

**LABUS**

CONSULTORIA, PESQUISA E  
ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA.

## SÃO PEDRO DA SERRA / 2021



**PRODUTO 03**  
**MINUTA DO PROJETO DE LEI**



## LATUS CONSULTORIA PESQUISA E ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA.

CNPJ | 080198080001-22

SEDE | Gonçalves de Carvalho, 76 – Conjunto3 – Bairro Floresta – CEP 90035-170 – Porto Alegre /RS

CAIXA POSTAL | 21.437 CEP 90560-970

FONE | (51) 98416.6347 – (51) 98416.6074

www.latus.com.br – latus@latus.com.br

### EQUIPE TÉCNICA

ARQUITETA E URBANISTA **Raquel Werner de Vargas**

ARQUITETA E URBANISTA **Manoela Cagliari Tosin**

ARQUITETA E URBANISTA **Cláudia Pilla Damásio**

ARQUITETA E URBANISTA **Jacqueline Menegassi**

ECONOMISTA **Tiago da Silva Silveira**



Município de  
**SÃO PEDRO DA SERRA**

## PREFEITURA DE SÃO PEDRO DA SERRA

PREFEITA Isabel Corete Joner Cornelius

VICE-PREFEITO Luiz Augusto Hartmann

SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA Guilherme Schmitz

## EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

Luana Cornelius

Vilson Scherer

Gérson Luiz Schafer

Marcelo Migotto

Juliana Betemps

## SUMÁRIO

|  |    |
|--|----|
| PARTE I.....   | 7  |
| DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E DO PLANO DIRETOR .....  | 7  |
| TÍTULO I .....   | 7  |
| DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E DA FUNÇÃO SOCIAL.....   | 7  |
| TÍTULO II .....  | 8  |
| DO PLANO DIRETOR E DA SUA IMPLEMENTAÇÃO.....   | 8  |
| PARTE II.....  | 10 |
| DO MODELO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL .....   | 10 |
| TÍTULO I .....   | 10 |
| DO MACROZONEAMENTO E DIVISÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL .....   | 10 |
| TÍTULO II .....  | 11 |
| DO ZONEAMENTO RURAL.....   | 11 |
| TÍTULO III .....   | 13 |
| DO ZONEAMENTO URBANO .....   | 13 |
| PARTE III.....   | 15 |
| DOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS.....   | 15 |
| TÍTULO I .....   | 15 |
| DAS NORMAS DO REGIME URBANÍSTICO .....   | 15 |
| CAPÍTULO I .....   | 16 |
| DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DA EDIFICAÇÃO .....   | 16 |
| CAPÍTULO II .....  | 18 |
| DO REGIME DE ATIVIDADES.....   | 18 |
| SEÇÃO I .....  | 19 |
| DO ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA.....  | 19 |
| SEÇÃO II .....   | 20 |
| DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....  | 20 |
| CAPÍTULO III .....   | 22 |
| DA OBRIGATORIEDADE DE ESTACIONAMENTOS .....  | 22 |
| TÍTULO II .....  | 23 |
| DAS NORMAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO URBANO .....  | 23 |
| CAPÍTULO I .....   | 26 |
| DO LOTEAMENTO .....  | 26 |
| CAPÍTULO II .....  | 30 |
| DO DESMEMBRAMENTO, DO FRACIONAMENTO E DO REMEMBRAMENTO .....   | 30 |
| TÍTULO III .....   | 31 |
| DAS NORMAS PARA O TRAÇADO VIÁRIO .....   | 31 |
| TÍTULO IV .....  | 34 |
| DAS NORMAS PARA CONDOMÍNIOS.....   | 34 |
| PARTE IV .....   | 36 |
| DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO SOLO URBANO .....  | 36 |
| TÍTULO I .....   | 36 |
| DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO NO<br>TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS ..... | 36 |
| TÍTULO II .....  | 39 |
| DO DIREITO DE PREEMPÇÃO .....  | 39 |

|   |    |
|---|----|
| TÍTULO III .....  | 39 |
| DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS.....                     | 39 |
| TÍTULO IV .....   | 40 |
| DA INSTITUIÇÃO DE ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL ..... | 41 |
| TÍTULO V .....  | 42 |
| DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....            | 42 |
| PARTE V .....   | 42 |
| DA GESTÃO DO PLANEJAMENTO URBANO .....                      | 42 |
| TÍTULO I .....  | 43 |
| DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE .....               | 43 |
| CAPÍTULO I - DA COMISSÃO TÉCNICA MUNICIPAL.....             | 44 |
| PARTE VI .....  | 45 |
| DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....                  | 45 |

## ANEXOS

- ANEXO 1 - MACROZONEAMENTO MUNICIPAL
- ANEXO 2 - PERÍMETRO URBANO
- ANEXO 3 - BAIRROS DA MACROZONA URBANA – DIVISÃO TERRITORIAL?
- ANEXO 4 - ZONEAMENTO DA MACROZONA RURAL
- ANEXO 5 - ZONEAMENTO DA MACROZONA URBANA
- ANEXO 6 - REGIME DE ATIVIDADES
- ANEXO 7 - DISPOSITIVOS DE CONTROLE DA EDIFICAÇÃO
- ANEXO 8 - ESTACIONAMENTOS OBRIGATÓRIOS
- ANEXO 9 - PARCELAMENTO DO SOLO
- ANEXO 10 - HIERARQUIA VIÁRIA RURAL
- ANEXO 11 - HIERARQUIA VIÁRIA URBANA
- ANEXO 12 - PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS URBANAS
- ANEXO 13 - ÁREA DE INCIDÊNCIA DO INSTRUMENTO PEUC
- ANEXO 14 - ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

## APRESENTAÇÃO

O presente documento apresenta o *Produto 03: Minuta do Projeto de Lei*, parte integrante da etapa final do trabalho de Elaboração do Plano Diretor de São Pedro da Serra/RS, objeto de contratação da empresa Latus Consultoria.

Seguindo as exigências estabelecidas pela legislação federal – Estatuto da Cidade – foram realizadas uma primeira fase de mobilização dos agentes envolvidos, uma segunda fase de diagnóstico da realidade municipal, e uma terceira fase de formulação estratégica. Cada etapa complementa e orienta o desenvolvimento da próxima, em um processo de contínuo planejamento e pactuação entre gestão e população, com a realização de atividades internas da administração municipal e externas com envolvimento da sociedade. Estas três distintas etapas, somadas a minuta da lei aqui apresentada, configuram o processo de planejamento que resultará na Lei do Plano Diretor e sua posterior implementação.

Na etapa de *Mobilização* foi definida a metodologia de trabalho para orientação do processo, e foram identificadas as principais expectativas dos agentes envolvidos com a elaboração da legislação no município. Na etapa de *Leitura da Cidade* fez-se um diagnóstico da realidade municipal, identificando e caracterizando o município e suas principais demandas. Essa etapa foi construída a partir das informações obtidas juntamente aos técnicos municipais, daquelas produzidas por órgãos oficiais, bem como a partir da visão dos que vivem e atuam em São Pedro da Serra, e resultou no *Produto 01: Relatório da Leitura da Cidade*. O resultado obtido com o diagnóstico local apresentou os problemas e potencialidades locais, e embasou a etapa de *Diretrizes e Propostas*. Foram definidas as estratégias para a nova legislação urbana, subsidiando-se nas tendências e oportunidades identificadas, e resultando no *Produto 02: Relatório de Diretrizes e Propostas*.

Após o desenvolvimento de todo este processo, a etapa final da elaboração do Plano Diretor resulta no presente documento, denominado *Produto 03: Minuta de Projeto de Lei*. Além da divulgação do mesmo nos canais de comunicação da Prefeitura Municipal de São Pedro da Serra, o projeto será apresentado e discutido em Audiência Pública, para então ser revisado conforme contribuições e posteriormente encaminhado à Câmara de Vereadores.

## MINUTA DE PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR

Institui o Plano Diretor do Município de São Pedro da Serra, nos termos da Lei Federal 10.257/2001.

### PARTE I

#### DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E DO PLANO DIRETOR

### TÍTULO I

#### DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E DA FUNÇÃO SOCIAL

Art. 1º A política de desenvolvimento territorial de São Pedro da Serra tem por princípio o desenvolvimento equilibrado do município, o qual deverá garantir: o seu crescimento, a preservação e conservação dos bens ambientais e a manutenção da qualidade de vida de seus moradores, além de promover a justiça social.

Art. 2º A política de desenvolvimento territorial de São Pedro da Serra tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana atendendo ao disposto pela Lei Federal 10.257/2001, o Estatuto da Cidade.

Art. 3º As funções sociais da propriedade urbana localizada em São Pedro da Serra são cumpridas quando esta atende às exigências fundamentais de ordenação expressas neste Plano Diretor e demais regulamentações, cumprindo com os seguintes condicionantes:

- I. Uso autorizado por este Plano Diretor e às demais exigências legais pertinentes, adequado à situação local, considerando os condicionantes ambientais, paisagísticos e as características da vizinhança;
- II. Ocupação de acordo com as normas definidas neste Plano Diretor e demais exigências legais pertinentes, observados os valores ambientais e culturais e o uso adequado da infraestrutura existente;
- III. Uso e ocupação contribuem para o desenvolvimento local equilibrado, evitando processos especulativos;
- IV. Respeito às restrições ao uso e ocupação determinados neste Plano Diretor e nas demais exigências legais pertinentes de forma a evitar a exposição da população a riscos de desastres e prejuízos ambientais irreversíveis.

Parágrafo único - O Executivo Municipal utilizará dos instrumentos previstos nesta Lei e demais regulamentações para assegurar o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana.

## TÍTULO II DO PLANO DIRETOR E DA SUA IMPLEMENTAÇÃO

Art. 4º O Plano Diretor é a principal ferramenta da política de desenvolvimento territorial de São Pedro da Serra, orientando a atuação do Poder Público e da sociedade civil em defesa da política por ele instituída.

Art. 5º O Plano Diretor aplica-se a toda extensão territorial do Município de São Pedro da Serra, conforme especificidades das áreas urbana e rural.

Parágrafo único - O Executivo Municipal, de forma complementar e subsidiária ao Poder Público Estadual e Federal, nos limites de sua competência e atendida a legislação aplicável, é responsável pela fiscalização referente ao uso das propriedades rurais.

Art. 6º O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual estarem adequados a ele.

Parágrafo único - Complementam o processo de planejamento e gestão territorial, os seguintes instrumentos:

- a. Legislações específicas que regulamentam os instrumentos de gestão territorial municipal;
- b. Planos, programas e projetos setoriais.

Art. 7º O Plano Diretor de São Pedro da Serra possui como princípio o desenvolvimento territorial de forma eficiente e sustentável, articulando estratégias de gestão, de mobilidade e de uso e ocupação do solo.

Art. 8º Para o atendimento do princípio da política de desenvolvimento territorial de São Pedro da Serra, o Plano Diretor conta com os seguintes campos de atuação, os quais são temas prioritários que orientam sua implementação:

- I. Desenvolvimento Diversificado e Sustentável;
- II. Gestão Integrada e Democrática.

Parágrafo único - Os campos de atuação possuem diretrizes específicas, que deverão ser implementadas de forma integrada pelo Poder Público e sociedade civil.

Art. 9º O campo de atuação Desenvolvimento Diversificado e Sustentável objetiva, a partir de uma estruturação compacta, coordenada e conectada do território, o desenvolvimento ambiental, social e econômico da área urbana e rural do município, possuindo como diretrizes:

- I. Promover a preservação ambiental;
- II. Desenvolver atividades de lazer e de turismo ecológico;
- III. Promover o acesso universal e a valorização do espaço público e benefícios urbanos;
- IV. Fortalecer a produção agropecuária;
- V. Oportunizar o desenvolvimento do empreendedorismo local;
- VI. Ofertar espaços atrativos à implantação e desenvolvimento de empreendimentos;
- VII. Orientar uma ocupação e expansão urbana eficiente;
- VIII. Inibir conflitos de atividades;
- IX. Conter irregularidades urbanas;
- X. Estruturar o sistema viário de acordo com suas potencialidades;
- XI. Garantir acessibilidade e continuidade viária;
- XII. Ofertar um sistema de mobilidade sustentável e acessível a todos.

Art. 10 O campo de atuação Gestão Integrada e Democrática objetiva fortalecer a capacidade de atuação institucional, em um planejamento que articule as realidades urbana e rural, possuindo como diretrizes:

- I. Garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana;
- II. Integrar o processo de gestão municipal;
- III. Reconhecer e aplicar a legislação ambiental no âmbito federal, estadual e municipal;
- IV. Incentivar a participação da sociedade civil no processo de gestão municipal;
- V. Promover a transparência da instituição municipal.

Art. 11 O Plano Diretor de São Pedro da Serra será implementado através dos seguintes instrumentos:

- I. O modelo de ordenamento territorial, o qual delimita distintas zonas do território municipal conforme suas especificidades e as diretrizes estratégicas para o desenvolvimento municipal;
- II. Os instrumentos normativos, os quais compõem as regras para uso, ocupação e parcelamento do solo urbano;

III. Os instrumentos de gestão do solo urbano, os quais são institutos jurídicos e políticos que visam auxiliar no cumprimento da sua função social.

Parágrafo único - Os instrumentos operacionais estabelecidos por este *caput*, compõem as Partes II, III e IV da presente Lei.

## PARTE II

### DO MODELO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 12 Este Plano Diretor subdivide o território municipal em macrozonas e zonas, tendo como referência as características e vocação semelhantes das parcelas.

## TITULO I

### DO MACROZONEAMENTO E DIVISÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

Art. 13 O território municipal de São Pedro da Serra fica subdividido em três macrozonas:

- I. Macrozona Rural;
- II. Macrozona Urbana;
- III. Macrozona Ambiental.

Parágrafo único - A delimitação das Macrozonas Rural e Urbana consta no Anexo 1, parte integrante desta Lei.

Art. 14 A Macrozona Rural corresponde à porção não urbanizada do território, destinada a dar suporte principalmente à atividade primária e secundariamente aos empreendimentos relacionados às demais atividades econômicas, desde que estes sejam plenamente adequados à paisagem rural, respeitem as restrições ambientais, as diretrizes municipais e os órgãos de licenciamento, e colaborem com o desenvolvimento sustentável do Município.

§1º O fracionamento de propriedades na Macrozona Rural é regido pelas normas estabelecidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e legislação competente.

§2º O fracionamento de propriedades na Macrozona Rural para abrigar assentamentos de características urbanas ou com densidade de ocupação incompatível deverá ser impedido com vistas à manutenção da integridade da Macrozona Rural do Município e o desenvolvimento local equilibrado.

Art. 15 A Macrozona Urbana corresponde à porção urbanizada do território, que possui maior densidade e oferta de serviços e infraestrutura, em comparação à Macrozona Rural.

§1º O limite do Perímetro Urbano determina a Macrozona Urbana e está definido no Anexo 2 desta Lei.

§2º A Macrozona Urbana de São Pedro da Serra é subdividida em bairros, cuja delimitação está estabelecida no Anexo 3 desta Lei.

Art. 16 A Macrozona Ambiental sobrepõe-se aos limites das Macrozonas Urbana e Rural, sendo composta:

- I. Pelas Áreas de Preservação Permanente (APPs);
- II. Pelas áreas de vegetação nativa;
- III. Pelas reservas legais cadastradas;
- IV. Pelas áreas de mananciais essenciais para manutenção do abastecimento subterrâneo e superficial;
- V. Pelas demais áreas que contam com bens do ambiente natural a serem preservados, mantidos, bem como recuperados.

Art. 17 As APPs, disciplinadas como área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, têm a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, nos termos da legislação vigente.

Art. 18 O regime de proteção das APPs reger-se-á nos termos da legislação que as regulamenta, devendo ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

Parágrafo único - A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em APP somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas na legislação vigente e somente após o licenciamento ambiental correspondente.

## TÍTULO II DO ZONEAMENTO RURAL

Art. 19 O Zoneamento da Macrozona Rural estabelece a divisão do território rural em parcelas que deverão ser ocupadas prioritariamente conforme as estratégias estabelecidas para o desenvolvimento

municipal, seguindo as premissas estabelecidas no artigo 9º desta Lei, especialmente no que se refere aos incisos I, II, IV, VIII e X.

Art. 20 A Macrozona Rural subdivide-se nas seguintes áreas:

- I. Zona Rururbana;
- II. Zona de Produção Intensiva;
- III. Zona de Produção Controlada;
- IV. Zona com Potencial para Desenvolvimento;
- V. Zona de Valorização da Paisagem;
- VI. Zona Residencial Recreativa.

Parágrafo único - O Zoneamento da Macrozona Rural está representado no Anexo 4 desta Lei.

Art. 21 A Zona Rururbana trata da área de ocupação urbana mesclada com a produção primária, que faz a interface entre o perímetro da sede urbana e atividades rurais, tendo como objetivos:

- I. Coibir o conflito entre atividades urbanas e rurais.
- II. Promover a produção orgânica e diversificada de produtos.
- III. Facilitar a comercialização de produtos dos pequenos produtores.

Art. 22 A Zona de Produção Intensiva trata da área destinada para desenvolvimento de atividades econômicas relacionadas com a produção agropecuária em maior escala e com maior industrialização de processos, respeitando o patrimônio ambiental existente, tendo como objetivos:

- I. Desenvolver a produção intensiva de grandes e pequenos proprietários;
- II. Promover atividades econômicas em harmonia com os recursos naturais, incentivando o uso de técnicas sustentáveis.

Art. 23 A Zona de Produção Controlada trata da área destinada para desenvolvimento de atividades econômicas relacionadas com a produção agropecuária, com maior presença de patrimônio ambiental a ser preservado, tendo como objetivos:

- I. Incentivar e dar suporte a produção de pequenos proprietários;
- II. Promover atividades econômicas em harmonia com os recursos naturais, incentivando o uso de técnicas sustentáveis.

Art. 24 A Zona com Potencial para Desenvolvimento trata da área localizada junto a eixo viário de fácil conexão regional, com presença de instalações industriais e potencial para essa atividade econômica, tendo como objetivos:

- I. Desenvolver a produção intensiva de grandes e pequenos proprietários associada a atividades industriais de transformação;
- II. Oportunizar a ocupação visando seu desenvolvimento sustentável em harmonia com a paisagem rural.

Art. 25 A Zona de Valorização da Paisagem trata da área rica em recursos naturais, com potencial para desenvolvimento de atividades de lazer e de turismo associadas à valorização do patrimônio ambiental, tendo como objetivos:

- I. Articular áreas de preservação ambiental;
- II. Estruturar conexões na área rural;
- III. Oferecer alternativas econômicas para manter a população rural.

Art. 26 A Zona Residencial Recreativa trata da área rica em recursos naturais caracterizada pela ocupação residencial recreativa (sítios), tendo como objetivos:

- I. Oportunizar a ocupação em harmonia com a paisagem rural;
- II. Garantir a preservação do patrimônio ambiental.

### **TÍTULO III**

#### **DO ZONEAMENTO URBANO**

Art. 27 O Zoneamento da Macrozona Urbana estabelece a divisão do território urbano em áreas cujos terrenos serão parcelados, edificados ou ocupados de forma a cumprir com a sua função social, seguindo as seguintes premissas estabelecidas no artigo 9 desta Lei, especialmente no que se refere aos incisos I, III, V, VI, VII, VIII, IX, XI e XII.

Art. 28 A Macrozona Urbana subdivide-se nas seguintes áreas:

- I. Zona Consolidada;
- II. Zona em Estruturação;
- III. Zona de Ocupação Futura;
- IV. Zona Restrita;
- V. Zona de Desenvolvimento.

§1º O Zoneamento da Macrozona Urbana está representado no Anexo 5 desta Lei.

§2º Ficam ainda estabelecidas as Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos do Título IV da Parte IV desta Lei.

Art. 29 A Zona Consolidada trata da área central que abrange os principais eixos viários estruturadores e que possui maior oferta de infraestrutura e serviços, na qual será incentivada a densificação e o desenvolvimento de atividades mistas, tendo como objetivos:

- I. Priorizar a ocupação em áreas providas de infraestrutura e serviços;
- II. Fortalecer a área central e bairros relacionados;
- III. Diversificar e qualificar o comércio local;
- IV. Estruturar eixos viários importantes.

Art. 30 A Zona em Estruturação trata da área parcialmente ocupada, de uso predominantemente residencial, que demanda complementação da infraestrutura e serviços instalados, onde será incentivada uma média densificação e o desenvolvimento de atividades mistas, tendo como objetivos:

- I. Disponibilizar infraestrutura e serviços em áreas ocupadas;
- II. Priorizar a ocupação em áreas articuladas à malha urbana consolidada;
- III. Estimular o desenvolvimento de empreendimentos diversificados que atendam aos moradores locais.

Art. 31 A Zona de Ocupação Futura trata da área destinada à expansão urbana futura, que demanda instalação de infraestrutura e serviços, onde será permitida uma ocupação com densidade baixa, tendo como objetivos:

- I. Orientar o crescimento da cidade;
- II. Conter a ocupação imediata em áreas distantes da malha urbana consolidada e desprovidas de infraestrutura e serviços;
- III. Fazer a transição entre o meio urbano e rural, através da redução da densidade permitida.

Art. 32 A Zona Restrita trata da área com limitações físico-territoriais, a ser ocupada respeitando as características locais, tendo como objetivos:

- I. Inibir a ocupação em áreas desprovidas de infraestrutura e serviços;
- II. Impedir a ocupação em áreas que não são compatíveis a ocupação urbana.

Art. 33 A Zona de Desenvolvimento trata da área prioritária para instalação de indústrias e de outras atividades econômicas de maior impacto, considerando a localização e atividades existentes, tendo como objetivos:

- I. Oportunizar localização para instalação de atividades econômicas e industriais de maior impacto;
- II. Evitar conflito de atividades;
- III. Proteger o patrimônio ambiental de possíveis impactos negativos.

### PARTE III

#### DOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS

Art. 34 Os instrumentos normativos, nos termos do artigo 11, são:

- I. Os relativos ao regime urbanístico, que são as normas relacionadas à edificação e às atividades urbanas;
- II. Os relativos ao parcelamento do solo que são as normas relacionadas à divisão de uma gleba em unidades juridicamente independentes;
- III. Os relativos ao traçado viário, que são as normas relacionadas com à hierarquia, dimensões e características dos perfis viários.
- IV. Os relativos aos condomínios, que são as normas relacionadas aos condomínios de unidades autônomas e os condomínios de lotes;

§1º No caso em que o limite do perímetro urbano atravessar a área de um mesmo terreno, na parcela urbana devem ser aplicadas normas relativas à área urbana, e na parcela rural devem ser aplicadas normas relativas à área rural.

§ 2º No caso de sobreposição de zonas urbanas distintas em um mesmo terreno, devem ser aplicadas as normas relativas a zona urbana predominante.

§3º No caso de discrepância entre a área do terreno titulada e a real, as normas devem ser aplicadas sobre a área menor.

### TÍTULO I

#### DAS NORMAS DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 35 O Regime Urbanístico é estabelecido pelas seguintes normas:

- I. Dispositivos de controle da edificação, que determina parâmetros para as edificações em relação ao terreno em que estão situadas, conforme estratégias estabelecidas para cada Zona da Macrozona Urbana;
- II. Regime de atividades, que determina as atividades proibidas para cada Zona da Macrozona Urbana, conforme estratégias estabelecidas, partindo da premissa da miscigenação de usos e do controle dos impactos negativos das atividades;
- III. Obrigatoriedade de estacionamentos, que determina a quantidade mínima de vagas para veículos motorizados e não motorizados para cada tipo de atividade.

§1º As Zonas Especiais de Interesse Social, por suas peculiaridades, terão regime urbanístico próprio definido através de Projeto de Regularização Fundiária.

§2º Além das regras definidas pelos instrumentos normativos, o Executivo Municipal poderá definir limitações administrativas ao uso e à ocupação dos terrenos urbanos, de forma a garantir o pleno cumprimento da sua função social.

## CAPÍTULO I

### DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DA EDIFICAÇÃO

Art. 36 A edificação no lote urbano é regida pelos seguintes dispositivos de controle:

- I. Índice de aproveitamento;
- II. Taxa de ocupação;
- III. Taxa de permeabilidade;
- IV. Altura máxima;
- V. Recuos.

Parágrafo único - Cada zona da Macrozona Urbana tem seus parâmetros próprios descritos no Anexo 6 desta Lei.

Art. 37 O Índice de Aproveitamento (IA) é o coeficiente que, multiplicado pela área do lote, define a área máxima que pode ser construída em cada terreno, e, neste Plano Diretor, é classificado em:

§1º Nos condomínios por unidades autônomas, os índices devem ser calculados sobre a área de uso privativo.

§2º Nos prédios onde houver previsão de vagas de estacionamento nos pavimentos, (aberto ou fechado), esta área não será computada no cálculo do IA.

Art. 38 A Taxa de Ocupação (TO) representa o percentual máximo da área do lote que pode ser ocupada pela projeção da edificação sobre este.

Art. 39 A Taxa de Permeabilidade (TP) representa o percentual mínimo do lote que deverá ser mantido permeável, descoberto e não pavimentado, mesmo depois que seja edificado, para que se possa reduzir o impacto da construção nas condições de drenagem urbana.

§1º Será admitida, de acordo com avaliação da Comissão Técnica Municipal, a redução ou mesmo a isenção da exigência de manutenção da TP de um terreno quando o projeto contar um ou mais elementos que reduzam o impacto da contribuição do empreendimento ao sistema de macrodrenagem municipal, tais quais:

- a. Telhados ou fachadas verdes;
- b. Jardins de chuva;
- c. Cisternas e sistema de captação e reaproveitamento da água da chuva;
- d. Reservatório de retardo ou outros elementos de contenção das águas pluviais.

§2º A avaliação da Comissão Técnica Municipal referida no parágrafo anterior será feita através de Estudo de Viabilidade Urbanística ou Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 40 A Altura máxima (Amáx) considera o número máximo de pavimentos que uma edificação pode ter, a partir do pavimento térreo, e a medida entre a da cota do pavimento térreo e a do forro do último pavimento.

§1º Para fins de aplicação desta Lei, o pavimento térreo é o andar localizado ao nível da via, tomando como referência a cota média da testada principal do terreno;

§2º Não estão incluídos nos limites da altura de uma edificação, os pavimentos localizados no subsolo ou aqueles destinados à casa de máquinas e outros equipamentos da edificação.

§3º As edificações deverão observar a limitação de altura decorrente de normas relativas ao serviço de telecomunicações, aos serviços e instalações de energia elétrica, à navegação aérea e à proteção de monumentos históricos e de zonas de preservação, expedidas pelos órgãos ou entidades competentes.

Art. 41 Recuo (R) é a distância mínima da edificação em relação aos limites do lote, medida entre as faces externas da edificação e as divisas do lote, estando previstos recuos frontais, laterais e de fundos.

§1º Os recuos serão definidos por linhas paralelas às divisas do lote.

§2º O recuo para edificações será contabilizado a partir de todo e qualquer elemento construtivo, incluindo sacadas, vãos de iluminação e ventilação ou similares, à exceção de

marquises, platibandas ou beirais, e colunas e saliências na fachada até vinte centímetros, ou outros elementos decorativos descontínuos, verticais ou horizontais, com ou sem acesso.

Art. 42 A edificação da Macrozona Rural é regida pelos seguintes dispositivos de controle:

- I. Altura máxima de 2 pavimentos, levando em consideração a preservação da paisagem rural e da caracterização desta Macrozona, conforme artigo 14 desta Lei;
- II. Recuo frontal de 4 metros, sendo proibido nesta área o cultivo de culturas de grande porte nos lotes que fazem frente à Rodovias e Vias Primárias, conforme Hierarquia Viária Rural apresentada no Anexo 10 desta Lei, de forma a preservar a integridade visual dos eixos viários.

## CAPÍTULO II

### DO REGIME DE ATIVIDADES

Art. 43 Para fins de aplicação do Regime de Atividades, as atividades urbanas foram classificadas conforme seu nível de impacto no entorno:

- I. Atividades não impactantes;
- II. Atividades de impacto local;
- III. Atividades de impacto 1;
- IV. Atividades de impacto 2.

§1º As atividades em cada classe de nível de impacto estão descritas no Anexo 7 desta Lei.

§2º O enquadramento das atividades não citadas no Anexo 7 será feito pela Comissão Técnica Municipal, avaliando-se por similaridade às que estão citadas.

Art. 44 O Regime de Atividades delimita as atividades que não são permitidas em cada Zona da Macrozona Urbana, bem como os portes máximos autorizados.

§1º Cada Zona da Macrozona Urbana tem seu regime próprio descrito no Anexo 7 desta Lei.

§2º Quando a edificação abrigar duas ou mais atividades distintas, a viabilidade da sua localização deverá ser analisada pela atividade mais restritiva.

§1º O porte máximo corresponde à área total da construção, excluídas as áreas correspondentes às vagas de estacionamento.

Art. 45 São consideradas desconformes as atividades que não estão adequadas ao Regime Urbanístico definido por esta Lei, tendo sido licenciadas na vigência da legislação anterior, que podem ser compatíveis ou incompatíveis com o novo zoneamento.

- I. As atividades desconformes compatíveis são aquelas atividades que, embora não permitidas por esta Lei, têm dimensões e características de funcionamento que não desfiguram a zona e cujo funcionamento não tem causado transtorno à vizinhança;
- II. As atividades desconformes incompatíveis são aquelas atividades que descaracterizam claramente a zona em que se situam e cujo funcionamento têm causado transtorno à vizinhança, registrado através de denúncias e/ou reclamações formalizadas.

§1º As atividades Desconformes Compatíveis poderão ter sua área construída acrescida desde que a ampliação pretendida atenda aos demais dispositivos do regime urbanístico deste Plano Diretor.

§2º As atividades Desconformes Incompatíveis poderão ter suas edificações reformadas desde que as referidas reformas atendam aos demais dispositivos do regime urbanístico deste Plano Diretor e reduzam o impacto da atividade sobre o seu entorno.

§3º O Executivo Municipal poderá se utilizar dos instrumentos de gestão do solo urbano Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para verificação do enquadramento em atividade Desconforme Incompatível.

Art. 46 O licenciamento urbanístico das atividades urbanas deverá exigir o cumprimento do Regime de Atividades e requerer em casos específicos, a apresentação pelo requerente de EVU ou EIV, nos termos da Lei Federal 10.257/2001 e deste Plano Diretor.

## SEÇÃO I

### DO ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA

Art. 47 O Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) é um estudo prévio ao licenciamento que poderá ser desenvolvido por empreendedores que busquem a permissão de suas atividades, promovendo a mitigação das incomodidades promovidas pelo novo empreendimento, por sua reforma ou ampliação, conforme o Regime de Atividades, constante do Anexo 7 desta Lei.

Art. 48 O EVU tem como objetivo geral garantir a melhor inserção possível do empreendimento na área urbana e, como objetivos específicos:

- I. Garantir a compatibilização das atividades e edificações às condicionantes ambientais, históricas e culturais;
- II. Reduzir ao máximo a perturbação causada por fumaça, ruídos, manipulação de produtos químicos e outros tipos de impactos semelhantes produzidos pelas atividades que ocorrem no empreendimento;

- III. Minimizar ao máximo os prejuízos gerados as condições de tráfego;
- IV. Assegurar que as operações de carga e descarga ocorram nas áreas internas do imóvel ou que provoquem o menor grau possível de perturbação ao tráfego e da qualidade de vida no entorno;

Art. 49 O EVU deverá atender aos temas definidos pela Comissão Técnica Municipal e informados ao requerente através de Termo de Referência para a sua elaboração.

Parágrafo único - O EVU deverá ser elaborado por um arquiteto urbanista devidamente registrado no respectivo conselho, podendo ser, excepcionalmente, exigida a inclusão de outros profissionais na elaboração do EVU quando a atividade ou empreendimento demandar outros conhecimentos técnicos específicos.

Art. 50 A avaliação do EVU será feita pela Comissão Técnica Municipal, que deverá estabelecer exigências de adequação à proposta apresentada pelo empreendedor, bem como apontar a necessidade de medidas mitigadoras ou compensatórias.

## SEÇÃO II

### DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 51 O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), é um instrumento regido pelo Estatuto da Cidade e vinculado ao licenciamento urbanístico, que visa a avaliação dos efeitos, negativos e positivos, de um empreendimento ou atividade urbana, pública ou privada, quanto à qualidade de vida da população residente na sua vizinhança.

§1º O EIV que deve ser elaborado por equipe técnica multidisciplinar, sob responsabilidade do empreendedor, e sua avaliação envolverá toda a área contígua ao empreendimento que sofra sua influência direta.

§2º A elaboração do EIV não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), quando previsto pela legislação pertinente.

Art. 52 O EIV pode ser aplicado para empreendimentos em novas construções ou em construções existentes, sendo exigido para o licenciamento urbanístico das seguintes atividades urbanas:

- I. Loteamento em gleba com área equivalente ou superior a 10ha (dez hectares);
- II. Empreendimento com 50 (cinquenta) ou mais lotes;
- III. Empreendimento com 30 (trinta) ou mais unidades habitacionais;

- IV. Comércio varejista ou serviços com mais de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída, excluída a área reservada às garagens, exceto quando localizados na Zona de Desenvolvimento;
- V. Comércio atacadista com mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída, excluída a área reservada às garagens, exceto quando localizados na Zona de Desenvolvimento;
- VI. Indústrias e/ou fábricas classificadas como atividades de Impacto 1, conforme disposto no Anexo 7, a serem localizadas em quarteirões prioritariamente residenciais;
- VII. Postos de Abastecimento;
- VIII. Todos os empreendimentos não residenciais cuja área exija mais de 15 vagas de estacionamento;
- IX. Empreendimentos com mais de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área construída que tiverem funcionamento em horário noturno, inclusive templos, nas Zonas Consolidada e Restrita;
- X. Todos os empreendimentos médio e grande porte que envolvam a construção de novos eixos viários, duplicação de vias ou de reestruturação viária.

Parágrafo único - O Executivo Municipal poderá definir outros empreendimentos não mencionados no *caput* que, devido às suas especificidades, deverão ser analisados através de EIV.

Art. 53 Os temas a serem analisados em cada EIV deverão ser definidos pela Comissão Técnica Municipal e informados ao requerente através de Termo de Referência para a sua elaboração, devendo contemplar os efeitos positivos e negativos da atividade e/ou do empreendimento, e abordar no mínimo os seguintes temas:

- 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.

Parágrafo único - O Termo de Referência citado no *caput* deverá ser adequado à natureza da atividade e/ou do empreendimento em aprovação e às características da sua localização.

Art. 54 A Comissão Técnica Municipal, com a finalidade de minimizar potenciais impactos negativos do empreendimento e/ou melhorar a condição urbana local, poderá solicitar a partir da avaliação do EIV:

- I. Ajustes ao projeto arquitetônico e/ou à implementação urbanística do empreendimento;
- II. Execução de medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como intensificadoras dos impactos positivos.

Art. 55 Os documentos integrantes do EIV deverão ser publicizados, e ficar disponíveis para consulta por qualquer interessado, nos órgãos que compõe a Comissão Técnica Municipal.

Parágrafo único - Ao receber o EIV, o Executivo Municipal deverá notificar à sociedade e, em especial, aos moradores da vizinhança do empreendimento.

### CAPÍTULO III

#### DA OBRIGATORIEDADE DE ESTACIONAMENTOS

Art. 56 Dependendo da atividade e do seu porte serão exigidas vagas de estacionamento para veículos motorizados e não motorizados como condicionante ao seu licenciamento, dentro dos parâmetros estabelecidos no Anexo 8 desta Lei.

§1º Vagas de estacionamento são os espaços destinados à guarda de veículos motorizados, como carros e motocicletas, e veículos não motorizados, como bicicletas.

§2º Em casos excepcionais, mediante justificativa fundamentada, a quantidade mínima de vagas de estacionamento exigida poderá ser revista pelo Executivo Municipal.

§3º A exigência de vagas de estacionamento poderá ser atendida, em situações especiais e à critério do Executivo Municipal, em outro local, desde que este se localize, no máximo, a 100,00m (cem metros) da edificação.

§4º No caso estabelecido pelo parágrafo 3º, as vagas de estacionamento podem ser compartilhadas entre empreendimentos, desde que ambos cumpram com a distância máxima exigida.

Art. 57 Nos estacionamentos externos ou internos de edificações de uso público ou de uso coletivo, públicas ou privadas, serão reservados, em atendimento à legislação federal vigente:

- I. Pelo menos 1 (uma) vaga para cada 50 (cinquenta) vagas para veículos motorizados que transportem pessoa portadora de deficiência física e/ou visual e/ou gestante, o que equivale a 2% (dois por cento) do total de vagas para veículos motorizados;
- II. Pelo menos 1 (uma) vaga para cada 20 (vinte) vagas para veículos motorizados que transportem pessoa idosa, o que equivale a 5% (cinco por cento) do total das vagas para veículos motorizados.

§1º Em empreendimentos que possuam número inferior de vagas para veículos motorizados à quantidade disposta nos incisos I e II, de 50 (cinquenta) e 20 (vinte) vagas, respectivamente, não precisam ser reservadas vagas para veículos motorizados que transportem pessoa portadora de deficiência física, visual, gestante e idosos.

§2º As referidas vagas reservadas deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao usuário, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga em local próximo à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres, para cada caso descrito nos incisos I e II.

Art. 58 Em função do tipo de edificação, hierarquia das vias de acesso e impacto da atividade no sistema viário, o Executivo Municipal poderá determinar a obrigatoriedade de vagas destinadas a carga e descarga em proporcionalidade à área edificada.

## TÍTULO II

### DAS NORMAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 59 O parcelamento do solo urbano é regido pelo disposto neste Plano Diretor e pela Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, e Lei Federal nº 10.257/01, Lei Estadual nº 10.116/94 e demais disposições legais, como também pelo exigido nos processos de licenciamento urbanístico e ambiental.

Art. 60 As normas de parcelamento do solo urbano regulam a divisão de glebas em unidades juridicamente independentes com objetivo de dar suporte à edificação.

§1º O parcelamento do solo urbano poderá se dar através de loteamento, desmembramento ou fracionamento, observados os dispositivos deste Plano Diretor e das legislações federais e estaduais competentes.

§2º Enquadra-se ainda como uma ação relacionada ao parcelamento do solo urbano, os remembramentos como ações de reunificação de matrículas de imóveis.

Art. 61 Não será permitido o parcelamento do solo urbano em terrenos:

- I. Alagadiços e sujeitos a inundações antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas de acordo com as orientações do órgão competente;
- II. Que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados de acordo com as orientações do órgão competente;
- III. Com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas do órgão competente;
- IV. Onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. Totalmente localizados na Área de Preservação Permanente (APP) ou em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção de acordo com as orientações do órgão competente;
- VI. Localizados em área que for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos ou equipamentos comunitários;
- VII. Localizados em área que exponha os futuros usuários ou moradores a riscos de desastres;
- VIII. Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em Lei;
- IX. Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos e servidões de passagem.

Parágrafo único - Em situações excepcionais, o Executivo Municipal poderá limitar a aprovação de parcelamentos do solo como forma de evitar excessivo número de lotes e consequente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio dos serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

Art. 62 Nos processos de parcelamento de solo, de acordo com as normas estabelecidas nesta lei, poderá ser exigido para sua implantação, área para equipamentos públicos, espaços livres de uso público e/ou instalação de infraestrutura básica de forma proporcional à densidade de ocupação prevista.

§1º São equipamentos públicos:

- I. Equipamentos urbanos: equipamentos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e demais serviços necessários à vida urbana.
- II. Equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§2º São espaços livres de uso público as áreas de destinação variada e que, quando vegetadas, integram o sistema de áreas verdes do Município.

§3º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas.

Art. 63 O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão obrigatoriamente nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 64 Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de vias, ciclovias, ou áreas públicas de recreação em ambas as margens, respeitadas as faixas de proteção exigidas por Lei e as diretrizes para estas estabelecidas.

Parágrafo único - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização do Executivo Municipal e, no que couber, dos demais órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 65 O Executivo Municipal poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto às divisas dos lotes, sem indenização, para a instalação de redes de infraestrutura urbana.

Art. 66 Ao longo das rodovias e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixas não edificáveis, dimensionadas por legislação específica além das áreas de domínio.

Art. 67 Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis passam a integrar o domínio do Município, quando for o caso, as áreas destinadas para o sistema viário e para os equipamentos públicos constantes do projeto e do memorial descritivo.

§1º As áreas estabelecidas no caput não poderão ter sua destinação alterada, salvo nas seguintes hipóteses, observado o que estabelece a legislação federal:

- a. Caducidade do ato administrativo de aprovação;
- b. Cancelamento do registro do parcelamento;
- c. Alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovada pelo Executivo Municipal.

§2º O município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem as destinar a fins distintos daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta para aquisição

de outra área do valor equivalente, a fim de melhor realocar a atividade pública, ouvida a população assistida, na forma de legislação municipal pertinente.

Art. 68 Os projetos de parcelamento do solo em geral deverão:

- I. Atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo 9 da respectiva Lei;
- II. Abranger todo o imóvel, de acordo com a sua titularidade;
- III. Ser, obrigatoriamente, integrado à estrutura urbana, mediante conexão com o sistema viário existente e com as redes dos serviços públicos existentes e projetados.
- IV. Ser submetidos ao registro imobiliário no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após sua aprovação, e executados no prazo constante no cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 69 O interessado em promover um parcelamento deverá cumprir com todas as etapas relativas ao seu licenciamento urbanístico e ambiental, atendendo às exigências legais e dos órgãos competentes.

Parágrafo único – Cabe ao Executivo Municipal emitir regulamentação própria definindo procedimentos específicos e exigências técnicas para o cumprimento de cada etapa de viabilização de um parcelamento.

Art. 70 É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

§1º Contrariado o disposto no *caput*, deverá o Executivo Municipal notificar o empreendedor e proceder as demais ações pertinentes para evitar a lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e preservar os direitos dos adquirentes.

§2º Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Executivo Municipal poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo setor municipal responsável e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

## CAPÍTULO I DO LOTEAMENTO

Art. 71 Considera-se loteamento a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes.

§1º São equiparados aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos que se constituírem em abertura ou prolongamento de vias realizadas por particulares, mesmo que estas tenham sido previstas pelo Executivo Municipal.

§2º Os projetos de loteamento deverão atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo 9 desta Lei.

Art. 72 Nos processos de loteamento serão obrigatoriamente destinadas áreas para a estruturação viária e para a implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, atendendo aos percentuais mínimos estabelecidos no Anexo 9 desta Lei.

§1º O cálculo das áreas de destinação pública estabelecido no *caput* será feito a partir da fração útil da gleba, a qual é a área não atingida por APPs, remanescentes florestais, áreas de domínio de rodovias, áreas destinadas a alargamento viário e demais áreas não-edificáveis.

§2º Nos casos em que a área a ser loteada seja resultante de um processo prévio de desmembramento que tenha doado área para equipamento público e/ou espaço livre de uso público, nos termos do artigo 80 desta Lei, esta doação prévia será abatida, proporcionalmente, da respectiva exigência para o loteamento.

Art. 73 Além das exigências dispostas no artigo 68 desta Lei, os projetos de loteamentos deverão:

- I. Atender às diretrizes urbanísticas a serem estabelecidas pelo Executivo Municipal;
- II. Conter plantas, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de 4 (quatro) anos a contar de seu registro;

§1º As diretrizes urbanísticas dispostas no inciso I terão validade máxima de 4 (quatro) anos e deverão contemplar orientações em relação ao traçado viário, à localização de áreas destinadas a uso público, à reserva de faixas não edificáveis e às áreas legalmente protegidas.

§2º As diretrizes urbanísticas ainda poderão autorizar que, na existência de remanescentes de vegetação nativa a serem preservados em atendimento à legislação federal, estes estejam localizadas em área pública.

§3º As áreas destinadas aos equipamentos comunitários a serem localizadas pelo Executivo Municipal, deverão ser exigidas conforme necessidade identificada por setor responsável, a partir da realização de levantamento dos equipamentos existentes no entorno próximo.

Art. 74 É de responsabilidade do loteador a execução:

- I. Da demarcação dos lotes e das quadras;
- II. Das vias de circulação de veículos do loteamento, inclusive sua arborização e pavimentação, preferencialmente em material semi-permeável;
- III. Das obras necessárias ao abastecimento de água potável;
- IV. Das obras de drenagem;
- V. Das obras de esgotamento sanitário exigidas pelo licenciamento;
- VI. Das obras necessárias para a iluminação pública e abastecimento de energia elétrica;
- VII. Das obras de urbanização da praça de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes.

§1º Não será considerado cascalhamento ou ensaibramento como pavimentação estabelecida no inciso II.

§2º A urbanização da praça referida no inciso VII deverá contemplar, no mínimo, mobiliário urbano adequado, arborização e ajardinamento.

§3º Enquanto o loteamento estiver na condição de implantação da infraestrutura, é dever e responsabilidade do loteador a conservação das suas vias de circulação.

Art. 75 A aprovação dos projetos de loteamentos de que trata esta Lei fica condicionada à prestação de garantia e à assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor.

Art. 76 A prestação de garantia, cujo pacto será celebrado por instrumento público constando as áreas dadas em garantia, poderá se enquadrar nas seguintes modalidades:

- I. Garantia hipotecária;
- II. Caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;
- III. Fiança bancária;
- IV. Seguro garantia.

§1º A garantia terá valor equivalente ao custo das obras, cujo orçamento deverá ser realizado pelo loteador e avaliado por órgão competente do Executivo Municipal.

§2º A garantia além de atender ao disposto no caput deste artigo, corresponderá, a no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área total de lotes.

§3º Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública, onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado, georreferenciados adequadamente ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§4º Não poderão ser dadas em garantia as áreas de destinação pública, áreas de lazer, áreas verdes e áreas não edificáveis constantes no projeto de loteamento.

§5º Os lotes dados em garantia não poderão ser comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigida por esta Lei.

Art. 77 Após o cumprimento das formalidades legais para prestação de garantia, o loteador firmará o Termo de Compromisso, mediante o qual se responsabilizará por:

- I. Executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo Executivo Municipal todas constantes dos projetos aprovados e rigorosamente de acordo com as exigências dos órgãos competentes;
- II. Fazer constar nos compromissos de formalização de venda de lotes a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas para o parcelamento.

§1º O prazo que se refere o inciso I não poderá ser superior a 2 (dois) anos, e o Executivo Municipal, a juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras em etapas, desde que:

- a. O Termo de Compromisso fixe prazo total para a execução completa das obras do parcelamento;
- b. Cada etapa corresponda a, no mínimo, um quarteirão, possuindo ligação com via pública existente;
- c. Sejam executados na área, em cada etapa, todas as obras previstas nos projetos aprovados, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

§2º No Termo de Compromisso constará a descrição detalhada das áreas que passarão ao patrimônio do Município.

Art. 78 Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Executivo Municipal, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente, exonerará a garantia prestada.

§1º A critério da autoridade competente, a garantia prestada poderá ser liberada proporcionalmente à medida em que forem executadas as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§2º O Prefeito Municipal poderá dispensar a prestação da garantia quando se tratar de empreendimentos implantados por órgãos públicos.

## CAPÍTULO II

### DO DESMEMBRAMENTO, DO FRACIONAMENTO E DO REMEMBRAMENTO

Art. 79 Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, sem implicar na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 80 Nos desmembramentos deverão ser reservadas áreas de uso institucional, sob a forma de lotes urbanizados que serão doados ao Município com a destinação específica para implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, correspondente a, no mínimo:

- I. 5% (cinco por cento) da área da gleba quando esta possuir mais de 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e menos de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados)
- II. 10% (dez por cento) da área total da gleba, quando esta for igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

§1º Ficam excluídos das exigências deste artigo os desmembramentos de lotes oriundos de outros parcelamentos, cuja destinação de área pública tenha sido igual ou superior ao previsto neste artigo.

§2º Não será permitido o desmembramento se resultar em faixa de lotes contínuos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 200,00m (duzentos metros), caracterizando, neste caso, um loteamento.

Art. 81 Considera-se fracionamento a subdivisão de um lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, desde que o imóvel a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 2000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados).

Art. 82 Consideram-se também fracionamentos, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

- I. O parcelamento de gleba do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via pública estabelecidas nesta Lei;
- II. A divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:
  - a. dissolução da sociedade conjugal;
  - b. sucessão “*causa mortis*”;
  - c. dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente a data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79;
  - d. extinção de condomínio constituído à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79.

§1º Do fracionamento previsto no Inciso II, não poderá resultar maior número de lotes do que o de coproprietários do imóvel original, observando-se a exigência de frente para a via pública, testada e área mínimas, previstas nesta Lei.

§2º Quando a divisão prevista no Inciso II implicar na necessidade de abertura de vias, esta deverá atender a todas as disposições exigidas aos loteamentos.

Art. 83 Considera-se remembramento a reunião de um ou mais lotes e/ou partes de lotes contíguos para constituição de lotes maiores ou para a reconstituição de uma gleba original desmembrada.

Art. 84 Aplicam-se ao desmembramento, ao fracionamento e ao remembramento todas as disposições gerais referentes ao parcelamento do solo.

### TÍTULO III DAS NORMAS PARA O TRAÇADO VIÁRIO

Art. 85 Toda e qualquer via no Município de São Pedro da Serra deverá ser previamente aprovada pelo órgão municipal responsável, nos termos aqui previstos.

Parágrafo único - A implantação das vias deve ser adequada às condições físicas do local, em especial quanto à otimização das obras de terraplenagem necessárias à sua abertura e a implantação das edificações.

Art. 86 As normas para o traçado viário Município de São Pedro da Serra visam hierarquizar, dimensionar e disciplinar a implantação do Sistema Viário Municipal.

Parágrafo único - O Sistema Viário Municipal implanta-se na Macrozona Rural e na Macrozona Urbana.

Art. 87 Segundo o Código Brasileiro de Trânsito, as vias rurais são classificadas como Rodovias, quando pavimentadas, e Estradas, quando não pavimentadas.

§1º As Rodovias correspondem às conexões regionais do município, assim como às vias pavimentadas de acesso às maiores comunidades rurais.

§2º As Estradas são classificadas por este Plano Diretor em:

- a. Estradas primárias que correspondem às vias de acesso às comunidades rurais e aos municípios vizinhos;
- b. Estradas secundárias que correspondem às vias de acesso a propriedades rurais, e vias utilizadas para acesso às comunidades rurais que não são preferenciais.

§3º A hierarquia viária rural está estabelecida no Anexo 10 desta Lei.

Art. 88 As vias urbanas são classificadas de acordo com a nomenclatura adotada pelo Código Brasileiro de Trânsito:

- I. Via arterial é aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- II. Via coletora é aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;
- III. Via local é aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

§1º As vias locais, quando sem saída, deverão ter praça de retorno, exceto quando contarem com projeção de conexão a outras vias.

§2º A hierarquia viária urbana está estabelecida no Anexo 11 desta Lei.

Art. 89 A abertura de novas vias está condicionada aos parâmetros geométricos estabelecidos no Anexo 12 desta Lei, considerando-se:

- I. Caixa da via ou faixa de domínio, a distância, definida em projeto, entre os dois alinhamentos prediais em oposição;
- II. Pista de rolamento, o espaço, dentro da caixa da via, designada para utilização de veículos em movimento contínuo;

- III. Faixa de estacionamento, o espaço, dentro da caixa da via, designada para a parada de veículos;
- IV. Canteiro central, o obstáculo físico localizado entre as pistas de rolamento, eventualmente substituído por marcas viárias (canteiro fictício);
- V. Passeio público, o espaço destinado à circulação de pedestres, situado entre o alinhamento predial e o início da pista de rolamento ou faixa de estacionamento;

§1º As características das novas vias deverão ser compatibilizadas com os arruamentos adjacentes.

§2º Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias com especificações correspondentes às arteriais e coletoras.

§3º Nos empreendimentos localizados em ZEIS, poderão ser admitidos padrões distintos dos especificados neste Plano Diretor.

Art. 90 Para a estruturação do Sistema Viário Urbano de São Pedro da Serra, são previstos prolongamentos viários no Anexo 11 desta Lei.

§1º Os prolongamentos viários deverão obedecer aos parâmetros geométricos dispostos no Anexo 12 desta Lei, de acordo com a respectiva classificação indicada.

§2º Os parcelamentos urbanos e empreendimentos aprovados após a instituição desta Lei, deverão respeitar os prolongamentos viários previstos no *caput*.

§3º Para a estruturação dos prolongamentos viários estão previstas desapropriações que deverão ser analisadas pelo Executivo Municipal para a melhoria da conectividade das vias.

§4º Os prolongamentos viários e os parâmetros geométricos estabelecidos poderão sofrer alterações, mediante a realização de estudos específicos e avaliação do setor municipal responsável.

§5º O Executivo Municipal poderá indicar novos prolongamentos viários além do disposto no Anexo 11 desta Lei, conforme necessidade identificada pelo setor responsável.

Art. 91 Os passeios públicos deverão atender aos parâmetros de acessibilidade universal definidos nas normas técnicas competentes, bem como aos padrões geométricos estabelecidos no anexo 12 desta Lei.

Art. 92 Em atendimento à legislação federal, ao longo das faixas de domínio público das rodovias será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável.

Parágrafo único - As faixas de domínio das rodovias somente poderão ser utilizadas como vias urbanas e a construção de acessos diretos de loteamentos às rodovias dependerá de

aprovação do setor responsável no Executivo Municipal e do órgão estadual ou federal competente.

#### TÍTULO IV DAS NORMAS PARA CONDOMÍNIOS

Art. 93 Nos termos da legislação federal vigente estão previstas para o Município de São Pedro da Serra as seguintes modalidades de condomínios urbanos em áreas urbanas que atendam aos parâmetros vigentes de parcelamento do solo:

- I. Condomínios Edilícios de Unidades Autônomas;
- II. Condomínio de Lotes.

§1º Denomina-se Condomínio Edilício de Unidades Autônomas o conjunto de edificações construídas sob a forma de unidades destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo-se, cada unidade, uma propriedade autônoma.

§2º Denomina-se de Condomínio de Lotes a subdivisão de um terreno em parcelas, sendo cada uma, propriedade autônoma vinculada a uma fração ideal das áreas de uso comum.

Art. 94 Em qualquer das modalidades de condomínio está prevista:

- I. O proprietário de uma unidade privativa será também titular de uma fração ideal das áreas comuns, em proporção mínima de 30% (trinta por cento) de área total da gleba, e desta porcentagem, deverá ser reservado no mínimo 10% (dez por cento) para área de recreação, sendo sua extensão disposta no ato de instituição do condomínio;
- II. Incidirão as regras de uso e ocupação do solo deste Plano Diretor;
- III. Cabe aos condôminos à manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum e da infraestrutura complementar interna;
- IV. As dimensões máximas da gleba do condomínio deverão atender aos padrões do quarteirão estruturador definidos nas regras de parcelamento do solo deste Plano Diretor.

§1º Excetua-se da área total da gleba disposta no inciso I:

- a. Áreas de Preservação Permanente (APP) ou áreas que contam com bens do ambiente natural a serem preservados, mantidos, bem como recuperados;
- b. Áreas não edificáveis.

§2º São consideradas frações ideais do condomínio os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação e as áreas de lazer.

§3º Entre dois ou mais condomínios, o Executivo Municipal poderá exigir a abertura de uma via pública de circulação tendo em vista as necessidades do sistema viário municipal.

§4º É vedado o desmembramento futuro do Condomínio, mesmo que seja parte dele.

§5º Em situações excepcionais, a critério do Executivo Municipal, admitir-se-á condomínios que não atendam aos padrões do quarteirão estruturador, desde que a permeabilidade urbana atual e futura não seja prejudicada e mediante apresentação de EIV por parte do empreendedor.

Art. 95 Quando for o caso, as áreas privadas reservadas ao acesso às unidades nos condomínios terão caixa carroçável com a seguinte largura mínima, garantido o livre acesso dos veículos de segurança como caminhão de bombeiros e ambulância:

- I. 5,00m (cinco metros), na hipótese de atendimento de até 20 (vinte) unidades autônomas;
- II. 6,00m (seis metros), na hipótese de atendimento de um número de unidades autônomas entre 21 (vinte e uma) e 80 (oitenta);
- III. 7,00m (sete metros), na hipótese de atendimento de 81 (oitenta e uma) unidades autônomas ou mais.

Parágrafo único - É vedado o fechamento de via pública existente anteriormente à implantação do empreendimento caracterizado no artigo 93 desta Lei.

Art. 96 Os condomínios poderão ter seus limites murados, desde que a superfície do embasamento tenha no máximo 60 (sessenta) centímetros de altura, sendo o restante vedado através de elementos vazados.

Art. 97 Os passeios públicos existentes nas áreas externas e internas aos condomínios deverão atender as especificidades registradas no artigo 91 desta Lei.

Art. 98 O interessado em promover um condomínio deverá cumprir com todas as etapas relativas ao seu licenciamento urbanístico e ambiental, atendendo às exigências legais e dos órgãos competentes.

Parágrafo único – Cabe ao Executivo Municipal emitir regulamentação própria definindo procedimentos específicos e exigências técnicas para o cumprimento de cada etapa de viabilização de um condomínio.

PARTE IV  
DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO SOLO URBANO

Art. 99 Fica o Executivo Municipal autorizado a utilizar os seguintes instrumentos da gestão do solo urbano quando exigidos para o pleno cumprimento da função social da propriedade e da cidade e das diretrizes deste Plano Diretor:

- I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. IPTU progressivo no tempo;
- III. Desapropriação com títulos da dívida pública;
- IV. Direito de preempção;
- V. Operações urbanas consorciadas;
- VI. Zonas especiais de interesse social.

§1º Inclui-se ainda como instrumento da gestão do solo urbano, os instrumentos para regularização fundiária, conforme disposto no Título V desta Parte.

§2º Esta Lei também inclui o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como instrumento da gestão do solo urbano, apresentando-o junto ao Regime de Atividades, uma vez que deverá ser utilizado nos processos de licenciamento urbanístico de atividades e empreendimentos específicos.

§3º Caberá ao Executivo Municipal, quando necessário, elaborar regulamentação específica para a aplicação dos instrumentos de gestão do solo urbano, de acordo com as determinações da Lei Federal e regulamentações vigentes.

§4º A utilização dos instrumentos da política urbana deve ser objeto de controle social, garantida a informação e a participação de entidades da sociedade civil e da população, nos termos da legislação aplicável.

**TÍTULO I**  
**DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO NO**  
**TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS**

Art. 100 O instrumento Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios visa evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização, induzindo os proprietários de imóveis urbanos não edificado, subutilizado ou não utilizado a cumprir sua função social definida neste Plano Diretor em um prazo determinado.

Art. 101 São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsória os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados na Zona Consolidada na área delimitada no Anexo 13 desta Lei, de acordo com os seguintes critérios:

- I. Considera-se imóvel não edificado os terrenos vazios com área igual ou superior a 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados);
- II. Considera-se imóvel subutilizado os terrenos com área igual ou superior a 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) com utilização inferior a 3% (três por cento) do Índice de Aproveitamento (IA).
- III. Considera-se imóvel não utilizado todo tipo de edificação que esteja desocupada há mais de 3 (três) anos, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário.

Parágrafo único - Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput*, os imóveis com características que inviabilizem o seu parcelamento, edificação ou ocupação, ou que são utilizados para atividades econômicas que não necessitem edificações para o seu cumprimento e que estejam de acordo com o uso definido neste Plano Diretor e com as características definidas para esta Zona Urbana.

Art. 102 Os imóveis nas condições a que se refere o artigo 101 desta Lei serão identificados e seus proprietários notificados.

§1º Efetuada a notificação do proprietário a mesma será averbada pelo Executivo Municipal no cartório de registro de imóveis.

§2º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta Lei, caberá ao Executivo Municipal efetuar o cancelamento da averbação tratada no parágrafo 1º.

§3º Ao proprietário do imóvel passível de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, fica facultada a solicitação de impugnação.

§4º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista nesta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 103 O proprietário de imóvel notificado deve:

- I. No prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data da notificação, protocolar projeto de loteamento, condomínio ou edificação;
- II. No prazo máximo de até 2 (dois) anos, a contar da data da aprovação do projeto, iniciar as obras;

III. No prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, garantir que as edificações consideradas não utilizadas sejam ocupadas.

Parágrafo único - Os empreendimentos de grande porte, excepcionalmente poderão ser executados em etapas, em prazo superior ao previsto, desde que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

Art. 104 Em caso de descumprimento dos prazos e condições estabelecidas para o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, o Executivo Municipal aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§1º A alíquota vigente sobre o imóvel deve ser aumentada em 2 (duas) vezes o percentual referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§2º A partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no parágrafo anterior, será mantida a cobrança do imposto pela alíquota majorada no limite de 15% (quinze por cento) até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação por título da dívida pública.

§3º A alíquota será majorada no exercício fiscal seguinte ao descumprimento de uma ou mais das etapas relativas à aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória, tendo por base a situação do processo administrativo referente ao imóvel no momento de lançamento do IPTU referente ao exercício imediatamente anterior.

§4º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§5º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, nos prazos e condições desta Lei, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas no exercício seguinte.

Art. 105 Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, é facultado ao Executivo Municipal proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo único - O valor real da indenização:

- a. Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata esta Lei;

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

Art. 106 Desapropriado o imóvel nos termos do artigo 105 desta Lei, o Executivo Municipal procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§1º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Executivo Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§2º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do parágrafo 1º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

## TÍTULO II DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 107 O Direito de Preempção confere ao Executivo Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§1º O Direito de Preempção será exercido sempre que o Executivo Municipal necessitar de áreas para:

- a. Regularização fundiária;
- b. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- c. Constituição de reserva fundiária;
- d. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- e. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- f. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- g. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- h. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§2º A regulamentação específica a ser elaborada, através de Lei municipal baseada neste Plano Diretor e na Lei Federal 10.257/2001, deverá delimitar as áreas de incidência do instrumento, definir a destinação destas áreas e os procedimentos para que seja exercido o direito de preferência, incluindo o seu prazo de vigência.

## TÍTULO III DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 108 Operação Urbana Consorciada é um instrumento que, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, prevê um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

§1º Para a utilização do instrumento Operação Urbana Consorciada, torna-se necessária regulamentação específica através de Lei municipal, a qual deverá:

- a. Delimitar a área de sua aplicação;
- b. Definir o programa básico de ocupação da área;
- c. Incluir programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- d. Apresentar as suas finalidades;
- e. Prever Estudo de Impacto de Vizinhança prévio;
- f. Estabelecer a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
- g. Definir a forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil;
- h. Instituir conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§2º Os recursos obtidos pelo Executivo Municipal na forma do parágrafo 1º, serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na Lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

§3º A proposta de Operação Urbana deverá ser aprovada previamente pelo Conselho Municipal do Plano Diretor para posterior envio à Câmara de Vereadores.

Art. 109 Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre 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;
- II. A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;
- III. A concessão de incentivos às Operações Urbanas Consorciadas que utilizem tecnologias visando a redução de impactos ambientais e economizem recursos naturais.

#### TÍTULO IV

## DA INSTITUIÇÃO DE ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 110 As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são parcelas de área urbana destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§1º As ZEIS estão delimitadas no Anexo 14 desta Lei.

§2º Novas ZEIS poderão ser instituídas por Lei municipal específica.

Art. 111 Nas ZEIS será permitido, mediante aprovação do órgão responsável, por meio da elaboração de um Plano Urbanístico próprio, o estabelecimento de padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo diferenciados da legislação em vigor.

§1º O estabelecimento de regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo objetivam:

- a. Reduzir os custos de urbanização para viabilizar o atendimento da demanda de interesse social;
- b. Viabilizar processos de regularização fundiária de assentamentos irregulares consolidados.

§2º O processo de elaboração do Plano Urbanístico deverá ser participativo, contando com o envolvimento da população beneficiada, e ser aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

§3º O Plano Urbanístico e as regras de uso e ocupação do solo específicas das ZEIS serão aprovados mediante decreto do Executivo Municipal.

Art. 112 As regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem garantir, no mínimo:

- I. A adequação dos espaços públicos e privativos às necessidades dos moradores;
- II. A acessibilidade urbana através da hierarquização viária, onde se garanta algumas vias estruturadoras e outras com caráter local;
- III. Condições de contenção de incêndios, de atendimento médico urgente através do acesso de ambulância, de limpeza pública através da coleta de lixo e demais funções urbanas que exigem limites mínimos de acesso e fluidez na circulação;
- IV. A integração do assentamento à estrutura fundiária do entorno.

Art. 113 Quando for instituída ZEIS para a regularização fundiária, caberá a elaboração de um projeto que considere as características da ocupação e da área para definir parâmetros urbanísticos e

ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

Art. 114 Quando for instituída ZEIS para a produção de habitação de interesse social, cabe ao Executivo Municipal:

- I. O papel de gerenciador do projeto, mesmo nos casos em que ele não é o empreendedor, garantindo o cumprimento de seus propósitos, especialmente o atendimento da demanda habitacional prioritária do Município;
- II. Estabelecer diretrizes urbanísticas para o empreendimento, de forma a garantir a manutenção do uso de interesse social na área, evitando processos futuros de especulação e valorização imobiliária que acabem por desvirtuar o uso definido;
- III. Viabilizar ou colaborar para a viabilização do financiamento do empreendimento, articulando os agentes promotores e os financiadores de habitação de interesse social;
- IV. Indicar as famílias a serem atendidas pelo empreendimento.

## **TÍTULO V**

### **DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 115 Para a Regularização Fundiária Urbana, o Executivo Municipal poderá aplicar, sem prejuízo de outros que se apresentarem adequados, os seguintes instrumentos:

- I. Legitimação de posse, regulamentado pela Lei Federal N° 13465/2017;
- II. Legitimação fundiária, regulamentado pela Lei Federal N° 13465/2017;
- III. Concessão de uso especial para fins de moradia, regulamentado pela Medida Provisória N° 2220/2001;
- IV. Usucapião urbano, regulamentado pela Lei Federal 10.257/2001, seção V;
- V. Concessão do direito real de uso, regulamentado pelo Decreto-Lei nº 271/67;
- VI. Assistência técnica urbanística, jurídica e social, em caráter gratuito para a hipótese de usucapião especial de imóvel urbano.

## PARTE V

### DA GESTÃO DO PLANEJAMENTO URBANO

Art. 116 A gestão do planejamento urbano de São Pedro da Serra visa o atendimento das estratégias prioritárias e diretrizes da política local de desenvolvimento territorial e deste Plano Diretor através:

- I. Da implementação dos seus instrumentos estratégicos e operacionais;

- II. Do processo permanente de avaliação dos seus resultados;
- III. Do envolvimento da sociedade nas instâncias participativas de deliberação.

Art. 117 A gestão do planejamento urbano de São Pedro da Serra, nos termos do artigo 116 desta Lei, deverá ser democrática e participativa, utilizando para isso os seguintes procedimentos:

- I. Reuniões do Conselho Municipal do Plano Diretor;
- II. Debates, audiências e consultas públicas;
- III. Conferências sobre assuntos de interesse urbano;
- IV. Iniciativas populares de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

§1º Além dos procedimentos previstos nesta Lei, o Executivo Municipal poderá estimular a criação de outros espaços de participação da sociedade.

§2º A informação acerca da realização dos debates, conferências e audiências públicas será garantida por meio de veiculação nos meios de comunicação locais, desde que assegurados o estabelecido nesta Lei.

Art. 118 Para garantir o processo permanente de planejamento, o Executivo Municipal promoverá uma reavaliação deste Plano Diretor pelo menos a cada 10 (dez) anos, a contar da data da sua publicação, através de processo participativo.

## TÍTULO I

### DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

Art. 119 O sistema de acompanhamento e controle do Plano Diretor é a estrutura administrativa responsável pela condução do processo de gestão do planejamento urbano disposto no artigo 116 desta Lei, e deverá cumprir com os seguintes objetivos específicos:

- I. Implantar um processo de planejamento, que seja contínuo, transparente e participativo;
- II. Instituir um processo permanente e sistematizado de monitoramento, avaliação e atualização do Plano Diretor;
- III. Estabelecer canais de diálogo com a sociedade civil e para sua participação na gestão municipal;
- IV. Disponibilizar informações sobre o município à sociedade em geral, que atenda aos princípios da simplificação, eficácia, clareza, precisão e segurança na publicidade das ações públicas de desenvolvimento urbano;

- V. Gerenciar e promover a atualização contínua das bases de dados espaciais relacionadas ao Plano Diretor e demais bases de dados espaciais correlatas ao território municipal;
- VI. Promover a integração dos bancos de informações municipais;
- VII. Promover a articulação entre os distintos setores do Executivo Municipal, estabelecendo uma visão integrada do desenvolvimento local;
- VIII. Promover a articulação entre a política de desenvolvimento territorial e a política tributária do Município e entre as políticas de desenvolvimento urbano e rural;
- IX. Coordenar a execução de programas, planos e projetos, de acordo com o estabelecido no Plano Diretor.

Art. 120 A estrutura administrativa disposta no artigo 119 desta Lei apresenta a seguinte composição:

- I. Coordenação pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas;
- II. Estrutura interna ao Executivo Municipal pela Comissão Técnica Municipal;
- III. Estrutura externa ao Executivo Municipal, com a participação de representações da sociedade, pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

#### CAPÍTULO I - DA COMISSÃO TÉCNICA MUNICIPAL

Art. 121 A Comissão Técnica Municipal, grupo de trabalho técnico interno, de caráter interdisciplinar e intersetorial, deverá ser nomeada por ato do Executivo Municipal e ser composta por gestores municipais e técnicos das seguintes secretarias:

- I. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas;
- II. Secretaria Municipal de Administração e Fazenda;
- III. Secretaria Municipal de Indústria, Comércio, Agricultura e Meio Ambiente.

Art. 122 Compete à Comissão Técnica Municipal, dentre outras atribuições que devem ser fixadas em decreto específico, as seguintes:

- I. Enquadrar as atividades urbanas por similaridade, de acordo com o estabelecido no artigo 43 desta Lei;
- II. Avaliar e aprovar os Termos de Referência para o EVU e EIV, os estudos resultantes e emitir parecer ao Conselho Municipal do Plano Diretor, quando for o caso;
- III. Propor medidas mitigadoras, ajustes ao projeto arquitetônico e/ou à implementação urbanística dos empreendimentos analisados através de EVU e EIV;
- IV. Aprovar as diretrizes para parcelamento de solo e os projetos resultantes;

- V. Colaborar para a regulamentação e posterior aplicação dos instrumentos de gestão do solo urbano;
- VI. Contribuir com o processo de avaliação e atualização permanente do Plano Diretor, propondo ajustes quando for necessário e incorporar as alterações pertinentes a informação geográfica ou cartográfica às bases de dados de informação espacial;
- VII. Tratar de demais assuntos relacionados ao desenvolvimento urbano que exijam uma visão integrada por parte do Executivo Municipal.

## CAPÍTULO II - DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Art. 123 O Conselho Municipal do Plano Diretor é um órgão colegiado de política urbana, de natureza consultiva, regulamentado por Lei municipal específica, cuja competência, dentre outras previstas, é:

- I. Acompanhar a implementação do Plano Diretor e seus resultados no território, propondo, avaliando ajustes ou solicitando avaliações à Comissão Técnica Municipal, quando entender necessário;
- II. Zelar pela boa aplicação e interpretação do Plano Diretor;
- III. Debater planos, programas e projetos do Executivo Municipal no que tange aos assuntos relacionados a este Plano Diretor e ao planejamento urbano de São Pedro da Serra;
- IV. Contribuir com os processos de avaliação dos novos empreendimentos através dos estudos prévios competentes, quando for o caso;
- V. Acompanhar e fiscalizar a atuação do Sistema de Acompanhamento e Controle;
- VI. Promover a integração de visões setoriais sobre o desenvolvimento urbano;
- VII. Garantir a existência de um canal permanente de diálogo entre o Executivo Municipal e a sociedade no que diz respeito aos temas do desenvolvimento urbano;
- VIII. Estabelecer a relação com os demais conselhos municipais;
- IX. Elaborar e aprovar o seu regimento interno.

## PARTE VI

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 124 Os projetos protocolados anteriormente à vigência desta Lei serão analisados com base na legislação vigente à época do protocolo.

§1º Será admitida a análise de apenas uma alteração de projetos já aprovados, cujas obras já foram iniciadas, com base em legislação vigente à época da primeira aprovação.

§2º Não será revalidado o prazo referido no *caput* para os projetos aprovados anteriormente à vigência desta Lei e cujas obras ainda não tenham sido iniciadas.

Art. 125 Esta Lei entra em vigor no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da sua publicação.

Art. 126 Revogam-se as disposições em contrário.