específico.

Exemplos: Antiquidades, artigos de folclore e souvenir, galeria de arte, artigos importados, comércio de molduras e quadros, comércio de móveis e objetos de arte, grandes restaurantes/churrascarias, hipermercados, shoppings.

b) Atacadista

1 - Atacadista I:

Aquele que pode adequar-se aos mesmos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, localização, tráfego, serviços urbanos, níveis de ruído, vibração e que não causem poluição ambiental, não necessitando área de 500m² (quinhentos metros quadrados).

Exemplos: hortifrutigranjeiros; gêneros alimentícios; jornais e revistas

2 - Atacadista II: aquele cujo funcionamento pode ocasionar ruídos, trepidações, emissão de poeira, exalação de mau cheiro, que deverão ser minimizados e controlados pelo uso de equipamentos especiais, ou ainda, problema de tráfego por quanto se utiliza de caminhões, não necessitando área maior de 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Exemplos: transportadoras e empresas de mudanças;
garagens de ônibus e veículos;
revendedoras de automóveis
terminal rodoviário;
comércio de equipamentos pesados;
revendedoras de máquinas agrícolas;
comércio e depósito de material de construção;
garagens e máquinas da construção civil.

3 - Atacadista III: aquele cujo funcionamento, independente de seu porte ou número de empregados, pode causar prejuízo à saúde, à segurança e ao bem-estar público e/ou ao meio ambiente, bem como aqueles que possuam área maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Exemplos: armazenagem de álcool, papel, carvão, pneus, combustíveis, explosivos, produtos químicos, gás engarrafado, resina e gomas, inseticidas, pesticidas, tintas e vernizes, lubrificantes e graxas.

IV - Serviços

a) Locais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões do uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego e de serviços urbanos.

Exemplos: escritórios e consultórios de profissionais autônomos, liberais e qualificados; banhos, duchas e saunas; barbeiros, cabeleireiro, fisioterapia, institutos de beleza, manicura, pedicura e calistas, massagens, limpeza e tratamento de pele,

alfaiates e costureiras, pensões e escolas de informática, artes, danças e música, ioga, amoladores de aparelhos eletrodomésticos, bordados, sapateiros, carimbo, chaveiros, conserto de jóias e relógios, lavanderia, agência bancária, agência de propaganda, agência de turismo, etc, escritórios de construtora, cartórios dos registros civis/notas, protestos, despachantes, empresas de seguros, abreugrafia/bancos de sangue/laboratórios clínicos; cursos de aprendizagem comercial/línguas, organizações associativas e sindicais, hotéis e motéis, copiadoras e fotografias, balanças/brinquedos, vídeo locadora.

b) Diversificados: estabelecimentos voltados à prestação de serviços à população, que implicam em padrões específicos quanto à dimensão e ocupação dos lotes, de acesso, localização, tráfego, serviços urbanos, níveis de ruído, vibrações e de poluição ambiental.

Exemplos: Academias de ginástica e esportes, auto-escolas, bilhares e boliches, colchoarias e estofados, cutelaria, gráficas, editoras, tipografias e linotipia, oficinas mecânicas, eletricidade, pintura, funilarias, e congêneres, clínicas veterinárias, artefatos de metal, extintores (manutenção); serralherias, carpintarias, marmorarias, modelarias, e soldagem.

V - Indústria - mediante licenciamento ambiental, serão enquadrados pela E.M.P.U. nas seguintes categorias:

a) Leves: aquelas que não fazem uso de combustíveis sólidos, nem motores de potência superior a 10Hp por unidade e têm reduzido número de operários, que podem adequar-se aos mesmos padrões de uso não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, acesso, localização, tráfego, serviços urbanos, níveis de ruídos, vibração, não causando poluição ambiental.

Exemplos: Pequenas indústrias de fiação e tecelagem, fábricas de conservas, de massas para alimentação, de doces, de brinquedos, de roupas.

b) Terciárias: Aquelas que prestam serviços especializados à população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, acesso, localização, tráfego, serviços urbanos, níveis de ruídos, vibrações e de poluição ambiental.

Exemplos: Firms construtoras, fábricas de carrocerias, lavanderias industriais, pré-moldados, etc.

c) Gerais: Aquelas cujo funcionamento cria distúrbios em virtude de sua grandeza excessiva e de tráfego gerado.

Exemplos: Grandes indústrias de fiação e tecelagem, fábricas de montagem de automóveis.

d) Pesadas: aquelas cujo funcionamento pode ocasionar ruídos, trepidações, emissão de poeira, exalação de mau cheiro, ou ainda, problemas de tráfego, uma vez que se utilizam de caminhões, problemas esses que deverão ser minimizados e controlados pelo uso de equipamentos especiais.

Exemplos: Siderúrgicas, indústrias químicas, silos, etc.

e) Incômodas e perigosas: aquelas cujo funcionamento representa perigo eminente à população e/ou incômodo permanente a mesma e podem causar prejuízos à saúde, à segurança, bem-estar público e a integridade do meio ambiente.

Exemplos: Fábrica de celulose, usina e armazenamento de açúcar e álcool, prensadora de madeira (placas), papel, pneu, indústria química, matadouro, frigoríficos, curtumes, resinas e gases, tintas e vernizes, lubrificantes e graxas, agrotóxicos, armazenagem de carvão, têxteis, galvanoplastia, metais ferrosos e não ferrosos, minérios, produtos alimentícios, engarrafamento e depósito de gás, fumo, bebidas, etc.

VI - Equipamentos Comunitários

a) - Equipamentos Comunitários I:

Estabelecimentos, espaços ou instalações públicas e privadas, destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, cultos religiosos, etc., que tenham ligação funcional ou espacial com o uso residencial, não causando danos, ruídos, geração de tráfego ou outros problemas incompatíveis com o uso residencial.

Exemplos: creches, escolas maternas, pré-primários, 1º grau, 2º grau, técnico profissional, praças e áreas para recreação infantil, templos religiosos, associações comunitárias, beneficentes e culturais, postos e centros de saúde, clínicas, museus, bibliotecas, teatros, anfiteatros, auditórios, cinemas, etc.

b) - Equipamentos Comunitários II:

Espaços, estabelecimentos ou instalações públicas ou privadas destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso etc..., cujas características funcionais implicam em grandes concentrações de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos, padrões viários especiais, exigindo localização específica por conflituarem com outros usos.

Exemplos: parque de esportes, hospitais gerais ou especializados, asilos, sanatórios, casas de repouso, escolas de Ensino Superior, espaços para exposições, autódromo, hipódromo, estádios, ginásios, circos, parque de diversões, conventos, sedes campestres de clube e associações, chácaras e sítios de lazer.

VII - Equipamentos Institucionais

Exemplos: cemitérios, hangares, quartéis, corpo de Bombeiros, Brigada Militar e demais órgãos da Administração Pública Federal, Estadual e Municipal.

CAPÍTULO III

DA MOBILIDADE URBANA

Art. 69. São objetivos do Sistema de Mobilidade Urbana:

I – Priorizar a acessibilidade de pedestres, pessoas com necessidades especiais e mobilidade reduzida, sobre o transporte motorizado;

II – Priorizar o transporte coletivo sobre o individual;

III – Reduzir a necessidade de deslocamento;

IV – Melhorar o fluxo do trânsito, mantendo-se os necessários níveis de segurança definidos pela comunidade técnica;

V – Considerar as questões de logística empresarial no sistema de mobilidade urbana, garantindo o fluxo no transporte de cargas e mercadorias, visando o desenvolvimento econômico;

VI – Articular o sistema de mobilidade municipal com o regional, existente e planejado.

Parágrafo único. Entende-se por Sistema de Mobilidade Urbana a articulação e integração dos componentes que estruturam a mobilidade, incluindo transporte, sistema viário, trânsito, educação de trânsito e integração regional, de forma a assegurar o direito de ir e vir, com sustentabilidade e a melhor relação custo-benefício social.

Art. 70. As estratégias para atingir os objetivos enunciados no artigo anterior devem ser definidas com base nas seguintes diretrizes:

I - Transporte:

a) Promover a vanguarda tecnológica dos componentes do sistema de transporte coletivo, garantindo eficiência operacional, segurança, conforto e qualidade ambiental;

b) Qualificar o sistema de atendimento às pessoas deficientes e com necessidades especiais;

c) Estimular o uso do transporte coletivo, através de definição de itinerários racionais, padronização de equipamentos e boas condições da frota da concessionária;

d) Reestruturar os trajetos do transporte coletivo, considerando uma cobertura territorial que acompanhe o crescimento da demanda;

e) Promover a integração entre o transporte do município e o transporte intermunicipal.

II - Sistema Viário:

a) Readequar os sistemas viários, considerando as demandas manifestas referentes à mobilidade;

b) Compatibilizar o sistema com os acessos, fluxos e pólos geradores de tráfego, terminais urbanos e zoneamento proposto;

c) Estabelecer local apropriado distanciado da área central para implantação de terminal rodoviário intermunicipal;

d) Ligação direta entre a BR -392 e a Avenida Eugênio Simões Pires.

e) Implantar sinalização adequada nos principais pontos de conflito do sistema.

III – Trânsito:

a) Promover a vanguarda tecnológica dos componentes do sistema de trânsito, garantindo segurança, fluxo e qualidade ambiental;

b) Exigir área interna para garagens ou locais de estacionamento, carga e descarga em empreendimentos geradores de tráfego, com capacidade de um veículo para cada 100m² de área construída, em quaisquer edificações, salvo nas edificações unifamiliares;

c) Incentivar a implantação de garagens e estacionamentos comerciais, através de estímulos tributários para atividades já estabelecidas;

d) Estimular o uso de motocicletas, ciclomotores e bicicletas através da criação de estacionamentos exclusivos;

e) Estabelecer normas para instalação de equipamentos móveis nos logradouros públicos, a fim de impedir que estes interfiram no espaço urbano;

f) Reordenar o tráfego de caminhões e veículos pesados evitando áreas centrais;

g) Estabelecer itinerários para o tráfego de cargas perigosas, conforme Lei complementar.

h) Incentivar o plantio de árvores no passeio público, conforme Lei complementar.

IV - Educação de Trânsito:

a) Definir os programas, ações e equipamentos necessários à educação de trânsito para todos;

b) Incluir a educação de trânsito nos currículos escolares.

V - Integração Regional:

a) Equacionar a integração do sistema de mobilidade urbana municipal às redes regionais de transporte;

b) Implantar acesso alternativo à cidade na interseção da BR-392 com a Avenida Júlio Vargas;

Art. 71. As ações estratégicas para implantar o Sistema de Mobilidade Urbana devem considerar:

I – Uma matriz de origem e destino de mobilidade;

II – A caracterização dos fluxos predominantes de pessoas e bens, identificando por intermédio da pesquisa de origem e destino:

a) principais regiões de origem e destino;

b) modos de circulação;

c) motivos dos deslocamentos;

d) horários e volumes das viagens.

III – A identificação dos principais trechos de conflitos considerando aspectos como acidentes de trânsito, congestionamentos, poluição sonora, poluição atmosférica e poluição visual.

IV – Uma rede virtual de mobilidade e simulação dos fluxos predominantes das demandas manifestas dos transportes: coletivo, carga e individual, caracterizando os principais trechos de conflitos ou impactos negativos;

V – A simulação dos fluxos de mobilidade de demandas futuras, de macro empreendimentos públicos ou privados, geradores de transportes;

VI – A elaboração da rede proposta de mobilidade, caracterizando as principais intervenções no sistema viário, transportes e trânsito, minimizando os conflitos e direcionando a uma situação futura ideal.

Art. 72. O Sistema Viário Principal é composto por vias arteriais, principais, coletoras e locais, conforme definidas no IIIº Plano Diretor de Desenvolvimento do Município e constante em planta anexa a esta Lei (Anexo III).

Art. 73. São Vias Arteriais as seguintes vias, com seus respectivos gabaritos:

I - VIA A1 - Estrada para Cachoeira do Sul-SSP-345, Avenida Deoclécio Pereira, seu prolongamento, e Avenida José Calil até a BR-392.

a) Trecho Urbano: largura mínima de 29m(vinte e nove metros) - seção transversal S1.

b) Trecho Rural: largura mínima de 12m(doze metros), com faixa de domínio mínimo de 29m (vinte e nove metros) - seção transversal S2.

II - VIA A2 - Av. Mal. Ildfonso Pires de Moraes e seu prolongamento SSP-345 (São Sepé-São Gabriel).

Art. 74. Vias principais:

I - Via P1 - Avenida Júlio Vargas, da BR-392 até encontrar a Avenida Getúlio Vargas- largura mínima de 29,00m (vinte e nove metros) - seção transversal S1.

Da Avenida Getúlio Vargas a sul, até encontrar o cruzamento da antiga estrada para Caçapava do Sul, inclusive a BR-392- largura mínima de 17,00m (dezessete metros)-seção transversal S4.

II - Via P2 - Avenida Perimetral prevista - largura mínima de 29,00m (vinte e nove metros) - seção transversal S1.

III - Via P3 - Avenida José Calil - largura mínima de 17,00m (dezessete metros) - seção transversal S5.

IV - Via P4 - Avenida Presidente Vargas e Rua Sete de Setembro - largura mínima: a existente - seção transversal: existente.

V - Via P5 - Rua Emídio Jaime de Figueiredo - largura mínima: a existente - seção transversal: a existente.

VI - Via P6 - Rua Ataídes Pontes e seus prolongamentos a norte e sul - largura mínima de 17,00m (dezessete metros) - seção S1.

Art. 75. Coletoras são às seguintes:

I - Rua 15 de novembro e seu prolongamento norte até a Avenida Deoclécio Pereira;

II - Rua Teobaldino Tatsch;

III - Rua Plácido Gonçalves, no trecho compreendido entre a Rua Emídio Jaime de Figueiredo e Avenida Deoclécio Pereira;

IV - Rua Leonardo Kurtz e Rua Riachuelo até a Avenida Presidente Vargas;

V - Rua Clemenciano Barnasque entre as ruas Coronel Chananeco e Olmiro Pires;

VI - Rua Osvaldo Aranha entre a Rua 7 de Setembro e o prolongamento sul da Avenida Júlio Vargas;

VII - Rua Tuiuti;

VIII - Rua Coronel Veríssimo,

IX - Rua Plácido Chiquiti,

X - Rua Olmiro Simões Pires,

XI - Rua Liberato Ferreira Rodrigues e seu prolongamento, rua Tio Lautério.

Art. 76. Todas as vias coletoras citadas terão largura mínima de 17,00m (dezessete metros) - seção transversal S4. Todos os seus prolongamentos na área

urbanizada, e outras vias a serem projetadas pela Equipe Municipal de Planejamento Urbano, terão largura mínima de 17,00m (dezessete metros) - seção transversal S4.

Art. 77. Vias locais são as demais vias públicas, com largura mínima de 17,00m (dezessete metros) e seção transversal S4.

CAPÍTULO IV

DO USO NAS ZONAS E RESPECTIVOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 78. São documentos integrantes desta lei, os seguintes anexos:

I – Ocupação e uso do solo.

II – Índices urbanísticos

III – Uso do solo e mobilidade urbana:

a) **Mapa 1** – Zoneamento

b) **Mapa 2** – Sistema viário principal

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 79. Em caso de recuo viário, a taxa de ocupação será calculada sobre o lote remanescente.0

§1º - Caso o lote remanescente esteja abaixo das dimensões mínimas previstas para a zona, todo o lote deverá ser vendido aos lindeiros para incorporação a seus lotes.

§2º - A área do lote atingida por recuo viário poderá ser computada apenas para o cálculo do Índice de Aproveitamento e somente se a posse desta mesma área for transferida sem ônus ao Poder Público Municipal exclusivamente para aquele fim.

Art. 80. Todo e qualquer edificação será regida pelo disposto no Código de Obras, respeitadas as disposições e diretrizes do IIIº Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

Art. 81. Todo e qualquer tipo de parcelamento do solo poderá ser regido pelo disposto na Lei Municipal de Parcelamento do solo, obedecidas as diretrizes desta Lei.

Art. 82. Todos os Planos e projetos de obras públicas e privadas ficam sujeitos às diretrizes deste Plano, a partir da data de sua aprovação, e disposições estaduais e federais existentes.

Parágrafo único - As obras públicas que propiciem especial valorização nas propriedades deverão ter seu custo ressarcido mediante contribuição de melhoria, na forma da Lei.

Art. 83. Os casos omissos na presente Lei serão decididos pela Equipe Municipal de Planejamento Urbano, em conjunto com o Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

Art. 84. A presente Lei poderá ser alterada, sendo exigido para tal o "quorum" qualificado mínimo de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara Municipal de Vereadores e mediante proposta fundamentada em parecer Urbanístico emitido por profissional habilitado, e, após ter recebido parecer técnico positivo da Equipe Municipal de Planejamento Urbano, submetidos ao Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

Art. 85. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a lei nº 2.125, de 14 de maio de 1995, que dispõe sobre o plano Diretor e a lei nº 2.514, de 31 de dezembro de 2002, que altera o Zoneamento Urbano do Município.

Gabinete do prefeito Municipal, em 28 de dezembro de 2007.

LUIZ FERNANDO DOCKHORN TONETTO
Vice-prefeito no exercício do cargo de Prefeito

Registre-se e Publique-se

LUIZ CARLOS SCHERER
Secretário da Administração