

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXX, DE XX DE XXXXXXXXX DE 2017.

Institui o Plano Diretor de Santa Cruz do Sul e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO SUL.

FAÇO SABER, em cumprimento ao disposto no inciso V, do artigo 61, da Lei Orgânica do Município, que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar.

CAPÍTULO I DA CONCEITUAÇÃO, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 1.º Fica instituído, por esta Lei, o PLANO DIRETOR do Município de Santa Cruz do Sul.

Art. 2.º O Plano Diretor é um instrumento técnico e político, sendo a base do processo de planejamento para a ocupação dos espaços urbanos e rurais, em suas mais variadas atividades, de maneira que sejam cumpridas suas funções sociais, com vistas ao desenvolvimento sustentável do Município, norteando a ação dos agentes públicos e privados.

Art. 3.º São princípios do Plano Diretor Municipal:

I. o desenvolvimento equilibrado e sustentável do Município, nos âmbitos do espaço físico, social, cultural, econômico e principalmente ambiental;

II. a compatibilização dos interesses dos diferentes segmentos sociais, priorizando o interesse coletivo sobre o individual;

III. a preservação do patrimônio histórico e cultural, como reconhecimento da identidade local;

IV. a preservação do meio ambiente natural, considerando as características e vocações locais;

V. a participação da população no planejamento da cidade;

VI. a compatibilização dos usos e atividades estabelecidas nos respectivos zoneamentos;

VII. a organização da distribuição dos serviços públicos de maneira a atender ao cidadão e promover a inclusão social.

Art. 4.º São objetivos do Plano Diretor Municipal:

I. regular e ordenar a ocupação do solo, a expansão urbana e a preservação ambiental da Zona Urbana da Sede, Zona Urbana das Sedes Distritais e Zona Rural, ordenando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, regulamentado pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e a Constituição Federal.

II. estabelecer diretrizes para a regulamentação de atividades e do desenvolvimento social, através do Código de Posturas, Código de Obras, Lei do Loteamento, Lei de Preservação Ambiental, Lei de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural, Lei de Desenvolvimento Industrial e Lei de Uso do Solo, dentre outras normas.

CAPÍTULO II

DA ZONA URBANA

Art. 5.º A zona urbana do Município é composta pelas áreas urbanas que integram a Zona Urbana da Sede e as áreas urbanas dos demais distritos, denominadas Zonas Urbanas das Sedes Distritais.

Parágrafo único. As Sedes Distritais são centros aglutinadores das principais atividades administrativas dos distritos e se caracterizam como povoados urbanos destinados a apoiar as atividades rurais, bem como proporcionar o desenvolvimento econômico e social das comunidades, sendo servidas de equipamentos públicos e comunitários, comércio e indústrias em geral.

Art. 6.º A Zona Urbana da Sede será constituída pela delimitação do perímetro urbano, cujos limites são estabelecidos no Mapa II, anexo a esta Lei.

Art. 7.º A Zona Urbana das Sedes Distritais será constituída pela delimitação do perímetro urbano das sedes nos Distritos do Município, cujos limites são estabelecidos no Mapa I e mapas específicos.

Parágrafo único. A Sede do Distrito de Monte Alverne apresenta seu perímetro urbano e divisão em Macrozonas e Zoneamento de Índices conforme Mapas VIII e IX.

Art. 8.º O perímetro urbano será dividido em Macrozona de Ocupação (MO), Macrozona de Preservação Ambiental (MP) e Macrozona de Expansão da Ocupação Urbana (ME), considerando-se a ocupação do solo, a expansão urbana, a preservação ambiental, o potencial construtivo, o interesse social de desenvolvimento, bem como a existência ou possibilidade de implantação e ampliação da infraestrutura.

Seção I

Da Macrozona de Ocupação

Art. 9.º A Macrozona de Ocupação é toda área urbana efetivamente ocupada e que, pelas condições de uso e ocupação do solo, infraestrutura, sistema viário, transporte coletivo, é apropriada para receber maior densidade populacional.

Art. 10 A Macrozona de Ocupação (MO) é constituída pelas áreas delimitadas no Mapa III, anexo a esta Lei.

Art. 11 Na Macrozona de Ocupação, a propriedade cumprirá sua função social quando atender às seguintes condições:

I. estiver devidamente parcelada na forma da Lei e com a infraestrutura implantada pelo loteador ou Poder Público;

II. possuir a ocupação mínima exigida pelas diretrizes urbanas para a região;

III. conciliar adequadamente a ocupação com a preservação ambiental.

Seção II

Da Macrozona de Preservação Ambiental

Art. 12 A Macrozona de Preservação Ambiental (MP) constitui-se de todas as áreas urbanas das Sedes, das Sedes Distritais que, pela suas condições de solo, declividade, sistema hídrico, instabilidade geológica e tipo de vegetação, ficam sujeitas a restrições quanto a sua ocupação.

Parágrafo único. A Macrozona de Preservação Ambiental (MP) está constituída pelas áreas delimitadas nos Mapas III e VIII , anexo a esta Lei.

Art. 13 Constituem áreas com restrição de ocupação as que integram a Macrozona de Preservação Ambiental (MP):

I. a área demarcada ou definida como Cinturão Verde;

II. as áreas demarcadas como corredores ambientais por ato do órgão ambiental municipal;

III. áreas sujeitas a alagamento ou a inundação; e

IV. as áreas comprovadamente sujeitas a condições geológicas que não aconselham a edificação, devidamente demarcadas pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, após estudos técnicos ou constatações locais.

Parágrafo único. Além das áreas mapeadas, são consideradas de preservação ambiental todas as áreas definidas como APPs (Área de Preservação Permanente), segundo a legislação vigente.

Art. 14 Na Macrozona de Preservação Ambiental, a propriedade cumprirá sua função social quando atender às seguintes condições:

I. assegurar o meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II. prevenir a degradação da qualidade ambiental;

III. garantir o uso sustentável dos recursos naturais e a gestão integrada, de modo a compatibilizar com as atividades econômicas e sociais;

IV. facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, favorecendo a dispersão de espécies e a restauração ou recuperação de áreas degradadas, de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos;

V. garantir a preservação dos recursos hídricos, a estabilidade geológica e a biodiversidade, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas; e

VI. recuperar áreas degradadas.

Seção III **Da Macrozona de Expansão da Ocupação Urbana**

Art. 15 A Macrozona de Expansão da Ocupação Urbana (ME) será composta pelas áreas localizadas no perímetro urbano delimitadas no Mapa III e as Zonas Urbanas das Sedes dos Distritos.

Art. 16 A Macrozona de Expansão da Ocupação Urbana é constituída pelas áreas de transição entre a atividade predominantemente rural e a ocupação urbana.

Art. 17 Na Macrozona de Expansão da Ocupação Urbana, a propriedade cumprirá sua função social quando conciliar o desenvolvimento com a preservação ambiental e atender a algum dos seguintes requisitos:

I. estiver racionalmente ocupada ou podendo ser parcelada, nos termos da lei, com infraestrutura implantada pelo loteador;

II. destinar-se à atividade de exploração agrícola ou pastoril, assim como a atividades industriais.

Seção IV **Da Alteração de Zoneamento**

Art. 18 Áreas rurais lindeiras e contíguas à Zona Urbana do Município poderão ser incorporadas a mesma, desde que sejam parte integrante de um mesmo empreendimento imobiliário de parcelamento do solo e contempladas com a mesma infraestrutura.

Art. 19 Áreas da Macrozona de Expansão da Ocupação Urbana (ME) lindeiras e contíguas à Macrozona de Ocupação (MO) poderão ser incorporadas a mesma, recebendo os mesmos índices e usos do solo, desde que, na implantação de loteamentos e outros empreendimento imobiliários sejam contempladas com a mesma infraestrutura.

Art. 20 Poderão ser avaliadas revisões parciais do zoneamento das áreas que compõem a Macrozona de Ocupação (MO) sempre que necessárias, a critério do Poder Público Municipal, ou mediante solicitação de proprietário ou empreendedor, para ajustes de atividades priorizando o interesse público.

Art. 21 O procedimento para alterar o zoneamento de determinado local, por iniciativa do proprietário ou empreendedor, deverá atender aos seguintes trâmites:

I. Requerimento do proprietário da área ou gleba, acompanhado do projeto urbanístico e demais documentos pertinentes ao parcelamento do solo, que serão submetidos à análise do Comitê Técnico do Centro de Pesquisa e Qualidade Urbana e Rural – CIPUR.

II. Tendo parecer favorável do CIPUR, a solicitação deverá ser encaminhada à apreciação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano - COMPUR.

III. Havendo a aprovação do COMPUR, deverá ser elaborado Projeto de Lei, que será submetido à Câmara de Vereadores.

Art. 22 As áreas que tiveram seu zoneamento alterado ficarão sujeitas às mesmas regras aplicáveis à zona que integrarão, no que se refere a legislação fiscal, tributária e de posturas.

CAPÍTULO III DA ZONA RURAL

Art. 23 A Zona Rural é a área do Município destinada a abrigar as atividades produtivas primárias, industriais, residenciais, de lazer, de turismo e de serviços relacionados ao atendimento das comunidades rurais.

Art. 24 Ficam definidas como Zona Rural todas as demais áreas do Município, não especificadas nesta Lei como Zona Urbana, conforme Mapa I.

Art. 25 São diretrizes básicas da política de desenvolvimento rural:

I. propiciar a manutenção das estradas vicinais de importância para o escoamento da produção rural;

II. orientar a atividade agrícola do Município;

III. orientar a utilização racional dos recursos naturais, de forma sustentada, compatível com a preservação do meio ambiente;

IV. promover programas de manejo e recuperação do solo; e

V. promover ações para o incremento das atividades ligadas ao turismo rural ou atividades de lazer, com o manejo ambiental adequado.

Art. 26 Na Zona Rural, a propriedade cumprirá sua função social quando conciliar a exploração agropecuária com a preservação ambiental.

Art. 27 O gabarito mínimo para as vias de circulação localizadas na zona rural do Município deverá ser de 16,00m (dezesseis metros).

§ 1º A área eventualmente necessária para alargamento das vias existentes, que não cumprirem o gabarito mínimo, poderá ser desapropriada pelo Município;

§ 2º Em razão de condições técnicas ou da topografia do terreno, o Município poderá determinar traçado e gabarito diferente do estabelecido no caput.

§ 3º Lei específica determinará nomenclatura para as “Estradas Vicinais”.

Art. 28 As construções tipicamente rurais ou necessárias para o desenvolvimento de atividades agropecuárias, bem como de residências, comércio, prestação de serviços ou industriais, deverão apresentar recuo viário obrigatório em relação ao eixo das estradas de, no mínimo, 14,00 m (quatorze metros).

Art. 29 Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de cinco metros do limite com a propriedade limdeira.

CAPÍTULO IV DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 30 Zoneamento Urbano, para efeitos desta Lei, é a divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade.

Art. 31 As áreas urbanas estão divididas nas seguintes Zonas de Uso, conforme Mapa IV, anexo a esta Lei:

I. Zonas Comerciais – ZC;

II. Zonas Residenciais – ZR;

III. Zonas Industriais – ZI;

IV. Zona de Ocupação Controlada – ZOC;

V. Zona de Interesse Turístico – ZIT.

Seção I Das Zonas Comerciais

Art. 32 As Zonas Comerciais são caracterizadas pela maior concentração de atividades e funções urbanas e sociais, abrangendo o centro tradicional da cidade e corredores comerciais e de serviços, tendo como base os sistemas de circulação e transportes, subdividindo-se em:

I. Zona Comercial 1 – **ZC1** – constituída pelo núcleo central da cidade;

II. Zona Comercial 2 – **ZC2** – constituída pelas vias que constituem os principais eixos de crescimento da cidade;

III. Zona Comercial 3 – **ZC3** – constituída pelas vias que serão estimuladas a criação de novos eixos da cidade inclusive na implantação de novos loteamentos, bem como reconhecimento destas características em vias existentes.

Art. 33 As Zonas Comerciais são constituídas pelas áreas delimitadas no Mapa V.

I. nos casos em que a delimitação da Zona Comercial 1 – ZC1 se der em esquinas, os lotes que compõem estas, serão contemplados com os mesmos índices da ZC1;

II. nos lotes que fizerem parte da ZC2 e ZC3 e que possuírem testada para duas vias compondo esquina, valerão os maiores índices construtivos.

Seção II

Das Zonas Residenciais

Art. 34 As Zonas Residenciais são caracterizadas pela sua vocação predominantemente residencial, onde são priorizadas as atividades habitacionais e de apoio à habitação, abrangendo a maior parte da área urbana da Sede do Município, subdividindo-se segundo suas características e intensidade de uso em:

I. Zona Residencial 1 e Zona Residencial 1A – **ZR1 e ZR1A** – destinada ao incentivo de atividades habitacionais de baixa densidade, áreas de lazer, comércio e serviços de apoio a habitação, sendo estes de porte controlado;

II. Zona Residencial 2 – **ZR2** – destinada a áreas com vocação predominantemente residencial, de baixa e média densidade, com atividades de comércio e de serviços;

III. Zona Residencial 3 – **ZR3** – destinada aos espaços urbanos adequados à densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação, constituindo-se principalmente de área residencial consolidada no Município; e

IV. Zona Residencial 4 – **ZR4** – apresenta características similares a ZR3, podendo também ser destinada à urbanização, regularização e produção de Lotes e Habitação de Interesse Social.

Art. 35 As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, são áreas do território urbano do Município de Santa Cruz do Sul que além de serem destinadas à urbanização, regularização e produção de Habitação de Interesse Social, também identificam locais de remoção de famílias em situação de risco.

Parágrafo único. O Município de Santa Cruz do Sul regulamenta através de Lei específica, as diretrizes gerais para a implantação das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, onde define os requisitos técnicos e as normas para as regularizações urbanística e fundiária.

Art. 36 As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, estão demarcadas nos Mapas III e VIII desta legislação.

Seção III

Das Zonas Industriais

Art. 37 As Zonas Industriais são aquelas destinadas preferencialmente à instalação de empreendimentos industriais e de suporte às atividades industriais, sendo:

I. Zona Industrial 1 – **ZI1** – destinada preferencialmente a instalação de indústrias de porte mínimo a pequeno, isto é, com área útil até 2.000 m²;

II. Zona Industrial 2 – **ZI2** – destinada a instalação de indústrias de qualquer porte.

Parágrafo único. As atividades de Processamento de Resíduos, Aterro Sanitário, Triagem e Armazenamento de resíduos sólidos poderão ser desenvolvidas em ZI2.

Art. 38 Nas Zonas Industriais são permitidas atividades de depósito, armazenagem e logística, comércio atacadista e de varejo, bem como prestação de serviços.

Parágrafo único. Nas Zonas Industriais fica assegurada a permanência, ampliação e reforma das unidades residenciais unifamiliares existentes, sendo vedada a construção de novas unidades.

Seção IV **Das Zonas de Ocupação Controlada**

Art. 39 Consideram-se Zonas de Ocupação Controlada - **ZOC** todas que, pelas suas características de topografia, geologia e cobertura florestal, necessitem de proteção e regulamentação especial, sendo:

- I. áreas sujeitas a alagamento – ZOC1;
- II. áreas que compõe o Cinturão Verde – ZOC2;
- III. áreas com Potencial de Expansão do Cinturão Verde – ZOC3;
- IV. áreas que compõe os Corredores Ambientais – ZOC4; e
- V. áreas que apresentam Suscetibilidade e Risco a Movimento de Massa - ZOC5.

Art. 40 Nas áreas que contemplam a Zona de Ocupação Controlada sujeita a alagamentos, serão permitidas apenas atividades agropecuárias, turísticas e de lazer, sendo as edificações limitadas a estas finalidades estabelecidas em pontos elevados acima da cota de enchente, mediante aprovação do Órgão Ambiental Municipal.

Art. 41 O Cinturão Verde é uma área de uso restrito com aproximadamente 463 hectares, delimitada nos mapas que constam desta Lei, de acordo com o estabelecido no Decreto nº 4.117, de 26 de maio de 1994.

§ 1º A delimitação física da área denominada Cinturão Verde atende às premissas consideradas necessárias ao equilíbrio ecológico e à convivência harmônica entre a natureza e a intervenção humana, incluindo cadeia de morros, florestas e áreas de excepcional interesse paisagístico.

§ 2º A delimitação do Cinturão Verde poderá ser alterada, desde que cumpridos os seguintes requisitos:

a) apresentação de projeto específico (devidamente justificado e tecnicamente fundamentado, com adequado mapeamento e padronização de geoprocessamento), o qual deve ser aprovado pelo Órgão Ambiental Municipal, Conselho Municipal de Meio Ambiente e Saneamento Básico – CMMASB;

b) participação popular através de audiências públicas;

c) disponibilização, em sítio eletrônico, da nova delimitação.

Art. 42 São consideradas Áreas com Potencial de Expansão do Cinturão Verde:

- I. Aquelas representadas no Mapa IV; e
- II. Outras previamente aprovadas pelo Órgão Ambiental Municipal.

§1º O local, para ser considerado Área com Potencial de Expansão do Cinturão Verde, deverá apresentar, no mínimo, 03 (três) dos seguintes atributos:

I. Conter espécimes da fauna e flora ameaçados de extinção e ser de fundamental importância para perpetuação destes;

II. Conter áreas definidas como APPs (Área de Preservação Permanente), segundo a legislação vigente;

III. Constituir corredor ambiental de dispersão de biodiversidade;

IV. Possuir condições geológicas adversas à edificação ou ocupação humana, com estrutura geológica suscetível a deslizamentos e/ou escorregamentos, ou morfologia de escarpa; e

V. Ser zona de interesse para preservação dos mananciais hídricos superficiais e/ou subterrâneos.

§2º Empreendimentos urbanísticos, com a finalidade de Parcelamento do solo – Loteamentos / Condomínio de Lotes, quando inseridos nas áreas delimitadas no Mapas IV, deverão apresentar estudos técnicos ambientais e outros instrumentos que o Órgão Ambiental Municipal julgar necessário.

§3º Após análise de Licença Prévia, para as áreas objeto de licenciamento ambiental, o Órgão Ambiental Municipal se manifestará pela aplicação do procedimento usual de análise ou por procedimento específico, no qual haverá incidência dos mesmos critérios utilizados para ocupação do Cinturão Verde.

§4º Quando o Órgão Ambiental Municipal resolver pelo procedimento específico mencionado no parágrafo anterior, a área alvo de licenciamento ambiental, inserida na Área com Potencial de Expansão do Cinturão Verde, poderá ser incorporada a este, atendidos os requisitos do art. 41, §2º.

§5º As condições mencionadas nos parágrafos anteriores não se aplicam:

a) a intervenções realizadas em lotes já individualizados e devidamente matriculados no cartório de registro de imóveis;

b) à construção de residências unifamiliares realizadas em lotes já individualizados e matriculados no cartório do registro de imóveis, as quais devem seguir o procedimento usual de análise ambiental.

Art. 43 Compete à Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, por intermédio do Centro de Pesquisa e Qualidade Urbana e Rural – CIPUR, promover a revisão de adequação dos mapas pertinentes ao Plano Diretor quanto a alteração dos limites do Cinturão Verde, a partir dos seguintes trâmites:

I. encaminhamento, pelo Órgão Ambiental Municipal, dos estudos e relatórios apresentados, bem como parecer técnico elaborado pelo mesmo, acompanhado de documento que comprove a apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Saneamento Básico – CMMASB, com a indicação das áreas alteradas;

II. avaliação, pelo CIPUR da documentação encaminhada, bem como elaboração dos mapas pertinentes, delimitando os novos zoneamentos e respectivos índices urbanísticos para a área em questão;

III. elaboração dos novos mapas e possíveis alterações de artigos, devidamente propostos e aprovados pelo CIPUR, que serão submetidos à apreciação e aprovação do COMPUR, respeitando os trâmites de funcionamento e calendário de reuniões estabelecidos pelo mesmo;

IV. encaminhamento do projeto de Lei contendo as referidas alterações a ser aprovado pela Câmara de Vereadores Municipal.

Art. 44 O Cinturão Verde terá seu traçado contínuo e, quando necessárias interferências por questões urbanísticas, deverão ser tomadas medidas de controle dos impactos ambientais.

§1º Quando a interrupção se der por estrada, via de circulação ou obra de infraestrutura e urbanização, deverão ser construídos passadores de fauna aéreos e/ou subterrâneos, sendo os projetos sujeitos à aprovação do Órgão Ambiental Municipal competente.

§2º Descontinuidades existentes no traçado atual deverão ser objeto de regularização nos termos deste artigo.

Art. 45 As áreas demarcadas para implantação de Corredores Ambientais têm por objetivo estabelecer faixas de preservação florestal e circulação de animais silvestres, facilitando o fluxo gênico de fauna e flora, bem como minimizar o impacto das enchentes e evitar a contaminação das águas.

Art. 46 Os Corredores Ambientais serão compostos das faixas marginais de arroios existentes, preferencialmente sem urbanização em seu entorno imediato, nas larguras mínimas de 50 (cinquenta) e 100 (cem) metros desde a borda da calha do leito regular, conforme delimitação específica do Mapa IV, garantindo a manutenção as Áreas de Preservação Permanente conforme leis específicas e possibilitando a futura implementação de corredores para conservação da biodiversidade.

§1º Será permitida a utilização das áreas demarcadas como Corredores Ambientais para fins de educação ambiental e atividades de eventual ou baixo impacto, conforme definido no art. 3, inciso x, da Lei 12.651/2012 e suas alterações.

§2º Nos Corredores Ambientais, somente poderão ser construídas pontes e implantadas vias de circulação quando necessárias ao interesse público e à mobilidade urbana, mediante projeto urbanístico aprovado pela Secretaria Municipal de Transportes e Serviços Urbanos – SETSU, em locais previamente autorizados pelo Órgão Ambiental Municipal competente.

§3º Somente serão admitidas construções nas áreas demarcadas como Corredores Ambientais, no caso de já consolidadas quando da promulgação desta Lei.

§4º A alteração dos limites e inclusão de novas áreas na forma de Corredores Ambientais ficam sujeitas à aprovação de Projeto a ser apresentado ao Órgão Ambiental Municipal, ouvido o CMMASB, Comitê Técnico do CIPUR e COMPUR.

§5º Os Corredores Ambientais poderão ser delimitados em zona urbana e zona rural.

Art. 47 Serão permitidas edificações nas áreas constantes do Mapa de Suscetibilidade e Risco a Movimento de Massa na Área Urbana do Município as áreas delimitadas no Mapa IV, desde que atendam às seguintes condições:

I) edificações em lotes, cujos processos de licenciamento ambiental junto ao Órgão Municipal competente do loteamento não contenham laudo geológico e hidrológico, bem como medidas de contenção no empreendimento: proprietário do imóvel, cônjuge e responsável técnico pelo projeto estrutural e de fundações deverão apresentar declaração, com firma reconhecida, manifestando expressa ciência de que a área apresenta possível risco de movimentação de massa, comprometimento de execução da contenção do lote e da edificação e, ainda, de que o Município é isento do pagamento de indenização em caso de apresentação de patologias ou colapso da edificação.

II) edificações em lotes, cujos processos de licenciamento ambiental junto ao Órgão Municipal competente do loteamento contenham laudo geológico e hidrológico, bem como medidas de contenção

implementadas no empreendimento: estão autorizadas as edificações, sendo dispensada a declaração citada no inciso I.

Art. 48 O Município poderá complementar os regramentos especificados nesta seção através de lei municipal específica.

Art. 49 Novas áreas poderão ser reconhecidas e incorporadas às Zonas de Ocupação Controlada, a partir de estudos técnicos que as identifique e estabeleça regramentos e restrições quanto à ocupação e uso, visando à segurança dos munícipes e à preservação ambiental.

Seção V

Das Zonas de Interesse Turístico

Art. 50 As Zonas de Interesse Turístico - **ZIT** são áreas com potencial turístico, cuja delimitação visa incentivar esse uso, constituídas com predominância das atividades comercial e de prestação de serviço, voltadas ao lazer e ao turismo, incentivando a geração de emprego e renda.

Art. 51 Em cada **ZIT**, o desenvolvimento de atividades e a implantação de equipamentos públicos ou privados serão objeto de análise e avaliação de grupo ou comissão gestora específica dos locais.

Art. 52 As áreas delimitadas como de interesse turístico estão demarcadas no Mapa IV e descritas a seguir:

I. Complexo Turístico do Lago Dourado;

II. Parque da Gruta;

III. Parque da Oktoberfest;

IV. Parque da Santa Cruz; e

V. Parque de Eventos.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO

Art. 53 Dentro das zonas de desenvolvimento, ficam criadas as seguintes Áreas Especiais de Proteção, com regramento e restrições de uso específicos, em função da atividade desenvolvida:

- I. Área Especial de Proteção ao Aeroporto;
- II. Área Especial de Proteção ao Cinturão Verde;
- III. Área Especial de Proteção ao Parque de Eventos;
- IV. Área especial de Proteção ao Parque da Gruta;
- V. Área Especial de Proteção à Usina de Triagem e Transbordo de Resíduos Sólidos Urbanos e
- VI. Área Especial de Proteção à Extração Mineral.

Art. 54 A área especial de Proteção ao Aeroporto é delimitada no Mapa IV, devendo atender às limitações dos planos de ruído e obstáculos específicos, conforme Regulamento Brasileiro da Aviação Civil.

Parágrafo único. As demarcações das áreas de Proteção do Aeroporto deverão ser atualizadas automaticamente, sempre que houver alteração dos regramentos especificados pela Agência Nacional de Aviação Civil.

Art. 55 A Área Especial de Proteção ao Cinturão Verde corresponde à área ora denominada também como Anel de Proteção do Cinturão Verde.

Art. 56 Área Especial de Proteção ao Cinturão Verde é constituída de uma faixa de 200 (duzentos) metros de largura, situada ao longo da parte inferior e superior.

Art. 57 Área Especial de Proteção ao Cinturão Verde se divide em Superior e Inferior, de acordo com a posição topográfica relativa à cota da área de delimitação.

Art. 58 Na Área Especial de Proteção ao Cinturão Verde, a altura máxima dos prédios será de até 04 (quatro) pavimentos.

Art. 59 A área especial de Proteção ao Parque de Eventos é delimitada no Mapa IV, abrangendo até 200 metros de seu entorno.

Parágrafo único. Na área de proteção prevista no caput deste artigo, não serão permitidas edificações residenciais.

Art. 60 A área especial de Proteção ao Parque da Gruta é delimitada no Mapa IV, abrangendo até 500 metros no entorno do imóvel a partir de seus limites.

§1º A Área Especial de Proteção ao Parque da Gruta tem, como objetivo principal, a conservação ambiental, não sendo permitidas atividades industriais e agropecuárias.

§2º Nesta área, o parcelamento do solo – loteamentos/condomínios unifamiliares e multifamiliares – horizontais e verticais nesta área ficam sujeitos ao regramento previsto para o Cinturão Verde, que tem sua ocupação e usos estabelecidos na presente Lei.

§3º Novas edificações ou intervenções na área prevista no *caput* deste artigo ficam sujeitas ao regramento previsto para o Cinturão Verde.

§4º As restrições impostas no presente artigo não se aplicam a novas edificações unifamiliares em lotes já individualizados e matriculados no cartório de registro de imóveis até a data de promulgação da presente Lei, bem como ampliações em edificações existentes nestes lotes.

§5º Na Área Especial de Proteção ao Parque da Gruta serão permitidas obras de utilidade pública, interesse social e de eventual ou baixo impacto ambiental, nos termos da Lei Federal 12.651/2012, suas alterações e demais legislações associadas e vigentes, desde que devidamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§6º Fica garantido o desenvolvimento de atividades lícitas comprovadamente consolidadas até a data da publicação do Decreto nº. 9.684, de 17 de novembro de 2016.

Art. 61 A área especial de Proteção à Usina de Triagem e Transbordo de Resíduos Sólidos Urbanos é delimitada no Mapa IV, abrangendo uma faixa de 200 metros no seu entorno.

Parágrafo único. Na área de proteção prevista no caput deste artigo, fica assegurada a permanência, ampliação e reforma das unidades residenciais unifamiliares existentes, sendo vedada a construção de novas unidades.

Art. 62 A área especial de proteção à Extração Mineral é delimitada no Mapa IV, abrangendo as áreas objeto de título que autoriza a atividade, emitido pelo órgão próprio do Governo Federal.

§1º Nas jazidas objeto dos regimes de autorização e/ou licenciamento em que a extração do minério obrigue o uso de explosivos, a área de proteção abrange até 400m (quatrocentos metros) do entorno da área delimitada no título que autoriza a atividade.

§2º Nas jazidas objeto dos regimes de autorização em que o bem mineral extraído for água mineral, a área de proteção abrange o entorno da área assim caracterizada na portaria de lavra.

§3º Nas demais jazidas objeto dos regimes de autorização e/ou licenciamento, nas quais a extração do minério não obrigue o uso de explosivos, a área de proteção se restringe às obras de controle geotécnico e dos taludes, ficando delimitada pela propriedade do empreendedor ou a ele arrendada (com esta finalidade abrangida pela área delimitada no título que autoriza a atividade).

§4º Nas áreas de proteção previstas no §1º deste artigo, fica assegurada a permanência, ampliação e reforma das unidades residenciais unifamiliares existentes, sendo vedada a construção de novas unidades.

§5º Nas áreas de proteção previstas no §2º deste artigo, fica vedada a instalação de empreendimentos cujos efluentes possam afetar as características do bem mineral extraído.

§6º Novos empreendimentos de extração mineral, que venham a ter sua atividade autorizada mediante título emitido pelo órgão próprio do Governo Federal, terão áreas de proteção conforme previsto neste dispositivo, devendo se adequarem à ocupação previamente existente.

Art. 63 Havendo divergências entre o regramento das áreas de proteção e da respectiva zona de desenvolvimento, será aplicado o critério mais restritivo.

CAPÍTULO VI DOS USOS E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 64 O Uso e a Ocupação do solo, para efeitos desta Lei, é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, sendo definido em função das normas relativas à densificação, ao regime de atividades, aos dispositivos de controle das edificações e ao parcelamento do solo, configurando o regime urbanístico do local.

Art. 65 A ocupação do solo, segundo categorias de uso, para efeitos desta Lei, é classificada em:

- I. habitacional – edificação destinada à habitação unifamiliar ou multifamiliar;
- II. comercial e de prestação de serviços – atividades caracterizadas pela relação de troca de mercadorias e pelo exercício de trabalhos profissionais e de apoio às demais atividades, respectivamente;
- III. serviços de saúde e institucionais sociais – estabelecimentos ou instalações destinadas tratamentos de saúde e acolhimento social;
- IV. reunião de público – espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a reuniões públicas, atividades de lazer, cultura, assistência intelectual e cultos religiosos;
- V. transportes – espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à mobilidade de pessoas, veículos e transportes;
- VI. industrial – atividade da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos;

VII. produção primária/rural – atividades agropecuárias e agroindustriais.

Parágrafo único. As categorias de uso são subdivididas conforme segue:

QUADRO DE ATIVIDADES	
CATEGORIAS	SUBDIVISÃO
HABITAÇÃO “H”	H1 – Habitação unifamiliar
	H2 – Habitação multifamiliar, disposta verticalmente (edifícios)
	H3 – Habitação multifamiliar, disposta horizontalmente (geminados e duplex)
COMERCIO E SERVIÇOS “CS”	CS1 – Comércio a varejo e de abastecimento (venda direta de bens e gêneros ao consumidor) e estabelecimentos para atividade de prestação de serviços; com área computável de até 250,00m ²
	CS2 – Atividades com as mesmas características de CS1, com área computável de superior a 250,00m ²
	CS3 – Comércio atacadista, prestação de serviços de grande porte e de estocagem em geral
	CS4 – Comércio e prestação de serviços cujas atividades podem ser de natureza considerada incômoda, nociva ou perigosa; tais como oficinas mecânicas, chapeamento, postos de combustível, lavagem de veículos, empreendimentos que utilizem forno à lenha, estocagem de adubos e agrotóxicos, comércio de fogos de artifício ou outros itens explosivos
SERVIÇOS DE SAÚDE E INSTITUCIONAIS “S”	S1 – Estabelecimentos assistenciais de saúde de baixa complexidade, tais como unidades básicas e postos de saúde, clínicas em geral e geriátricas, e atendimento institucional social
	S2 – Estabelecimentos assistenciais de saúde de média e alta complexidade
SERVIÇOS EDUCACIONAIS, ESPORTE E LAZER “E”	E1 – Estabelecimentos educacionais, creches e congêneres, academias esportivas e de ginástica em geral, ginásios e quadras cobertas com área construída de até 750,00m ² * *Exceto academias e similares que utilizem equipamentos sonoros e se caracterizem como estúdios de dança
	E2 - Estabelecimentos educacionais, creches e congêneres, academias esportivas e de ginástica em geral, quadras cobertas, ginásios e complexos esportivos com área construída superior à 750,00m ² * * Exceto academias e similares que utilizem equipamentos sonoros e se caracterizem como estúdios de dança
REUNIÃO DE PÚBLICO “RP”	RP1 – Centro de Convenções, teatros, salas de cinema, auditórios, templos e congêneres, galeria de exposições, salão de festas condominiais
	RP2 – Clubes, bares, boates e danceterias, casas de espetáculos, estúdios de danças e entidades associativas

TRANSPORTES "T"	T1 – Empresa de transporte público, transportadoras e garagens coletivas a ela vinculadas
	T2 – Estações e terminais de passageiros
INDÚSTRIA "I"	I1 – Indústria de porte mínimo: indústria cuja instalação não exceda a 250,00m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área computável, destinada a produção e serviços correlatos, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionem o movimento excessivo de pessoas e veículos, poeiras e trepidações;
	I2 – Indústria de porte pequeno: indústria com área de construção superior à 250,00 m ² até 2.000,00 m ² , destinada a produção e serviços correlatos.
	I3 – Indústria de porte médio a excepcional: indústria com área construída superior à 2.000,00 m ² , destinada a produção e serviços correlatos.
	I4 – Indústrias de qualquer porte, que apresente atividades de características de natureza incômoda, nociva ou perigosa, entre elas triagem de resíduos sólidos classe II (recicláveis).
	I5 – Indústrias de qualquer porte, que apresente atividades de características de natureza incômoda, nociva ou perigosa, entre elas triagem de resíduos sólidos classe I (resíduos perigosos).
PRODUÇÃO PRIMÁRIA "PP"	PP1 – Agroindústrias
	PP2 – Atividades de produção agropecuária

Art. 66 De acordo com as especificidades de cada zona, ficam estabelecidos usos do solo permitidos, tolerados, possíveis e proibidos, conforme segue:

I. por uso permitido, entende-se o uso autorizado, que compreende atividades que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas do zoneamento correspondente;

II. por uso tolerado, entende-se o uso existente e consolidado, anterior à vigência desta Lei, em zonas onde o mesmo não é classificado como permitido ou possível, e que se destina exclusivamente a regularização das edificações a ele relacionadas;

III. por uso possível, entende-se o uso capaz de ser desenvolvido na respectiva zona, cujo grau de adequação dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;

IV. por uso proibido, entende-se o uso que não é permitido por compreender atividades que, por sua categoria, porte e natureza são incompatíveis com as finalidades urbanísticas da respectiva zona.

§1º Para fins de comprovação da existência e consolidação de atividades passíveis de serem regularizadas e classificadas como **uso tolerado**, deverá ser apresentada cópia do alvará de funcionamento ou documentação comprobatória de operação com vigência anterior à presente Lei.

§2º Nas atividades de uso tolerado não poderá ocorrer ampliação de ocupação da área útil, uma vez que a tolerância parte da prerrogativa do uso consolidado.

§3º As edificações destinadas aos usos classificados como tolerados e possíveis deverão ter seus projetos submetidos à análise das Secretarias Municipais de Meio Ambiente, Saneamento e Sustentabilidade (SMMASS) e de Transporte e Serviços Público (SMTSP), que indicarão as adequações necessárias para que a atividade possa ser desenvolvida no local.

§4º O encaminhamento dos projetos mencionados no parágrafo anterior serão realizados pela Divisão de Análises de Projetos da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, onde os mesmos são protocolizados.

Art. 67 A especificação das atividades como de uso permitido, tolerado ou possível, segundo a modalidade de ocupação determinada pelo zoneamento, é a estabelecida na tabela abaixo:

	PERMITIDO	TOLERADO	POSSÍVEL
Macrozona de Expansão ME	H1; PP; E*; CS1* * Atividades permitidas apenas nas sedes dos Distritos	I1; I2; I3	I1; I2; I3 * * Atividades permitidas apenas nas sedes dos Distritos
Zona Comercial 1 ZC1	H; CS1; CS2; S1; E; RP; T2	I1; S2;	CS4
Zona Comercial 2 ZC2	H; CS; S1; E; RP; I1; T2		S2; I2
Zona Comercial 3 ZC3	H; CS; S1; E; RP; I1	I2	S2
Zona Residencial 1 e 1A ZR1 e ZR1A	H; CS1; S1; E1; RP1	CS2; E2; I1; RP2	

Zona Residencial 2 ZR2	H; CS1; S1; E; RP1	CS2; I2; I3	S2; CS3; I1; RP2
Zona Residencial 3 ZR3	H; CS1; S1; E; RP1	CS2; I2; S2; I3	RP3; I1; RP2
Zona Residencial 4 ZR4	H; CS1; S1; E; RP1	CS2; S2; I2; I3; I5	RP2; I1; I4
Zona Industrial 1 ZI1	I1; I2; CS; T	H1; RP	I3; I4
Zona Industrial 2 ZI2	I; CS3; T	H1; CS2	CS4
Zona de Ocupação Controlada - Alagamento ZOC1	PP2		CS1*; CS2*; E1* * Atividades voltadas ao turismo, lazer e educação ambiental
Zona de Ocupação Controlada – Cinturão Verde ZOC2	H1		CS1*; CS2*; E1* * Atividades de educação ambiental, terapêuticas, ecoturísticas, pousadas e assemelhados.
Zona de Ocupação Controlada – Possível Expansão Cinturão Verde ZOC3	H1		
Zona de Interesse Turístico ZIT			CS1*; CS2*; E1* * Atividades voltadas ao turismo, lazer e educação ambiental

§1° Para os efeitos de aplicação dos critérios estabelecidos na Tabela de Zoneamento de Usos, serão consideradas como de uso proibido todas as atividades que não estejam relacionadas como de uso permitido, tolerado ou possível.

§2° As atividades classificadas como CS1 e I1, sempre que permitidas, possíveis ou toleradas nas Zonas Residenciais **ZR** e Comerciais **ZC**, estão restritas a uma única unidade por lote ou matrícula individualizada.

§3° Edificações que comportarem mais de uma atividade, deverão se limitar à soma das áreas máximas permitidas para cada atividade, de acordo com o zoneamento local.

Art. 68 Com o objetivo de promover a ocupação racional, garantindo a preservação da fauna e flora, bem como a segurança dos cidadãos, nas áreas que compõem as Zonas de Ocupação Controlada do Cinturão

Verde (**ZOC2**) e Zona de Interesse Turístico (**ZIT**), todas as edificações de uso classificado como possível somente serão aprovadas mediante parecer favorável do Comitê Técnico do Centro de Pesquisa e Qualidade Urbana e Rural - CIPUR e do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Saneamento Básico - CMMASB, sem prejuízo das demais exigências pertinentes, conforme disposto no art. 66.

Parágrafo único. As edificações a que se refere o *caput* deste artigo deverão ter como finalidade a promoção da educação ambiental, da saúde e do turismo sustentável.

Art. 69 A alteração de uso em edificação existente, assim como a aprovação de projetos, reformas ou ampliações que impliquem utilização em atividade diferente da originalmente prevista, devem atender aos regramentos especificados nesta legislação.

CAPÍTULO VII DOS RECUOS

Art. 70 Recuo obrigatório, para efeitos desta Lei, é o afastamento da edificação:

- a) do alinhamento do lote, considerado recuo de ajardinamento;
- b) em relação ao eixo da via, considerado recuo do Sistema Viário.

Art. 71 O recuo de ajardinamento tem como objetivo a reserva de áreas para ampliação visual, iluminação e ventilação dos espaços públicos.

Art. 72 O recuo viário tem como objetivo a reserva de áreas para ampliação e alargamento de vias existentes, bem como para implantação de novas, a serem executadas pela administração municipal.

Art. 73 Em todas as zonas de uso, o recuo dar-se-á em todas as vias nas quais o imóvel apresentar testada, obedecendo aos seguintes critérios:

ZONA	EXIGÊNCIA LEGAL DE RECUO OBRIGATÓRIO
Macrozona de Expansão – ME	4,00m para lotes de meio de quadra/quarteirão 2,00m e 4,00m para lotes de esquina

<p>Zona Residencial – ZR</p> <p>Zona de Ocupação Controlada – ZOC</p> <p>Zona Industrial 1 – ZI1</p>	<p>4,00m e 4,00 para lotes de meio de quadra/quarteirão com frente para duas vias públicas paralelas, que não formam esquina</p> <p>4,00m, 4,00 e 2,00 para lotes de esquina com frente para três vias públicas</p> <p>Sistema Viário</p>
<p>Zona Comercial – ZC</p> <p>Zona de Processamento de Resíduos – ZPR</p>	<p>Sistema Viário</p>
<p>Zona Industrial 2 – ZI2</p>	<p>5,00m para edificações administrativas</p> <p>10,00m para edificações industriais/pavilhões</p> <p>Sistema Viário</p>

§1º Em todas as Zonas, prevalecerá a exigência do maior recuo estabelecido na legislação.

§2º Lotes que possuam testada para vias que formam esquina, sendo uma via pertencente à Zona Comercial e outra à Zona Residencial, deverão respeitar o recuo viário especificado para a via comercial e recuo de ajardinamento mínimo de 2,00m (dois metros) para a via residencial.

Art. 74 Sobre o espaço destinado ao recuo obrigatório, será permitida a instalação de rampas e escadas de acesso à edificação, devendo constar expressamente no projeto que, havendo necessidade de a área pública ser ampliada, não caberá indenização sobre a área edificada para esses equipamentos, cabendo exclusivamente ao proprietário o ônus de realocação e adequação dos acessos.

Art. 75 A área destinada ao recuo obrigatório não poderá comportar local de garagem ou estacionamento.

CAPÍTULO VIII DOS ÍNDICES

Art. 76 As edificações a serem realizadas na Zona Urbana da Sede e nas Sedes Distritais obedecerão aos seguintes índices e parâmetros:

I. Índice de Aproveitamento (**IA**): é o índice estabelecido que deverá ser multiplicado pela área total do lote indicando a área possível de construção;

II. Índice de Conservação (**IC**): é o índice estabelecido que deverá ser multiplicado pela área de mata nativa existente (averbada na matrícula do lote), de forma a indicar uma área possível de construção.

a) para efeito desta norma, o termo mata nativa é considerado como sendo a vegetação primária ou secundária, nos estágios sucessionais inicial, médio ou avançado de regeneração, pertencentes ao Bioma Mata Atlântica, nos termos da lei;

b) a averbação de área de mata nativa somente poderá ser realizada após obtenção da devida certidão emitida pelo Órgão Ambiental Municipal.

III. Índice Receptível (**IR**): é o índice estabelecido passível de ser acrescido ao lote que, multiplicado pela área total do mesmo, indica uma área máxima possível de construção, cuja origem é a transferência do direito de outro lote, a outorga onerosa do direito de construir e a implementação de técnicas construtivas ecológicas, devidamente regulamentadas por lei municipal específica;

IV. Índice Máximo de Aproveitamento (**IMA**): é o índice máximo, resultado da soma dos demais índices estabelecidos que, multiplicado pela área do lote, indica a área máxima permissível para construção;

V. Taxa de Ocupação (**TO**): é a porcentagem do lote permissível de ser ocupada pela projeção horizontal máxima da edificação, excetuando-se os beirais, marquises em balanço e sacadas com projeção máxima de um metro (1,0 m) e abertas em pelo menos duas faces;

VI. Taxa de Permeabilidade (**TP**): é a porcentagem do lote que não poderá ser impermeabilizada;

Art. 77 Não serão computadas, para efeito dos cálculos de área máxima permissível de ser edificada sobre o lote, que corresponde ao índice máximo de aproveitamento – IMA, as seguintes situações:

I. nos prédios condominiais, sejam de habitação, comércio ou prestação de serviços:

a) 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;

b) as áreas que constituam dependências de uso comum dos prédios, tais como vestíbulos, piscinas, corredores, escadas de uso comum (desde que atendam as Normas Brasileiras), apartamento de zelador e demais áreas destinadas a circulação horizontal e vertical, áreas de recreação de uso comum (abertas ou não, em qualquer parâmetro, inclusive as áreas construídas sob a forma de pilotis ou em terraços de pilotis, ou em terraços de cobertura);

c) as áreas que constituem dependências de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, tais como balcões, os terraços de cobertura da unidade, sacadas e varandas, desde que limitadas à área máxima de 5,0% (cinco por cento) da área total privativa da unidade;

d) estacionamentos, garagens e sua respectiva circulação, de uso específico dos ocupantes do prédio.

Parágrafo único. Balcões, os terraços de cobertura da unidade, sacadas e varandas, que ultrapassarem área máxima de 5,0% (cinco por cento) da área total privativa da unidade serão computadas na íntegra.

Art. 78 Para fins de aplicação dos índices – quadro abaixo – ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para as respectivas zonas ou macrozonas, delimitas na Mapa V:

ZONA	IA	IC	IR	IMA	TO	TP
Macrozona de Expansão ME	1	0	0	1	50%	20%
Zona Comercial 1 ZC1	3	0	1	4	90%	0%
Zona Comercial 2 ZC2	2,5	0	0,5	3	80%	0%
Zona Comercial 3 ZC3	2,0	0	0,5	2,5	70%	10%
Zona Residencial 1 ZR1 e ZR1 A	1	0,5	0	1,5	50%	30%
Zona Residencial 2	1	0,5	0,5	2	60%	20%

ZR2						
Zona Residencial 3 ZR3	1,5	0	0,5	2	60%	10%
Zona Residencial 4 ZR4	2	0	0	2	70%	10%
Zona Industrial ZI1 e ZI2	1	0	0	1	80%	10%
Zona de Ocupação Controlada e Zona de Interesse Turístico ZOC1, ZOC2, ZOC3 e ZIT	0,1	0,15	0	0,25	10%	80%

Art. 79 O índice de conservação poderá ser considerado somente em área de mata nativa existente.

§1º Uma vez utilizado o índice de conservação, a área de mata nativa a ser preservada terá sua utilização limitada a atividades de visitação para fins de pesquisa, lazer e ecoturismo, observando-se a não agressão ao meio ambiente.

§2º Áreas de mata nativa que deram origem a índice de conservação, passíveis de comportar a criação de parques voltados à conservação e educação ambiental, poderão ser doadas ao Município a critério deste, desde que exista previsão orçamentária para implantação de projetos ambientais e manutenção.

Art. 80 Os lotes localizados na área do Cinturão Verde ou de Possível Expansão do Cinturão Verde, já individualizados e matriculados no Cartório de Registro de Imóveis e que não possuem as dimensões mínimas estabelecidas nesta legislação, poderão ser destinados à construção de residência unifamiliar, com até dois pavimentos acrescidos de subsolo, limitada à taxa de ocupação máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou 50% (cinquenta por cento) do lote, considerando-se o que for menor, e deverá atender à taxa de permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento).

§1º Não será computada, para fins de cálculo de taxas de ocupação e/ou permeabilidade, área de espelhos de água provinda de construções de piscinas, aquários ou similares.

§2º Quando houver fusão total ou parcial de dois ou mais lotes, os índices e parâmetros construtivos serão acrescidos proporcionalmente.

Art. 81 De acordo com a localização do imóvel, o mesmo está sujeito à Cota Ideal – **CI**, que é a porção mínima de terreno que corresponde, teoricamente, a cada economia residencial do lote, sendo:

- I. imóveis localizados na Zona Residencial 1A – **ZR1A** estão sujeitos a **CI** de 300 m²;
- II. imóveis localizados na Zona Residencial 1 – **ZR1** estão sujeitos a **CI** de 150 m², para edificações do tipo H3;
- III. imóveis localizados na Zona Residencial 2 – **ZR2** estão sujeitos a **CI** de 125 m², para edificações do tipo H3;
- IV. imóveis localizados na Zona Residencial 3 – **ZR3** estão sujeitos a **CI** de 105 m², para edificações do tipo H3.

§1º A área do terreno dividida pela cota ideal fornece o número máximo de economias residenciais no lote.

CAPÍTULO IX DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 82 Parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridade competentes;

IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, antes de tomadas as providências para assegurar a estabilidade das unidades geológicas;

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

Art. 83 O parcelamento do solo no Município dar-se-á em consonância com a legislação pertinente, em especial atendendo as diretrizes fixadas nesta lei, e especificidades a serem definidas em legislação específica, obedecidas as seguintes diretrizes básicas:

I. coibir a ocupação urbana em áreas naturalmente impróprias, tais como várzeas e áreas de risco;

II. restringir o crescimento desordenado;

III. estimular a ocupação dos vazios identificados;

IV. preservar o meio ambiente;

V. incentivar o parcelamento destinado à implantação de atividades de interesse ao desenvolvimento econômico, nas zonas apropriadas; e

VI. restringir o parcelamento sem a garantia do atendimento das demandas de serviços, saneamento e abastecimento a eles inerentes.

Art. 84 Para fins desta lei adotam-se as seguintes definições:

I. Parcelamento do solo: é a subdivisão em lotes, destinados a edificações de qualquer natureza, podendo se dar através de loteamento ou de desmembramento;

II. Loteamento: é o parcelamento do solo com abertura de novos sistemas de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

III. Loteamento fechado: consiste na subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação ou formação de sítios de recreio, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos podendo ser essa gleba cercada ou murada em todo o seu perímetro, com acesso controlado aos lotes;

IV. Condomínio urbanístico: consiste na constituição de condomínio em gleba ou em lote, com a definição de unidades autônomas para fins urbanos e áreas de uso comum dos condôminos, incluídas as vias de circulação interna.

V. Desmembramento: é o parcelamento do solo sem que se abram novos sistemas de circulação e sem que se prolongue, amplie ou se modifique os existentes, aproveitando-se o sistema de circulação oficial existente; e

VI. Lote: é a porção de terreno, resultante de parcelamento do solo, que tem ao menos uma frente para a via pública, destinada a edificações, com usos previstos no zoneamento.

Art. 85 A abertura de sistema de circulação viária, loteamento, desmembramento ou qualquer divisão de terras na área urbana do Município, será submetida ao prévio licenciamento do Poder Executivo, devendo atender às exigências do Plano Diretor e demais normas pertinentes.

Art. 86 Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao setor competente da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, as diretrizes urbanísticas para o traçado viário, localização de áreas públicas e uso prioritário do solo, bem como viabilidade de drenagem e de captação de águas pluviais a jusante de áreas loteadas, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel, contendo, pelo menos:

I. as divisas da gleba a ser loteada;

II. as curvas de nível a cada metro;

III. a localização dos cursos d'água, vegetação e construções existentes;

IV. a indicação dos arruamentos e cursos d'água contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas públicas, dos equipamentos urbanos e comunitários, das atividades agropecuárias,

industriais e do comércio do tipo CS4, existentes no local e suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada, abrangendo entorno mínimo de 500m (quinhentos metros) a partir dos limites da gleba;

V. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI. as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

VII. arquivo digital georreferenciado.

Parágrafo único. As diretrizes urbanísticas deverão ser subsidiadas por parecer elaborado por Comissão Especial instituída pelo Diretor Executivo do CIPUR, composta por técnicos representantes dos órgãos públicos municipais diretamente envolvidos na aprovação, licenciamento, recebimentos (provisório e definitivo) e manutenção de empreendimentos urbanísticos em geral.

Art. 87 O Poder Público Municipal, quando necessário, indicará, nas plantas apresentadas, junto ao requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento urbano municipal:

I. as ruas ou estradas projetadas, que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II. o traçado básico do sistema viário principal;

III. a localização aproximada das áreas destinadas ao uso público;

IV. a(s) zona(s) de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;

V. os reservatórios de retenção das águas pluviais;

VI. as faixas não edificáveis.

Parágrafo único. Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 88 Podem ser objeto de empreendimentos de parcelamento do solo, sob a forma de loteamento ou condomínio urbanístico de lotes, vários imóveis contíguos, de forma a constituir um projeto único, mas de títulos diferentes, sem necessidade de unificação, desde que, em seu conjunto, sejam atendidas todas as exigências legais.

Seção I

Dos Condomínios de Lotes e Fechamento de Loteamentos

Art. 89 O Poder Público poderá autorizar a implantação de condomínios urbanísticos de lotes e o fechamento de loteamentos existentes, mediante lei específica, após análise técnica da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, parecer favorável do Comitê Técnico do CIPUR e aprovação do COMPUR.

Art. 90 Na análise técnica de solicitação de fechamento de loteamento ou implantação de condomínio urbanístico de lotes deverão ser observados, no mínimo, os seguintes critérios:

- I. possível interrupção do sistema viário existente ou projetado;
- II. mobilidade urbana;
- III. interferência na segurança e qualidade da paisagem urbana;
- IV. condições topográficas.

Parágrafo único. O Município regulamentará, através de lei específica, as demais condições para implantação de condomínios urbanísticos de lotes e de fechamento de loteamentos.

Art. 91 A Associação de Moradores dos Loteamentos que obtiver aprovação em sua solicitação de fechamento será responsabilizada pelo pagamento de imposto referente a exclusividade da utilização das áreas do sistema viário e área verde ou pública de propriedade do Município, de acordo com os parâmetros a serem estabelecidos em legislação específica.

Seção II

Do Cinturão Verde

Art. 92 Para fins de parcelamento do solo, loteamento ou implantação de condomínio de lotes, na área localizada no Cinturão Verde, o lote mínimo deverá ser de 10.000 m², e conter um patamar de, no mínimo, 1.000 m², com declividade inferior a 30%.

§1º Quando a gleba total a ser fracionada tiver mais da metade de sua área com declividade inferior a 30%, o lote mínimo poderá ser de 5.000 m², e conter um patamar de, no mínimo, 500 m², com declividade inferior a 30%.

§2º O lote mínimo, de 5.000 ou 10.000 m², poderá ser composto por duas áreas distintas e descontínuas, sendo uma considerada lote construtivo composta de um patamar com no mínimo 500 ou 1.000 m², e outra em condomínio como área de mata nativa de preservação, estando devidamente averbado na matrícula do imóvel.

§3º Na matrícula do lote mínimo deverá constar averbação da área total deste, ficando descrito, de forma explícita, a localização e dimensões da área que corresponde à do lote construtivo, bem como a área de preservação restante necessária a composição do lote mínimo, para aplicação dos índices construtivos.

§4º A área de mata nativa de preservação, composta pelas áreas restantes dos lotes mínimos, será mantida em condomínio entre os proprietários dos lotes construtivos.

Art. 93 As áreas destinadas ao uso público e que serão repassadas à propriedade do Município deverão corresponder a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área a ser parcelada, descontadas as áreas de preservação ambiental de mata nativa, devidamente averbadas com a finalidade de fornecer índice construtivo aos lotes.

Parágrafo único. Nos empreendimentos destinados à implantação de condomínios urbanísticos de lotes deverá ser previsto que ao menos 5% (cinco por cento) sobre a área a ser parcelada, nos termos do caput deste artigo, se localizar fora do perímetro fechado, com acesso direto à via pública.

Art. 94 Ocupações irregulares em áreas públicas e privadas do Cinturão Verde são impedidas de regularização fundiária.

Seção III
Dos Loteamentos Populares

Art. 95 O parcelamento de solo com fins de implantação de Loteamento Popular, bem como qualquer empreendimento de interesse social poderá ser implantado somente na Zona Residencial 4 - **ZR4**.

Art. 96 Os empreendimentos a que se refere esta Seção, poderão ser implantados por meio do Poder Público isoladamente, em convênio com órgãos de outras esferas públicas e pela iniciativa privada, podendo também estar vinculado à edificação unifamiliar e multifamiliar.

CAPÍTULO X
DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 97 A política pública municipal do patrimônio histórico e cultural de Santa Cruz do Sul tem, como objetivo geral, a promoção o desenvolvimento social, artístico, histórico e cultural, visando:

I. elaborar e atualizar as formas de proteção do patrimônio cultural material e imaterial, histórico e artístico, através de:

- a) registro e arquivos;
- b) inventários;
- c) tombamentos;
- d) desapropriações;
- e) adoção de planos, projetos e medidas de acautelamento e prevenção.

II. implementar incentivos fiscais aos proprietários de bens patrimoniais que sejam de interesse público e, ainda, componham o patrimônio histórico, cultural, artístico e turístico;

III. estimular e promover o acesso a todas as formas de produção e consumo de bens culturais materiais e imateriais;

IV. intensificar o desenvolvimento da cultura, através de ações formativas e informativas, com vistas à participação de indivíduos e grupos em procedimentos que visem à afirmação de identidade, ao resgate da cidadania e à conseqüente melhoria da qualidade de vida da população;

V. preservar a herança cultural de Santa Cruz do Sul através da pesquisa, proteção e restauração do seu patrimônio histórico, artístico e arquitetônico e da consolidação do acervo da memória da cidade; e

VI. elaborar projetos, programas e incentivos visando proporcionar o acesso público aos bens histórico culturais públicos ou privados, especialmente aos relacionados em legislação específica e devidamente demarcados nos mapas deste Plano Diretor, sem prejuízo de outros que venham a ser elencados.

Art. 98 O Município terá direito de preempção em relação à aquisição dos bens imóveis integrantes do Acervo do Patrimônio Histórico e Cultural de Santa Cruz do Sul.

Parágrafo único. A intenção de alienação do imóvel deve ser comunicada formalmente pelo proprietário.

Art. 99 Compete à Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, por intermédio do Centro de Pesquisa e Qualidade Urbana e Rural – CIPUR, e ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano - COMPUR, incluir bens no Inventário, bem como alterar a classificação ou excluir bens inventariados, cabendo a homologação da decisão ao Prefeito.

Art. 100 Nos casos de necessidade comprovada, o Município poderá autorizar a flexibilização na exigência de recuos e vagas de estacionamento, bem como regime volumétrico nos imóveis integrantes do patrimônio histórico cultural, após análise técnica da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, parecer favorável do Comitê Técnico do CIPUR e aprovação do COMPUR.

Art. 101 O proprietário de bem integrante do Inventário do Acervo do Patrimônio Histórico Cultural poderá exercer o índice construtivo de seu imóvel em outra área passível de receber o potencial construtivo, ou aliená-lo, conforme regramento a ser estabelecido em lei específica.

Art. 102 No quarteirão compreendido pelas ruas Marechal Floriano, Ramiro Barcelos, Marechal Deodoro e Fernando Abott, onde se situa a Catedral São João Batista, as construções não poderão ter altura superior a sete metros.

CAPÍTULO XI DOS PARQUES E PRAÇAS

Art. 103 Os Parques Municipais devem caracterizar-se pelo acesso ao público e destinação para atividades culturais, educativas, turísticas, científicas, de lazer e recreação, compatíveis com os níveis de preservação ecológica exigidos.

Art. 104 O Município poderá criar novos parques em áreas de interesse público, através de lei ordinária elaborada com a devida previsão orçamentária para criação do parque e manutenção, submetida à Audiência Pública, previamente aprovada pelos Conselhos Municipais pertinentes – CMMASB e COMPUR.

Art. 105 A gestão das Praças deve obedecer ao Plano Diretor de Arborização, sendo que aspectos não regulamentados ficam a critério do gerenciamento da Secretaria Municipal competente.

Art. 106 A gestão dos Parques deve ser desenvolvida a partir de Plano de Manejo ou outro documento específico que contenha diagnóstico, regramentos e planos para área.

CAPÍTULO XII DA MOBILIDADE URBANA E ACESSIBILIDADE

Art. 107 A Política Nacional de Mobilidade Urbana é instrumento da política de desenvolvimento urbano de que tratam o art. 21 e o art. 182 da Constituição Federal, objetivando a integração entre os diferentes modos de transporte e a melhoria da acessibilidade e mobilidade das pessoas e cargas no território do Município.

Parágrafo único. O Poder Público deverá criar, através de Lei Específica, o Plano de Mobilidade Urbana do município, em consonância com as diretrizes da Lei Federal nº 12.587 de 03 de janeiro de 2012.

Art. 108 A Política Nacional de Mobilidade Urbana tem por objetivo contribuir para o acesso universal à cidade, o fomento e a concretização das condições que contribuam para a efetivação dos princípios, objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano, por meio do planejamento e da gestão democrática do Sistema Nacional de Mobilidade Urbana.

Seção I **Do Sistema Viário**

Art. 109 A política da estrutura do sistema viário, consideradas as possibilidades e as limitações reais do Município, visará:

I. buscar vias alternativas às existentes para a mobilidade, visando à interligação das diferentes regiões e bairros, considerando os fatores técnicos e econômicos;

II. criar o plano diretor de transportes e mobilidade urbana;

III. implantar obras viárias de atendimento ao sistema de transporte coletivo e de complementação do sistema viário principal;

IV. implementar continuamente o planejamento da integração entre o transporte coletivo e o sistema viário;

V. reduzir o conflito entre o tráfego de veículos e o de pedestres;

VI. planejar e implementar ciclovias e ciclofaixas;

VII. implementar estudos de novas ligações viárias regionais na zona rural, consideradas as estradas estaduais, federais e municipais, conjuntamente com os órgãos pertinentes.

Art. 110 Entende-se por sistema viário o conjunto de vias públicas de circulação e ligação entre diferentes localidades urbanas e rurais.

Art. 111 O Sistema Viário do Município de Santa Cruz do Sul é composto por:

- I. Rodovias Intermunicipais – RI;
- II. Rodovias Perimetrais Externas – RPE;
- III. Avenidas Radiais Municipais – ARM;
- IV. Avenidas Perimetrais Internas – API;
- V. Ruas;
- VI. Travessas;
- VII. Alamedas;
- VIII. Becos, Acessos e Corredores.

Art. 112 São Rodovias Intermunicipais – **RI** as estradas federais, estaduais ou municipais, destinadas ao transporte de cargas e de passageiros, assim consideradas a BR 471, RST 287, RST 471 e RS 409, identificadas no mapa VII, com a letra "A".

Art. 113 São Rodovias Perimetrais Externas – **RPE** o conjunto das vias existentes e projetadas, destinadas a formar o anel externo da zona urbana, identificado no Mapa VII, com a letra "B".

Art. 114 As **RI** e **RPE** seguirão as normas definidas pelo órgão que tenha circunscrição sobre a via.

Art. 115 São Avenidas Radiais Municipais – **ARM** todas as estradas estaduais e municipais, bem como projeções de futuras vias, destinadas à interligação da Sede com os Distritos, Vilas, Bairros e Municípios vizinhos, identificados no mapa VII, com as letras "C", "D" e "E".

Art. 116 A largura mínima das **ARM** para novos fracionamentos será de 30,0m (trinta metros) para as vias identificadas pela letra "C" e 22,0m (vinte e dois) metros para as vias "D" e "E", sendo o recuo para construção as seguintes distâncias do eixo:

I. 19,00m (dezenove metros) do eixo para: Avenida Prefeito Orlando Oscar Baumhardt, Acesso Linha João Alves, Travessa Dona Leopoldina, Travessa Heck (entre o Acesso Linha João Alves e Estrada Bruno Pritch) e Estrada Bruno Pritsch (entre a Barão do Arroio e Travessa Heck), representadas pela letra "C";

II. 14,00m (quatorze metros) do eixo para: Avenida Dom Alberto Etges, Estrada de Linha Áustria, Avenida Independência, Avenida Melvin Jones e seu prolongamento projetado, Rua Coronel Oscar Rafael Jost, Acesso Grasel, Rua Juca Werlang, Rua Carlos Maurício Werlang, Rua Vereador Beno João Kist e seu prolongamento projetado, Avenida Léo Kraether (entre o Acesso Grasel e o trevo de acesso a Linha João Alves), Rua Barão do Arroio Grande, Corredor Frey, Avenida Deputado Euclides Nicolau Kliemann, (a partir do entroncamento com a Rua Maurício Cardoso até a Estrada para Capão da Cruz), Estrada para Capão da Cruz, Avenida Castelo Branco, Rua Victor Frederico Baumhardt, Rua Carlos Swarowsky até a Avenida Deputado Euclides Nicolau Kliemann, Rua Dona Carlota, Rua Pita Pinheiro e Avenida Gaspar Bartholomay, representadas pela letra "D";

III. 12,00m (doze metros) do eixo para: Rua Capitão Pedro Werlang, Rua João Werlang, Rua Lindolfo Grawunder, Avenida Léo Kraether (entre a Rua Lindolfo Grawunder e o trevo de acesso a Linha João Alves), Rua Dona Cristina, Rua Edmundo Baumhardt, Avenida Dom Guilherme Mueller, Rua Louro (entre a Avenida Dom Guilherme Mueller e Rua Jacarandá), Avenida Paul Harris (entre a Rua Marechal Floriano até o entroncamento com a Avenida Deputado Euclides Nicolau Kliemann), Avenida Deputado Euclides Nicolau Kliemann (entre o entroncamento com a rua Marechal Floriano e a Rua Maurício Cardoso), Rua Ernesto Augusto Mandler (Estrada de Linha Travessa) e Rua Jacarandá e seu prolongamento projetado até a Rua Palestina e seguindo pela Rua Blumen Garten até chegar ao Acesso Linha João Alves, representadas pela letra "E";

Parágrafo único. A largura mínima da Rua Vereador Beno João Kist passa a ser de 15 metros, ficando condicionada ao recuo para construção previsto no inciso II deste artigo.

Art. 117 São consideradas Avenidas Perimetrais Internas – API - a Rua Gaspar Silveira Martins, Rua Venezuela, Rua Arthur Germano Fett, Rua Carlos Baumhardt, Rua Thomas Flores e seu prolongamento projetado até a Rua Joaquim Murtinho, seguindo pela Rua Demétrio Ribeiro e Rua General Daltro Filho, Rua São José seguindo pela Rua Bruno Agnes e seu prolongamento até a Rua Dona Carlota, Rua Acre, Rua

Boaventura Kolberg, Rua Antônio Kipper, Rua Frederico Rech, pelo Monte Verde até a Rua Jacarandá, Rua Augusto Spengler, Rua da Pedreira e Pe. Landel de Moura.

Art. 118 A largura mínima prevista para a **API** será de 20m (vinte metros) e o recuo para edificações de 11,00m (onze metros) do eixo.

Art. 119 São consideradas Ruas todas as demais vias públicas regularizadas e legais, reconhecidas ou consolidadas, com objetivo de atender a circulação urbana local.

Art. 120 São consideradas Travessas as vias destinadas para ligações de somente duas outras vias.

Art. 121 São consideradas Alamedas as vias caracterizadas por apresentar importante quantia de árvores e dedicadas especialmente ao trânsito de pessoas e espaços de convivência..

Art. 122 As ruas, travessas e alamedas terão largura mínima de 16 (dezesseis) metros.

Art. 123 Os Becos, Acessos e Corredores são vias já existentes e consolidadas, que apresentam dimensões variadas.

Parágrafo único. Não serão autorizadas a abertura de novas vias, classificadas conforme caput deste artigo, que estejam em desconformidade com o art. 122.

Art. 124 Os Loteamentos novos deverão ter, ao menos, uma via de acesso e outra transversal a esta, ambas com 22,00 m (vinte e dois metros) de largura.

Parágrafo único. Estarão dispensados da exigência prevista no caput do artigo, empreendimentos de pequeno porte, que não causarão impacto no trânsito local, mediante parecer favorável da Secretaria Municipal de Transportes e Serviços Urbanos.

Seção II

Do Estacionamento e Manobras de Veículos

Art. 125 As vagas para estacionamento têm como objetivo incentivar espaços de estacionamento nas áreas privadas, liberando as vias públicas para as demandas de trânsito e transporte.

Art. 126 Os locais destinados a vagas de estacionamento em áreas privadas para carros deverão ter dimensionamento mínimo de 2,40m de largura e 4,80m de comprimento mínimo.

Paragrafo único. Vagas de estacionamento dispostas em paralelo deverão ter comprimento mínimo de 6,00 m.

Art. 127 Os locais destinados a vagas de serviço com o objetivo de abrigar temporariamente caminhões de médio porte, para carga de descarga, deverão ter dimensionamento mínimo de 3,50m de largura e 10,00m comprimento mínimo.

Art. 128 As vagas de estacionamento não poderão estar localizadas sobre os recuos obrigatórios ou sobre áreas de preservação.

Art. 129 Quando houver rebaixamento de meio-fio num mesmo lote, localizado na Zona Comercial 1 – **ZC1**, a distância entre um e outro deverá ser de, no mínimo 6,00m (seis metros).

Art. 130 As edificações obedecerão as seguintes exigências quanto à necessidade de garagens ou locais de estacionamento:

QUADRO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO		
CATEGORIAS	SUBDIVISÃO	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO OU GARAGEM
HABITAÇÃO “H”	H1 e H3	1 vaga para cada unidade residencial existente no lote
	H2	1 vaga para cada 100m ² de área computável e fração, não podendo ter menos de 1 vaga e não precisando ter mais do que duas vagas para cada unidade residencial
COMERCIO E SERVIÇOS “CS”	CS	isento até 250,00m ² de área computável
SERVIÇOS DE SAÚDE E INSTITUCIONAIS “S”	S	superior a 250,00m ² de área total computável 1 vaga para cada 75,00m ² de área computável e fração supermercados e shopping centers com área superior

SERVIÇOS EDUCACIONAIS, ESPORTE E LAZER “E”	E	a 250,00m ² : 1 vaga para cada 50,00m ² de área total computável e fração hotéis e similares: 1 vaga para cada 3 unidades de alojamento
REUNIÃO DE PÚBLICO “RP”	RP	área total computável: 1 vaga para cada 25,00m ² de área computável e fração
TRANSPORTES “T”	T	1 vaga para cada 50,00m ² e fração (de área administrativa e de apoio) 1 vaga para cada 100,00m ² e fração das áreas destinadas a embarque e desembarque de passageiros
INDÚSTRIA “I”	I	isento até 250,00m ² de área computável superior a 250,00m ² de área total computável 1 vaga para cada 150,00m ² de área computável e fração

I. nas edificações residenciais multifamiliares do tipo sala-dormitório, quitinete ou JK serão exigidas garagens ou locais de estacionamento para cada 75,00m² de área privativa construída, não podendo ter menos de uma vaga de estacionamento para cada duas unidades;

II. as edificações comerciais e industriais com área superior a 250,00m², deverão prever uma vaga para estacionamento de serviço, para carga e descarga de caminhões, nas dimensões expressas no art. 127;

III. as edificações destinadas a serviços de saúde e institucionais deverão prever uma para embarque e desembarque de ambulância no interior do respectivo lote, com dimensões mínimas de 3,10m de largura e 7,00m de comprimento mínimo;

IV. as vagas de estacionamento deverão localizar-se obrigatoriamente dentro dos limites do terreno e externamente aos ambientes e corpo principal da edificação;

V. estacionamentos em áreas descobertas, com mais de 10 vagas, deverão ser arborizados e apresentar, no mínimo, uma árvore para cada 4 (quatro) vagas;

VI. garagens ou estacionamento no subsolo, constituídas de um ou mais pavimentos enterrados, poderão ocupar toda a área do terreno, ou seja Taxa de Ocupação (TO) de 100%, na Zona Comercial 1 – **ZC1**.

Parágrafo único. Não serão computados como área, para efeito de cálculo de área computável para cálculo de vagas de estacionamento, com exceção as edificações pertencentes a categoria **Habitação “H”**, apenas:

- a) áreas cobertas ou construídas destinadas a estacionamento; e
- b) áreas de banheiros e vestiários de uso público ou de funcionários.

Art. 131 Os processos de aprovação e licença de construção para edificações que, devido ao seu dimensionamento ou atividade, estarão isentas de vagas de estacionamento, deverão ser acompanhadas de declaração de ciência do(s) proprietário(s), com firma reconhecida em Cartório de Tabelionato que, em caso de ampliação ou alteração de uso da referida edificação a mesma deverá atender às exigências do art.130 da presente Lei.

Parágrafo único. O conteúdo da declaração firmada pelo proprietário referida no caput deste artigo será incluída na certidão da HABITE-SE do imóvel e deverá ser averbada na matrícula do mesmo.

Art. 132 O dimensionamento do número de vagas dos estacionamentos de uso público ou coletivo deverá respeitar as diretrizes estabelecidas na NBR 9050/2015, Resolução nº 303/2008 e 304/2008 do CONTRAN, bem como suas atualizações.

Art. 133 Edificações novas e ampliações de existentes, localizadas na rua Marechal Floriano no trecho compreendido entre as ruas 28 de Setembro e Ramiro Barcelos, que não apresentem testada para outra via ou não tenham rebaixo de meio-fio em frente a testada do lote, estão isentos do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento preconizada no art. 130 da presente Lei.

Art. 134 Nas construções comerciais e de prestação de serviços, bem como ampliações e regularizações de estabelecimentos localizados na Zona Comercial, poderão ser disponibilizadas vagas de estacionamento, em áreas localizadas em um raio de 250m (duzentos e cinquenta metros) do local, comprovadas mediante averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. As vagas de estacionamento referidas no caput deste artigo, deverão estar localizadas, obrigatoriamente, dentro do mesmo zoneamento.

Art. 135 Nas ampliações, sem alteração de uso, que ocorrerem nas construções edificadas anteriormente à vigência desta legislação, sem alteração de uso, para fins de aplicação do art.130, será considerada somente a área computável ampliada.

Art. 136 A alteração de uso em edificação existente, assim como a aprovação de projetos de reformas ou ampliações que impliquem utilização diferente da originalmente prevista, causando aumento da demanda de vagas de estacionamento, deverão atender e se adequar ao regramentos especificados no art. 130.

Seção III **Da Acessibilidade**

Art. 137 Os passeios público deverão obedecer aos padrões contidos nas normas da ABNT e nas demais referências normativas e legais vinculadas ao tema acessibilidade.

Art. 138 Todos os projetos de novas edificações, ampliações, reformas e regularização, a serem protocolados na Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão deverão contemplar projeto completo da calçada a ser executada no passeio público, incluindo cotas de nível, canteiros de ajardinamento e arborização, rampas e acessos ao lote particular.

Parágrafo único. Desníveis existentes entre a edificação e o passeio público deverão ser desenvolvidos exclusivamente dentro dos limites do lote ou da edificação, quando a mesma se localizar junto ao alinhamento.

Art. 139 Fica vedado o emprego de elementos construtivos ou de urbanização, tais como degraus, rampas, canaletas ou outros obstáculos que possam obstruir a continuidade e a circulação das pessoas em espaços públicos, passeios e vias de circulação, respeitando sempre uma faixa acessível de circulação.

Art. 140 Os locais com destinação pública, coletiva ou privada deverão disponibilizar às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida acesso às áreas de atendimento, inclusive nos espaços externos de uso comum.

Art. 141 A construção, a ampliação ou na reforma das edificações de uso público deve garantir acesso ao seu interior pela entrada principal, livre de barreiras que impeçam ou dificultem a sua acessibilidade.

Parágrafo único. No caso das edificações de uso público já existentes, pelo menos um dos acessos ao seu interior deverá ser adaptado, conforme disposto no caput deste artigo, para garantir acessibilidade às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 142 Para fins de acessibilidade aos sistemas de transporte urbano e rodoviário intemunicipal, consideram-se como integrantes desses sistemas os veículos, os terminais, as estações, os pontos de parada, as vias principais, os acessos e a operação.

Art. 143 Os sistemas de transporte coletivo são considerados acessíveis, se todos os seus elementos são concebidos, organizados, implantados e adaptados segundo o conceito de acessibilidade, garantindo-se o uso pleno com segurança e autonomia por todas as pessoas.

Art. 144 A infraestrutura de acesso ao transporte coletivo deverá ser adequada ou adaptada e estar disponível para ser operada de forma a garantir o seu uso por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme NBR 9050/2015 e suas atualizações.

CAPÍTULO XIII DOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS

Art. 145 A localização dos equipamentos sociais obedecerá aos seguintes critérios:

- I. distribuição uniforme em toda a malha urbana, atendendo a todos os bairros;
- II. localização integrada com outros equipamentos;
- III. descentralização;
- IV. prevenção de conflitos com a circulação de veículos;
- V. atendimento das áreas de expansão da cidade; e

VI. condições adequadas à segurança dos pedestres.

Parágrafo único. Somente será autorizada a implementação de novas capelas mortuárias em área a menos de 300 m (trezentos metros), medidos pelo passeio público, dos cemitérios.

CAPÍTULO XIV DO SANEAMENTO BÁSICO

Art. 146 O Saneamento Básico dispõe sobre o abastecimento de água potável, o esgotamento sanitário, o manejo e drenagem de água pluvial, coleta, transporte e destinação final de resíduos sólidos, visando à saúde da população.

Art. 147 Os serviços relacionados ao Saneamento Básico podem ser prestados pela própria municipalidade ou em regime de concessão, por empresas privadas, sendo classificados como essenciais, considerando sua importância para saúde de toda a sociedade e para o meio ambiente.

Seção I Do Abastecimento de Água

Art. 148 Constituem as diretrizes relativas aos serviços de abastecimento de água potável:

I. promover gestão junto à empresa concessionária dos serviços públicos de fornecimento de água visando a implantação das obras do sistema de abastecimento, que resultem em uma maior capacidade e flexibilidade do sistema adutor, assegurando um atendimento contínuo no município;

II. articular com a empresa concessionária a ampliação e melhoria do sistema de abastecimento de água potável, em conformidade com as diretrizes de uso e ocupação do solo e da expansão urbana propostas neste Plano Diretor; e a implementação de ações voltadas ao controle de perdas do sistema;

III. estabelecer parceria com a empresa concessionária, visando o desenvolvimento e implementação de campanhas educativas de uso racional da água, voltadas à redução do desperdício de água potável, despoluição e revitalização de cursos d'água superficiais e implantação de parques lineares;

IV. fornecer água potável, através do poder público, aos locais que não abrangem a área contemplada pelo contrato entre a municipalidade e a concessionária, especialmente na Zona Rural.

Seção II Do Esgotamento Sanitário

Art. 149 Constituem diretrizes relativas aos serviços de esgotamento sanitário:

I. promover gestão junto aos governos federal e estadual visando a obtenção de apoio técnico e financeiro, para a implantação de Projetos, Programas e Ações de Saneamento Ambiental das microbacias hidrográficas do Município, considerando a importância da preservação da qualidade das águas da bacia do rio Pardo, Taquari-Antas e Baixo Jacuí;

II. promover articulação junto a empresa concessionária dos serviços públicos de saneamento ambiental com vistas à ampliação do sistema de coleta de esgotos;

III. desenvolver estudos de viabilidade para a implementação de programas de reutilização da água.

Art. 150 Todos os projetos e execuções de obras de saneamento básico deverão obedecer ao disposto no Código de Obras do Município e demais lei municipais, bem como a legislação estadual e federal pertinente.

Art. 151 Em loteamentos e condomínios de lotes o Sistema de Esgoto Sanitário será através de redes coletoras e estação de tratamentos coletivos, em conformidade com a Lei Federal 11.445/07, regulamentada pelo Decreto nº 7.217/10 e suas atualizações, e Portaria SEMA nº 45/07.

Art. 152 As redes coletoras de esgoto sanitário serão assentadas em vias públicas.

Art. 153 Edificações que tiverem soleira negativa (cota de saída do esgoto da edificação abaixo da cota do coletor de esgoto sanitário) ou sem possibilidade de interligação do esgoto sanitário por gravidade devem possuir sistema de bombeamento individual de responsabilidade do proprietário.

Parágrafo único. É de inteira responsabilidade do proprietário manter o sistema de bombeamento do esgoto sanitário em funcionamento.

Art. 154 Em empreendimentos de parcelamento de solo na forma de Loteamento e de Condomínio de Lotes, quando a topografia geral da gleba inviabilizar o deslocamento por gravidade do esgoto cloacal até o local previsto para implantação da Estação de Tratamento de Esgoto – ETE, o empreendedor poderá implantar mais de uma ETE ou optar por Estação de Bombeamento de Esgoto – EBE, desde que a solução adotada seja aprovada pela concessionária.

Art. 155 Todas as edificações, localizadas em qualquer zona de uso urbana não servida por rede pública de esgoto cloacal ou inseridas na zona rural, deverão apresentar o projeto de tratamento de efluentes, com os devidos cálculos previstos normativamente, bem como definida a destinação final dos mesmos, conforme NBR 7.229/93, 13.969/97 e 8.160/99, sendo o interessado o responsável pela construção do sistema de tratamento individual.

§1º Quando o tratamento de esgoto sanitário for feito sobre o lote, conforme caput deste artigo, será obrigatória a vistoria dos equipamentos antes do fechamento dos mesmos, bem como o registro fotográfico dos sistemas de esgoto cloacal.

§2º O registro fotográfico deverá ser impresso e anexado ao projeto arquivado na Secretaria de Planejamento e Gestão, sendo registro indispensável para emissão do HABITE-SE da edificação.

§3º O proprietário deverá demonstrar a viabilidade de tratamento e lançamento dos efluentes dentro do próprio terreno, através de memória de cálculo e laudo apresentado por profissional habilitado.

Art. 156 Para atividade que gerem resíduos como óleos e derivados, será obrigatório, além dos dispositivos previstos no artigo anterior, um sistema de separação água-óleo, conforme NBR 14063/1998 e NBR 14605/2000.

Art. 157 Nos locais onde existirem redes públicas de esgoto cloacal, separado ou misto, com sistema de tratamento, ficam todas as edificações obrigadas a ligarem os seus efluentes às mesmas.

Parágrafo único. Para o fornecimento de HABITE-SE das edificações supracitadas, deverá ser apresentado comprovante de ligação dos efluentes na rede coletora pública fornecido pela concessionária.

Seção III

Do Manejo e Drenagem Pluvial

Art. 158 Constituem diretrizes relativas aos serviços de manejo e drenagem pluvial:

I. promover articulação com o Governo Federal e Estadual, objetivando à implantação de estudos e intervenções relativas a micro e macrodrenagem do município e região;

II. desenvolver e implantar de programas de serviços de desassoreamento e desobstrução dos cursos d'água, objetivando a melhoria da capacidade de escoamento dos sistemas de micro e macrodrenagem;

III. promover a ampliação do sistema de microdrenagem (galerias de águas pluviais e bocas-de-lobo), considerando a alta vulnerabilidade do solo aos processos erosivos;

IV. priorizar a implantação e ampliação da rede de galerias de águas pluviais, notadamente nos bairros onde estão programadas obras de pavimentação;

V. estabelecer normas para implantação de loteamentos, vias, logradouros e obras de movimentação de terra, considerando a topografia acidentada e a alta vulnerabilidade do solo aos processos erosivos;

VI. promover a implantação e o desenvolvimentos, em parceria com a Defesa Civil, de programa de monitoramento das águas sujeitas a inundações;

VII. promover a implementação de Plano de Contingência para situações críticas decorrentes de chuvas intensas, mediante a articulação de ações preventivas e emergenciais junto à Defesa Civil e à segurança urbana;

VIII. estabelecer parâmetros para detenção e retenção das águas pluviais em novos loteamentos, condomínios de lote e edificações e demais empreendimentos urbanísticos e serem implantados em áreas ainda não urbanizadas;

IX. incentivar a detenção, retenção e reaproveitamento das águas pluviais em edificações novas e existentes na região urbanizada e consolidada da cidade, especialmente na região central.

Art. 159 Todos os empreendimentos urbanísticos, compreendendo loteamentos e condomínios de lote, deverão apresentar área destinada aos reservatórios de retenção ou detenção de águas pluviais, resultantes de precipitações intensas e efluentes líquidos tratados.

§1º Para efeito de cálculo da demanda prevista, deverão ser consideradas como áreas a serem impermeabilizadas o sistema viário, incluindo passeio público, e a ocupação dos lotes, considerando a Taxa de Ocupação – **TO** máxima prevista para o local.

§2º A área destinada ao reservatório de retenção ou detenção das águas pluviais poderá ser considerado como área pública, desde que limitado a no máximo 35% (trinta e cinco por cento) da área pública total a ser doada ao Município, conforme legislação vigente.

Art. 160 Os projeto construtivos das edificações situadas no Cinturão Verde e no Anel de Proteção Superior, em loteamentos sem bacias de detenção ou retenção de águas pluviais, deverão prever a construção de reservatório de detenção/retardo de águas pluviais com capacidade mínima de 1.000L, acumulando temporariamente o escoamento adicional causado pela impermeabilização da área.

Art. 161 As canalizações pluviais a serem executadas em loteamentos e condomínios de lotes deverão preferencialmente se localizar sob o passeio público em frente aos lotes.

Parágrafo único. Quando houver impossibilidade técnica para execução da canalização pluvial sob o passeio público em frente ao lote, a mesma deverá ser executada onde houver condições adequadas desde que atenda as seguintes exigências:

I. averbação da servidão para canalização pluvial na matrícula do lote, devidamente descrita em todas as suas dimensões e localização, acompanhada de faixa não edificante de no mínimo de 5,00m (cinco metros) a partir da servidão, para acesso e manutenção da canalização;

II. a área onde se localizará a servidão e a faixa não edificante não poderá receber aterro além do aprovado em projeto junto ao Poder Público, com o objetivo de não inviabilizar o acesso a canalização em caso de necessidade de manutenção;

III. a área que integrará a faixa não edificante não poderá fazer parte do tamanho mínimo do lote determinado pela legislação que regulamenta o parcelamento do solo;

IV. toda e qualquer benfeitoria executada por proprietário ou ocupante do lote, sobre a faixa não edificante, não será passível de receber indenização por parte do Poder Público Municipal, quando necessária a sua remoção ou demolição para manutenção da rede pluvial.

Art. 162 As edificações cuja Taxa de Ocupação – **T.O.** ultrapassar a área 250,00m², a serem executadas nos locais cujo parcelamento do solo não contempla retenção ou detenção das águas pluviais, deverão apresentar projeto de captação destas, com ou sem reutilização das mesmas.

§1º Para edificações unifamiliares será exigido reservatório com capacidade mínima de armazenamento ou retenção de 1.000L.

§2º Para edificações multifamiliares do tipo H3 será exigido reservatório com capacidade mínima de armazenamento ou retenção de 500L por unidade habitacional, podendo ser individual ou coletivo.

§3º Para as demais edificações, cuja Taxa de Ocupação **T.O.** for de 250,00m² até 500,00m² será exigido reservatório com capacidade de armazenamento ou retenção de 2.000L, e com **T.O.** superiores a 500,00m² acrescenta-se 250L a cada 100m² e fração de **T.O.** ao reservatório mínimo previsto.

§4º Para reutilização das águas pluviais deverão ser atendidas as normas NBR 10.884/89 e NBR 15.527/07.

§5º As regularizações de edificações comprovadamente existentes anteriormente a vigência desta Lei não estarão obrigadas ao atendimento deste artigo.

§6º Para obtenção da certidão de HABITE-SE, o sistema de armazenamento ou retenção das águas pluviais deverá estar devidamente instalado e em funcionamento.

§7º O executivo municipal poderá conceder incentivo fiscal e/ou potencial construtivo, a ser definido em lei específica, àqueles que atenderem as exigências da normas NBR 10.884/89 e NBR 15.527/07.

Seção IV Dos Resíduos Sólidos

Art. 163 Constitui instrumento para a gestão e gerenciamento dos resíduos sólidos o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos para Santa Cruz do Sul PMGIRS, documento elaborado conforme a Política Nacional de Resíduos Sólidos – PNRS Lei 12.305/2010.

CAPÍTULO XV DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 164 Poderão ser empregados pelo Município, mediante regulamentação em lei específica, os seguintes instrumentos de desenvolvimento urbano:

- I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. IPTU progressivo no tempo;
- III. Desapropriação com pagamento em moeda corrente nacional;
- IV. Direito de superfície;
- V. Direito de preempção;
- VI. Outorga onerosa do direito de construir;
- VII. Operações urbanas consorciadas;
- VIII. Transferência do direito de construir; e

IX. Estudo do Impacto de Vizinhança.

Seção I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 165 O Município poderá, de acordo com o interesse público e através e Lei Municipal específica, determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios ao proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, de maneira a promover seu adequado aproveitamento, em atendimento ao princípio da função social da propriedade, sob pena de aplicação dos mecanismos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Seção II

Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 166 Em caso de descumprimento das condições e prazos para parcelamento, edificação ou utilização compulsória, previstos na lei municipal específica, o Município poderá proceder a aplicação do Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU – progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em Lei, e não receberá acréscimo maior do que 10% (dez por cento) sobre a alíquota cobrada no ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 5% (cinco por cento).

§2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação do imóvel, com pagamento em moeda corrente nacional.

Seção III

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 167 Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder a desapropriação

do imóvel com pagamentos em até 5 anos, em prestações anuais , iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e a correção legal das parcelas vincendas.

Parágrafo único. Até efetivar-se a desapropriação, o IPTU progressivo continuará sendo lançado na alíquota máxima atingida no quinto ano da progressividade.

Seção IV Do Direito de Superfície

Art. 168 O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis, nos termos da legislação vigente.

§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 contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

Seção V Do Direito de Preempção

Art. 169 O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nos termos da legislação vigente.

§1º Lei municipal específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§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. 170 O direito de preempção será exercido sempre que o Município 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; e
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Parágrafo único. A lei municipal prevista no §1º, do artigo 169, deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais finalidades enumeradas por este artigo.

Seção VI

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 171 Nas áreas que comportarem índice receptível, o direito de construir poderá ser exercido até o índice máximo de aproveitamento, de acordo com a tabela constante do art. 78, desta Lei, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 172 Com exceção da Zona Residencial, nas demais Zonas poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário e comprovado interesse público.

Art. 173 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 para a cobrança;

II. os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; e

III. a contrapartida do beneficiário.

Art. 174 Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII, do art. 170, desta Lei.

Seção VII

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 175 Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, dentre outras medidas:

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

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

Art. 176 Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I. definição da área a ser atingida;

II. programa básico de ocupação;

III. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada;

IV. finalidades;

V. estudo prévio de impacto de vizinhança, caso o empreendimento ou obra não estiver contemplada na presente Lei Complementar;

VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 175, desta Lei Complementar; e

VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 177 A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção VIII

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 178 Lei municipal, baseada no Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano público ou privado, localizado na Macrozona de Ocupação, a exercer o direito de construir, previsto na legislação urbanística, em outro local que comporte índice receptível, ou a aliená-lo, mediante escritura pública, quando o referido imóvel for considerado 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; e
- III. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

Art. 179 O índice construtivo proveniente dos bens integrantes do Acervo do Patrimônio Histórico de Cultural de Santa Cruz do Sul Lei obedecerá o limite máximo do IR – índice receptível, determinado nesta Lei.

Art. 180 A lei municipal referida no art. 178 estabelecerá as demais condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Seção IX

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 181 Serão necessários estudos prévios de impacto de vizinhança (EIV) para obras, empreendimentos ou atividade potencialmente impactantes, públicas ou privadas, que possam causar impacto ao meio ambiente, ao sistema viário e à qualidade de vida da comunidade, no meio urbano ou rural do Município.

Parágrafo único. A regulamentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, dar-se-á por lei específica.

Art. 182 O EIV será executado de forma a 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, no mínimo, 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. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII. poluição ambiental; e
- IX. risco à vida ou à saúde da população.

CAPÍTULO XVI DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 183 Sem prejuízo do disposto no do art. 35, desta Lei, para regularização fundiária de assentamentos precários e imóveis irregulares, o Poder Público municipal poderá aplicar os seguintes instrumentos:

- I. concessão de direito real de uso;
- II. concessão de uso especial para fins de moradia; e

III. usucapião especial de imóvel urbano.

Art. 184 O Município poderá outorgar o título de concessão de uso especial para fins de moradia àquele que possuir como seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, imóvel público municipal localizado na Zona Urbana da Sede, e com área inferior ou igual a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que utilizado para moradia do possuidor ou de sua família.

§1º É vedada a concessão de que trata o caput deste artigo caso o possuidor:

- I. seja proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural, em qualquer localidade; e
- II. tenha sido beneficiado pelo mesmo direito, em qualquer tempo.

§2º Para efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

§3º O Município poderá promover o desmembramento ou o desdobramento da área ocupada, de modo a formar um lote com, no máximo, área de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), caso a ocupação preencher as demais condições para a concessão prevista no caput deste artigo.

Art. 185 A concessão de uso especial para fins de moradia aos possuidores será conferida de forma coletiva, em relação aos imóveis públicos situados na Área Urbana com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que sejam ocupados por população de baixa renda e utilizados para fins de moradia, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, quando não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.

§1º A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo estrito entre os ocupantes, estabelecendo frações diferenciadas.

§3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§4º Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, tais como:

- I. pequenas atividades comerciais;
- II. indústria doméstica;
- III. artesanato;
- IV. oficinas de serviços; e
- V. agricultura familiar.

§5º O Município continuará com a posse e o domínio sobre as áreas destinadas a uso comum do povo.

§6º Não serão reconhecidos como possuidores, nos termos tratados neste artigo, aqueles que forem proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural, em qualquer localidade.

Art. 186 O Município assegurará 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 a moradia estar localizada em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções.

Art. 187 É facultado ao Município assegurar o exercício do direito de concessão em outro local, na hipótese do imóvel ocupado estar localizado em:

- I. área de uso comum do povo, com outras destinações prioritárias de interesse público;

II. área destinada à obra de urbanização; e

III. área de interesse da preservação ambiental e proteção dos ecossistemas naturais.

CAPÍTULO XVII

DAS INSTÂNCIA DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL

Art. 188 De acordo com aos princípios fundamentais da Constituição Federal e 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 as seguintes instrumentos:

I. Conselho Municipal de Planejamento Urbano – COMPUR;

II. debates, audiências e consultas públicas;

III. conferências;

IV. projetos e programas específicos; e

V. iniciativa popular de projetos de lei.

Art. 189 Além dos instrumentos previstos nesta Lei, o Poder Público Municipal poderá estimular a criação de outros espaços de participação popular.

Art. 190 A informação acerca da realização dos debates, conferências e audiências públicas será garantida por meio de veiculação nas rádios e jornais locais, podendo, ainda, serem utilizados outros meios de divulgação, desde que assegurados os constantes nesta Lei.

Art. 191 Em atendimento ao disposto no art. 188, inciso I, desta Lei, fica criado o Conselho Municipal de Planejamento Urbano – COMPUR, tendo como suas principais competências:

I. fiscalizar e acompanhar a implementação das propostas contidas no Plano Diretor;

- II. indicar ações atinentes à política municipal de desenvolvimento urbano;
- III. indicar a edição de normas gerais de direito urbanístico;
- IV. promover a cooperação entre o Poder Público e a sociedade civil, no que se referir à política municipal de desenvolvimento urbano;
- V. promover, em parceria com organismos governamentais e não governamentais, debates, seminários e outras atividades relacionadas ao desenvolvimento urbano;
- VI. apresentar propostas e opinar sobre a programação do Fundo de Desenvolvimento Urbano;
- VII. acompanhar e avaliar a gestão econômica do Fundo de Desenvolvimento Urbano;
- VIII. estimular ações que visem propiciar a geração de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos, voltados ao desenvolvimento urbano; e
- IX. elaborar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros.

§1º O Centro de Pesquisas e Qualidade Urbana e Rural – CIPUR, instituído pela Lei Municipal nº 3.127/97, é um órgão consultivo de assessoramento técnico ao Poder Executivo Municipal e exercerá suas atribuições juntamente ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano – COMPUR.

§2º O Conselho Municipal de Planejamento Urbano – COMPUR, é um órgão colegiado e deliberativo que reúne representantes do poder público e da sociedade civil e tem por finalidade a proposição de diretrizes para o desenvolvimento urbano, com participação social e integração da política fundiária e de habitação, de saneamento ambiental e mobilidade urbana.

§3º Todas as matérias técnicas ou tecnológicas de assuntos relacionados ao Planejamento Urbano, que estiverem vinculadas a normas e parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, especialmente a Legislação do Plano Diretor, Parcelamento do Solo, Código de Obras, Código de Posturas e Fundo de Desenvolvimento Urbano, deverão obter previamente, sem prejuízo de outros instrumentos, parecer do Centro

de Pesquisa e Qualidade Urbana e Rural – CIPUR e, após, serão submetidas à aprovação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano – COMPUR.

Art. 192 O Fundo de Desenvolvimento Urbano será criado por Lei específica, sendo vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão e destinado a captar recursos para apoiar e suportar financeiramente a política municipal de desenvolvimento urbano.

§1º. O referido Fundo terá, como finalidade, administrar a execução de programas e projetos de equipamentos públicos relacionados à urbanização, acessibilidade, espaços públicos de lazer e áreas verdes, bem como a proteção e recuperação de imóveis de interesse histórico e cultural de propriedade do Município.

§2º. Os recursos serão auferidos na outorga onerosa, multas edilícias e de calçadas e passeios públicos, taxas de análise de projetos e licenciamento de obras, além de outras dotações previstas no orçamento municipal.

CAPÍTULO XVIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 193 O Município atualizará suas normas administrativas, tributárias, de posturas e demais leis complementares, de modo a criar mecanismos para execução do Plano Diretor e desestimular os usos desconformes com as diretrizes e proposições aprovadas nesta Lei.

Art. 194 O Plano Diretor deverá estar em constante avaliação e aprimoramento.

§1º Sem prejuízo do disposto no caput deste artigo, o Plano Diretor deve ser revisto totalmente no máximo a cada 10 (dez) anos, contados da data de sua promulgação.

§2º O Plano Diretor poderá ser revisto parcialmente sempre que necessário.

Art. 195 O Poder executivo deverá estabelecer, por lei ou decreto, normas complementares necessárias ao detalhamento e aplicação do Plano Diretor.

Art. 196 Fazem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

- I. Mapa I – Divisão Distrital;
- II. Mapa II – Área Urbana da Sede;
- III. Mapa III – Macrozonas e ZEIS;
- IV. Mapa IV – Zoneamento de Usos e Áreas Especiais de Proteção;
- V. Mapa V – Zoneamento de Índices;
- VI. Mapa VI – Sistema Viário;
- VII. Mapa VII – Patrimônio Histórico;
- VIII. Mapa VIII – Monte Alverne – Macrozonas e ZEIS;
- IX. Mapa IX – Monte Alverne – Índices e Usos.

Art. 197 Os projetos já encaminhados à Divisão de Análise de Projetos e Fiscalização Urbanística, antes da promulgação desta Lei, poderão ser analisados de acordo com a legislação vigente quando da data de seu protocolo.

Art. 198 Ficam revogadas a Lei Complementar nº 335/2007, Lei Complementar 343/2007, Lei Complementar 392/2008, Lei Complementar 415/2009, Lei Complementar 5.810/2009; Lei Complementar 462/2010, Lei Complementar 464/2010 e Lei Complementar 529/2012.

Art. 199 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.