

LEI Nº 2.566, DE 24 DE AGOSTO DE 2010

Substitui o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Três de Maio, e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL** Faço saber que a Câmara de Vereadores decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º Fica instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo do Município de Três de Maio, que estabelece diretrizes de ordenamento, orientação e controle do desenvolvimento municipal, em todo o seu território, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal de 1988, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e os art. 6º, V da Lei Orgânica do Município.

§ 1º O Plano Diretor:

I – abrange a totalidade do território municipal;

II – é o instrumento básico da política de desenvolvimento municipal;

III – integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º Todos os planos e projetos de iniciativa pública ou privada que interferem na produção e na gestão do território municipal e das áreas urbanas de Três de Maio submetem-se a esta Lei.

§ 3º Integram esta Lei os seguintes Mapas e Anexos:

I – **Mapa 1** – Três de Maio – Ordenamento Físico-Territorial: Macrozoneamento e Sistema Viário Municipal.

II – **Mapa 2** – Três de Maio – Macrozoneamento Municipal: Declividades.

III – **Mapa 3** – Três de Maio – Ordenamento Físico-Ambiental: Áreas de Preservação Permanente.

IV – **Mapa 4** – Três de Maio – Zoneamento Físico-Ambiental: Áreas de Interesse Turístico, de Esporte e de Lazer, Áreas de Serviços Essenciais e Sistema Viário.

V – **Mapa 5** – Distrito de Consolata: Perímetro Urbano, Sistema Viário e Áreas de Serviços Essenciais.

VI – **Mapa 6** – Distrito de Manchinha: Perímetro Urbano, Sistema Viário e Áreas de Serviços Essenciais.

VII – **Mapa 7** – Distrito de Progresso: Perímetro Urbano, Sistema Viário e Áreas de Serviços Essenciais.

VIII – **Mapa 8** – Distrito de Quaraim: Perímetro Urbano, Sistema Viário e Áreas de Serviços Essenciais.

IX – **Mapa 9** – Área Urbana da Sede Municipal: Zoneamento Físico Ambiental.

X – **Mapa 10** – Área Urbana da Sede Municipal: Zoneamento Urbano e Sistema Viário.

XI – **Mapa 11** – Área Urbana da Sede Municipal: Zoneamento Físico Ambiental: Áreas de Interesse Turístico, de Esporte, de Lazer, de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural, Áreas de Serviços Essenciais.

XI – **Mapa 12** – Área Urbana da Sede Municipal: Bairros.

XVI – **Anexo 01:** Parâmetros urbanísticos para o zoneamento na Zona Urbana de Ocupação Prioritária de Três de Maio;

XVII – **Anexo 02:** Parâmetros urbanísticos para a ocupação do solo na Zona Urbana de Ocupação Prioritária de Três de Maio;

XVIII – **Anexo 03:** Parâmetros urbanísticos para a ocupação do solo na Zona Urbana dos Distritos de Consolata, Manchinha, Progresso e Quaraim;

XVIX – **Anexo 04:** Definição das atividades de uso permitido em cada área da Zona de Ocupação Prioritária de Três de Maio;

XX – **Anexo 05:** Sistema Viário: Gabarito das vias públicas;

XXI – **Anexo 06:** Sistema Viário: Detalhamento do sistema viário.

Art. 2º O Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal somente pode ser alterado pelo voto favorável da maioria absoluta dos membros do Poder Legislativo, em regime de dois turnos de votação, conforme o disposto no artigo 50 da Lei Orgânica do Município.

§ 1º A iniciativa de proposta que altere esta Lei deve ser subscrita por ao menos 1/3 (um terço) dos membros do Poder Legislativo, por proposta do Prefeito Municipal ou através de iniciativa popular, nos termos estabelecidos no Título II desta Lei.

§ 2º As alterações de que trata o *caput* deste artigo devem, obrigatoriamente, receber parecer prévio, detalhado e com aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável de Três de Maio, observadas as disposições do Título II desta Lei.

TÍTULO II

Da Política Municipal de Desenvolvimento Sustentável

CAPÍTULO I

Dos Princípios Fundamentais

Art. 3º A política municipal de desenvolvimento de Três de Maio tem como fundamentos:

- I – a cidadania;
- II – a gestão democrática e participativa;
- III – a função social da propriedade;
- IV – função social da cidade;
- V – a sustentabilidade.

Art. 4º A cidadania compreende o direito à participação e a garantia dos direitos constitucionalmente assegurados, pelo Poder Público.

Art. 5º A gestão da política municipal de desenvolvimento municipal sustentável decorre da garantia legal e do uso de instrumentos estabelecidos por esta Lei que possibilitem a aplicabilidade de instrumentos de política participativa nos assuntos de interesse da coletividade.

Parágrafo único. A gestão estabelecida no *caput* decorre da atuação democrática que incorpore a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

Art. 6º A função social da cidade corresponde ao direito à cidade para todos, o que compreende os direitos à dignidade humana, à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer e à convivência social.

Parágrafo único. A função social da cidade visa garantir prioritariamente:

I – espaços coletivos de suporte à vida na cidade, definindo áreas para atender as necessidades da população de equipamentos urbanos e comunitários, mobilidade, transporte e serviços públicos, bem como áreas de proteção, preservação e recuperação do meio

ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

II – a acessibilidade e a mobilidade sustentável de todos os cidadãos por meio do desenho dos espaços públicos e do sistema viário básico;

III – a universalização do acesso à água potável, aos serviços de esgotamento sanitário, a coleta e disposição de resíduos sólidos e ao manejo sustentável das águas pluviais, de forma integrada às políticas ambientais, de recursos hídricos e de saúde.

IV – terra urbanizada para todos os segmentos sociais, especialmente visando a proteção do direito à moradia da população de baixa renda e das populações tradicionais;

V – áreas para todas as atividades econômicas, especialmente para os pequenos empreendimentos comerciais, industriais, de serviço e agricultura familiar;

Art. 7º A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

I – habitação, especialmente Habitação de Interesse Social;

II – atividades econômicas geradoras de emprego e renda;

III – proteção do meio ambiente;

IV – preservação do patrimônio cultural.

Art. 8º Sustentabilidade é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

CAPÍTULO II

Dos Objetivos Gerais Da Política Municipal

Art. 9º São objetivos gerais da política municipal de desenvolvimento sustentável de Três de Maio:

I – promover o desenvolvimento sustentável do município nos aspectos social, econômico e ambiental;

II – universalizar a oferta de serviços públicos e de saneamento ambiental, garantindo a acessibilidade a qualquer ponto do território, através da rede viária e do sistema de transporte público;

III - promover o ordenamento territorial, controlando a ocupação e definindo os usos compatíveis do solo e a democratização do acesso à terra e à moradia;

IV - assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

V - proteger, preservar e recuperar os ambientes natural e construído, impedindo a ocupação nas áreas de preservação permanente e as que apresentam terrenos com características geotécnicas desaconselháveis, garantindo a segurança e a saúde da coletividade;

VI - proteger, preservar e recuperar o patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico e utilizá-lo como meio de desenvolvimento sustentável;

VII - ampliar a oferta de equipamentos comunitários e de espaços verdes e de lazer para fruição pela comunidade, assegurando a qualidade ambiental e de vida urbana, adequando a ocupação do solo às condições físico-naturais;

VIII - promover a regularização fundiária e a urbanização das áreas não assistidas com a sua integração e a articulação à malha urbana;

IX - conter a retenção especulativa de imóveis urbanos e rurais;

X - promover a regularização fundiária e a urbanização das áreas não assistidas com sua integração e articulação à malha urbana, visando elevar o padrão de vida da população e a otimização dos investimentos públicos;

XI - controlar o uso de agrotóxicos no meio rural propiciando melhor qualidade da água, do ar e dos alimentos sem prejuízo aos produtores e consumidores impedindo a aplicação de agrotóxicos em Área de Preservação Permanente;

XII - instituir o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa, garantindo canais de participação democrática nos processos de tomada de decisão;

XIII - integrar o planejamento local ao desenvolvimento regional, através da articulação com os demais municípios da região de Três de Maio.

TÍTULO III

Das Diretrizes Gerais Da Política Municipal

CAPÍTULO I

Do Desenvolvimento Sustentável

Art. 10. A política de promoção do desenvolvimento sustentável do Município de Três de Maio deve estar articulada ao desenvolvimento social, econômico e à proteção do meio ambiente, visando a redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 11. Para a consecução desta política, são objetivos específicos:

I – atração de novos setores produtivos para o município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;

II – fortalecimento das cadeias produtivas do município e da região;

III – ampliação do valor agregado resultante da atividade econômica instalada no município;

IV – recuperação, revalorização e apoio à atividade industrial, com ênfase nas micro, pequenas e médias empresas;

V – fortalecimento das atividades comerciais, de qualquer porte e segmento, e os serviços de apoio à produção em geral;

VI – incentivo à articulação da economia local ao mercado globalizado;

VII – estimular o desenvolvimento e o adensamento das atividades econômicas na Área Central de Três de Maio, bem como o uso residencial, integrando as áreas hoje ociosas;

VIII – qualificar os espaços públicos, os serviços municipais e a paisagem urbana na Zona Urbana de Ocupação Prioritária;

IX – planejar o desenvolvimento e a ocupação das áreas de expansão urbana.

CAPÍTULO II

Da Habitação

Art. 12. A política municipal de habitação tem como objetivo principal garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda, por meio das seguintes diretrizes:

I – recuperação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;

II – efetivação de políticas de controle e manutenção dos núcleos urbanizados e regularizados;

III – apoio e suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia;

IV – incentivo e apoio à formação de agentes promotores e financeiros não estatais, como cooperativas e associações comunitárias autogestionárias, na execução de programas habitacionais;

V - promoção do acesso à terra, através da utilização adequada das áreas ociosas e da aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei.

Art. 13. Será estimulada a produção de Habitação de Interesse Social – HIS, através do desenvolvimento de programas e projetos de acesso à moradia.

§ 1º Habitação de Interesse Social - HIS é aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada ao valor de cinco vezes o salário mínimo estadual, produzida diretamente pelo Poder Público municipal ou com sua expressa anuência.

§ 2º As condições de seleção dos contemplados para a concessão da HIS se dará mediante processo seletivo a ser organizado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, devendo ser observadas as condições precárias de habitabilidade em que vive o beneficiado, a impessoalidade, a igualdade e a comprovação de residência no município pelo prazo mínimo de cinco anos.

§ 3º Considera-se condições precárias de habitabilidade para fins desta Lei:

I – as habitações que estejam em péssimo estado de conservação;

II – as subabitações;

III – as moradias situadas em áreas de risco ambiental, em áreas de preservação permanente e em faixas de domínio público no território municipal, incluindo aqui as faixas não edificáveis prevista na alínea III, Art. 4º, Capítulo II, da Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

- Ver Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 – alterada pela Lei Federal No 9.785, de 29 de janeiro de 1999 e estadual pertinente.

IV – as moradias em condições promíscuas e outras situações insustentáveis.

Art. 14. A política municipal de habitação, estabelecida em lei específica, deve se articular à política de preservação ambiental, respeitando as seguintes diretrizes:

I – impedir novas ocupações irregulares nas áreas urbanas e de mananciais;

II – recuperar ambientalmente as áreas de risco ocupadas;

III – recuperar as áreas de preservação ambiental ocupadas irregularmente por moradia não passível de urbanização e regularização fundiária;

IV – atender a dotação de sistema de circulação, de equipamentos urbanos, de áreas verdes de lazer e recreação e de áreas para a implantação de equipamentos comunitários;

V – prever o remembramento de lotes unicamente para a instalação de equipamentos comunitários.

Art. 15. Para viabilizar a política habitacional, incumbe ao Poder Público municipal:

I – estimular as parcerias com institutos de ensino e pesquisa, visando o desenvolvimento de alternativas de menor custo, maior qualidade e produtividade na produção da moradia;

II – criar um sistema atualizado de informações sobre as condições de moradia e acesso à terra.

CAPÍTULO III

Dos Planos De Urbanização E Da Regularização Fundiária

Art. 16. A urbanização de áreas ocupadas pela população de menor renda deve ter prioridade na urbanização, mediante adoção de planos e dotação orçamentária anual específica, determinada pelo Poder Executivo municipal através de seus órgãos competentes.

§ 1º A urbanização compreende o atendimento de equipamentos urbanos, sistema de circulação, áreas para equipamentos comunitários e áreas verdes de lazer e recreação, em conformidade com as funções sociais da cidade.

§ 2º Nas áreas previstas no *caput* haverá prioridade de aplicação dos recursos públicos provenientes do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

§ 3º É vedada a urbanização em áreas indicadas no Título VII e nos Mapas 2, 3 e 9 desta Lei.

§ 4º No planejamento das áreas a serem urbanizadas pelo Poder Público municipal serão ouvidos, previamente, os órgãos responsáveis pelo saneamento e pela preservação ambiental, histórico-cultural e arqueológica.

§ 5º Os planos serão definidos anualmente, atendendo as prioridades estabelecidas no Plano Plurianual e na Lei de Diretrizes Orçamentárias, ouvidos a população atingida e o órgão municipal de planejamento e serão analisados e fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 17. Na Zona Urbana de Ocupação Prioritária, são áreas de intervenção privilegiada com vistas à execução de planos de urbanização:

I – as que atendem simultaneamente as seguintes condições:

a) grande densidade populacional existente;

b) rendimento médio domiciliar igual ou inferior a cinco vezes o valor do salário mínimo estadual;

c) inexistência ou insuficiência de infra-estrutura urbana.

II – as que apresentam aglomerados populacionais em loteamentos implantados;

III – as que, por qualquer motivo, sejam indicadas para reassentamento de população transferida de outro local.

§ 1º As áreas declaradas de urbanização e edificação compulsórias podem ser objeto de plano de urbanização tendo em vista o programa municipal de habitação de interesse social, observadas as normas estabelecidas no Título VII desta Lei.

§ 2º Consideram-se prioritárias para execução de plano de urbanização as áreas designadas pelo programa municipal de habitação interesse social para atender a demanda prioritária.

Art. 18. Os moradores de áreas onde se apresente situação de risco de vida, de saúde ou em caso de excedentes populacionais que não permitam condições dignas de habitabilidade, podem ser transferidos, mediante consulta prévia à população atingida, para local que apresente as condições indicadas no Título XI, Capítulo I desta Lei.

§ 1º O reassentamento não pode ser efetuado em áreas indicadas no Título VII desta Lei.

§ 2º No processo de reassentamento, é assegurada a participação das entidades comunitárias representativas da população atingida.

Art. 19. O Poder Executivo municipal deve incentivar a regularização fundiária que incidirá sobre as áreas de loteamentos implantados, clandestinos, abandonados ou não titulados, ocupados pela população de menor renda, através de:

I – concessão do direito real de uso para as habitações localizadas em áreas públicas e para os lotes integrantes de Programa Municipal de Habitação de Interesse Social, mediante lei específica;

II – assistência técnica e jurídica gratuita à população atingida, para a promoção de ação de usucapião urbano.

§ 1º A concessão do direito real de uso não será reconhecida mais de uma vez ao mesmo beneficiado.

§ 2º É vedado lote urbano com tamanho inferior a cento e oitenta metros quadrados.

CAPITULO IV

Do Saneamento Ambiental Integrado

Art. 20. São objetivos do Saneamento Ambiental Integrado:

- I – a proteção do Patrimônio Ambiental e sua recuperação;
- II – o equilíbrio entre as atividades humanas e a qualidade ambiental do meio urbano e rural;
- III – o uso dos recursos ambientais, observado o princípio da sustentabilidade;
- IV – a sustentabilidade das políticas setoriais locais e das abordagens ambientais;
- V – a estruturação do território a partir da paisagem urbana e os elementos naturais;
- VI – a promoção da educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais;
- VII – a promoção do equilíbrio entre a proteção e a ocupação dos mananciais;
- VIII – a promoção da inclusão social e da sustentabilidade das políticas públicas ambientais;
- IX – a utilização de soluções tecnológicas ambientalmente adequadas à promoção da sustentabilidade.

CAPÍTULO V

Da Mobilidade Urbana

Art. 21. São objetivos do Sistema de Mobilidade Urbana:

- I – priorizar a universalidade de acessibilidade, especialmente para pedestres, ciclistas e pessoas com necessidades especiais (mobilidade reduzida), sobre o transporte motorizado;
- II – priorizar o transporte coletivo sobre o individual;
- III – considerar as questões de logística no sistema de mobilidade urbana, tendo em vista o desenvolvimento econômico;
- IV – reduzir a necessidade de deslocamento;
- V – melhorar a fluidez do trânsito, mantendo-se os níveis adequados de segurança;

VI – articular o sistema de mobilidade municipal com o estadual, existente e planejado;

VII – ampliar o sistema viário de maneira a estimular áreas de ocupação prioritária, racionalizando investimentos em infra-estrutura;

VIII – priorizar a infra-estrutura das vias principais;

IX – ordenar e planejar a expansão das vias principais, norteando o desenvolvimento urbano de Três de Maio.

CAPÍTULO VI

Do Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico, Paisagístico E Arqueológico

Art. 22. São objetivos centrais da política de preservação do patrimônio cultural:

I – valorizar e estimular o uso, a conservação e a restauração do patrimônio cultural;

II – tornar reconhecido o valor cultural do patrimônio;

III – garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com a edificação;

IV – desenvolver o potencial turístico, de forma sustentável, com base em seu patrimônio cultural e natural;

V – estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural.

TÍTULO IV

Da Gestão Democrática de Desenvolvimento Municipal Sustentável

CAPÍTULO I

Do Sistema Municipal De Planejamento E Gestão Participativa

Art. 23. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa – SMPGP.

§ 1º O sistema instituído no *caput* é constituído de estrutura e processos democráticos e participativos, que visam o desenvolvimento contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão municipal.

§ 2º O desenvolvimento do município visa à instituição de políticas de planejamento urbano e rural sustentáveis;

§ 3º O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa define, anualmente, no limite de suas rubricas orçamentárias, as prioridades de implantação de áreas

verdes de lazer e recreação e instalação de equipamentos comunitários, para execução pelo Poder Executivo.

§ 4º É assegurada a participação popular, individual ou coletivamente, nos termos estabelecidos no Capítulo II deste Título.

§ 5º As prioridades são definidas a partir da absoluta necessidade social em conformidade com a concentração da população a ser atendida, a não assistência e a equidade da distribuição das áreas verdes de lazer e recreação e dos equipamentos comunitários entre as áreas urbanas ou entre as áreas rurais.

§ 6º A iniciativa privada consorciada ou não com o Poder Público municipal e com a autorização deste pode implantar e manter equipamentos comunitários.

Art. 24. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa:

I – coordenar e executar as medidas necessárias ao planejamento do desenvolvimento municipal e ao gerenciamento do Plano Diretor, bem como servir de suporte ao trabalho do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável;

II – criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política de desenvolvimento sustentável urbano e rural;

III – garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;

IV – instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

Art. 25. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa atua nos seguintes níveis:

I – de formulação de estratégias, de políticas e de atualização do plano diretor;

II – de gerenciamento do plano diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;

III – de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 26. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa é composto por:

I – Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável de Três de Maio — CMDS;

II – Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável – FUNDES;

III – Sistema de Informações Municipais – SIM.

SEÇÃO I

Do Conselho Municipal De Desenvolvimento Sustentável

Art. 27. Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política de desenvolvimento urbano e rural, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável será vinculado à Secretaria de Planejamento.

Art. 28. Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável:

I – acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;

II – acompanhar e fiscalizar a aplicação dos instrumentos urbanísticos estabelecidos por esta Lei;

III – acompanhar e fiscalizar a execução de planos e projetos relativos à política urbana e ao desenvolvimento municipal, inclusive os planos setoriais;

IV – deliberar e emitir parecer sobre proposta de alteração desta Lei ou outras cujo objeto tenha relação ao estabelecido por esta Lei;

V – deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana e desenvolvimento municipal, antes de seu encaminhamento ao Poder Legislativo;

VI – gerir os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável e fiscalizar sua aplicação;

VII – zelar pela integração das políticas setoriais;

VIII – deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

IX – convocar, organizar e coordenar as conferências e as audiências públicas.

X – elaborar e aprovar o seu regimento interno, a ser instituído por Resolução própria;

§ 1º Os pareceres emanados do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável deverão observar os princípios fundamentais estabelecidos no Título II desta Lei.

§ 2º As deliberações do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável serão tomadas por maioria simples, observado o número mínimo de 50% de seus membros para deliberar.

Art. 29. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, composto por 13 (treze) membros, de acordo com os seguintes critérios:

I – 3 (três) representantes do Governo Municipal e respectivos suplentes, das Áreas Municipais de Planejamento, Habitação e Indústria e Comércio, indicados pelo Prefeito Municipal.

II – 10 (dez) representantes da sociedade civil e respectivos suplentes, assim distribuídos:

- a) 1 (um) representante do setor imobiliário ou da construção civil;
- b) 1 (um) representante de sindicatos de trabalhadores;
- c) 1 (um) representante de entidades técnicas e instituições de ensino ou pesquisa;
- d) 1 (um) representante da Associação Comercial e Industrial (ACI);
- e) 1 (um) engenheiro civil com registro profissional na Prefeitura Municipal;
- f) 1 (um) Arquiteto com registro profissional na Prefeitura Municipal;
- g) 1 (um) representante da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB);
- h) 1 (um) profissional relacionado ao meio ambiente (biólogo, engenheiro florestal ou engenheiro agrônomo);
- i) 1 (um) representante dos Serviços Registrais;
- j) 1 (um) representante do Ministério Público.

Art. 30. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável contará com o assessoramento de um Comitê Técnico, de caráter permanente, composto por, no mínimo, um engenheiro, um arquiteto, um assistente social, um biólogo, um engenheiro florestal e um advogado.

§ 1º O Comitê Técnico será composto por, no mínimo, cinco membros, dentre os seguintes profissionais:

- I – um engenheiro civil ou arquiteto;
- II – um assistente social;
- III – um biólogo, engenheiro florestal ou engenheiro agrônomo;

IV – médico veterinário;

V – um advogado.

§ 2º Os membros do Comitê Técnico terão direito à voz nas reuniões do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

§ 3º É condição para ser membro do Comitê Técnico ser servidor do Poder Executivo municipal, com qualificação profissional.

§ 4º Os membros do Comitê Técnico serão nomeados pelo Chefe do Executivo municipal.

Art. 31. São atribuições gerais do Comitê Técnico:

I – emitir parecer técnico fundamentado para apreciação e deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável;

II – apresentar relatório conclusivo ao Plenário do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, sobre matéria submetida a estudo, dentro do prazo fixado por este, acompanhado de todos os documentos que se fizerem necessários ao cumprimento de suas finalidades;

III – orientar o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável na tomada de decisões.

Art. 32. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte operacional ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, necessário a seu pleno funcionamento.

SEÇÃO II

Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável

Art. 33. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, formado pelos seguintes recursos:

I – dotações orçamentárias do município;

II – transferências intergovernamentais;

III – transferências de instituições privadas;

IV – transferências do exterior;

V – transferências de pessoa física;

VI – receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas ZEIS;

VII – receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VIII – receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;

IX – resultados operacionais próprios;

X – rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

XI – valores arrecadados em decorrência da aplicação de multas por desrespeito às normas do Plano Diretor;

XII – outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

§ 1º Os recursos especificados neste artigo serão aplicados:

I – produção de Habitação de Interesse Social em todo o município;

II – infra-estrutura e equipamentos públicos na Zona de Ocupação Prioritária;

III – obras e equipamentos públicos ou comunitários que visem melhorar a segurança pública no município;

IV – outras atividades determinadas pelo Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa.

§ 2º A aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável será orientada pela ordem de prioridade estabelecida nos incisos do § 1º deste artigo.

§ 3º O Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável será gerido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

SEÇÃO III

Do Sistema De Informações Municipais

Art. 34. Fica criado o Sistema de Informações Municipais (SIM), que tem como objetivo fornecer informações para planejamento, monitoramento, implementação e avaliação das políticas de desenvolvimento municipal, subsidiando a tomada de decisões na gestão do Plano Diretor.

§ 1º O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive topográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o município, progressivamente georreferenciadas em meio digital.

§ 2º O Sistema de Informações Municipais fica vinculado à Secretaria de Planejamento.

Art. 35. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

I – da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II – democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

CAPÍTULO II

Dos Instrumentos de Democratização da Gestão

Art. 36. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática do desenvolvimento municipal, mediante as seguintes instâncias:

I – Conferência Municipal de Desenvolvimento Sustentável;

II – audiências públicas;

III – iniciativa popular;

IV – plebiscito e referendo popular;

V – assembléias orçamentárias participativas.

Art. 37. Anualmente, o Executivo submeterá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período.

Parágrafo único. Uma vez analisado pelo Conselho, o Executivo o enviará à Câmara Municipal e dará ampla publicidade, inclusive com publicação em jornal contratado mediante licitação, para publicação dos atos oficiais do Município.

SEÇÃO I

Da Conferência Municipal De Desenvolvimento Sustentável

Art. 38. As Conferências Municipais de Desenvolvimento Sustentável ocorrerão ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

§ 1º As Conferências Municipais de Desenvolvimento Sustentável serão compostas pelos delegados eleitos em audiências públicas previamente convocadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

§ 2º As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos.

Art. 39. A Conferência Municipal de Desenvolvimento Sustentável deverá, dentre outras atribuições:

I – apreciar as diretrizes da política urbana e do território municipal;

II – debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;

III – sugerir ao Executivo a adequação das ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;

IV – deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;

V – sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor.

SEÇÃO II

Das Audiências Públicas

Art. 40. As Audiências Públicas acontecerão sempre que necessário, com o objetivo de consultar a população local sobre as questões relacionadas àquela territorialidade, de forma a ampliar o debate e eleger os delegados que a representarão na Conferência Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

Parágrafo único. Os delegados que participarão da Conferência Municipal de Desenvolvimento Sustentável serão eleitos em audiência pública previamente convocada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 41. A audiência pública deve atender aos seguintes requisitos:

I – ser convocada por edital, anunciada pela imprensa local ou, na sua falta, utilizar os meios de comunicação de massa ao alcance da população local;

II – ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;

III – ser dirigida pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;

IV – garantir a presença de todos os cidadãos e cidadãs, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença;

V – ser gravada e, ao final, lavrada a respectiva ata, cujos conteúdos deverão ser apensados ao Projeto de Lei, compondo memorial do processo, inclusive na sua tramitação legislativa.

Art. 42. Havendo fundado interesse público, poderá ser solicitada a convocação de audiências públicas pela própria sociedade civil, por no mínimo um por cento dos eleitores do município.

Parágrafo único. A solicitação encaminhada pela sociedade civil vincula o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável à convocação de audiência pública.

Seção III

Da Iniciativa Popular

Art. 43. A iniciativa de projetos de lei será feita junto ao Poder Legislativo municipal pela subscrição de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do eleitorado municipal.

§ 1º Os signatários devem declarar o nome completo e o número, zona e seção do título eleitoral.

§ 2º O projeto de lei de iniciativa popular não poderá ser rejeitado por vício de forma, cabendo ao Poder Legislativo, por seu órgão competente, providenciar a correção de eventuais impropriedades de técnica legislativa ou de redação.

Art. 44. O projeto de lei de iniciativa popular tem prioridade, em sua tramitação sobre todos os demais projetos de lei, não apresentados sob o regime de urgência.

§ 1º O Poder Legislativo encaminhará cópia ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável que emitirá parecer fundamentado.

§ 2º O projeto será colocado em pauta para votação no prazo de cento e vinte dias a partir de sua apresentação.

§ 3º O prazo previsto no § 2º deste artigo poderá ser prorrogado, caso seja necessária a convocação de audiências públicas, desde que devidamente fundamentado.

§ 4º A proposta e o parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável a que se refere este artigo deverão ser amplamente divulgados para conhecimento público.

Art. 45. A lei que altera ou revoga lei criada a partir de projeto de iniciativa popular deverá ser submetida a referendo popular.

TÍTULO V

Dos Instrumentos Da Política De Desenvolvimento Sustentável

Art. 46. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento sustentável do Município de Três de Maio, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I – instrumentos legais e de planejamento:

a) plano plurianual;

- b) lei de diretrizes orçamentárias;
- c) lei de orçamento anual;
- d) Código de Meio Ambiente e de Posturas;
- e) Código de Obras;
- f) planos de desenvolvimento econômico, social e ambiental;
- g) programas e projetos especiais de urbanização;
- h) instituição de unidades de conservação.

II. Instrumentos jurídico-urbanísticos e administrativos:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b) Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- c) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- d) Transferência do Direito de Construir;
- e) Operações Urbanas Consorciadas;
- f) Consórcio Imobiliário;
- g) Direito de Preferência;
- h) Direito de Superfície;
- i) Estudo de Impacto de Vizinhança;
- j) Termo de Ajustamento de Conduta;
- k) Zonas Especiais de Interesse Social;
- l) Estudo de Impacto Ambiental;
- m) Licenciamento Ambiental;
- n) Tombamento, Servidão e Limitação Administrativa;
- o) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- p) Desapropriação por necessidade, utilidade pública ou para atender interesse social;
- q) Compensação Ambiental;
- r) Concessão de Direito Real de Uso;
- s) Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;

- t) Concessão de serviços públicos;
- u) Licença para construir;
- v) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional.

III. Instrumento de regularização fundiária:

- a) Assistência técnica e jurídica gratuita para fins de urbanização e reurbanização.

IV. Instrumentos tributários e financeiros:

- a) tributos municipais;
- b) taxas e tarifas públicas específicas;
- c) contribuição de melhoria;
- d) incentivos e benefícios fiscais.

CAPÍTULO I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 47. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Zona Urbana de Ocupação Prioritária.

§ 1º Considera-se solo urbano não utilizado as áreas localizadas na Zona Urbana de Ocupação Prioritária de Três de Maio, quando o índice de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§ 2º Considera-se solo urbano subutilizado, todo tipo de edificação que tenha, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos em que a mesma decorra de impossibilidades jurídicas ou pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§ 3º Considera-se solo urbano não edificado as áreas livres localizadas na Zona Urbana de Ocupação Prioritária de Três de Maio, excetuando-se a Zona de Expansão Urbana determinada no Mapa 10 desta Lei.

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário.

§ 5º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput* os imóveis:

I – utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II – que estejam exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III – declarados em lei ou ato administrativo, de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV – ocupados por clubes ou associações de classe;

V – de propriedade de cooperativas habitacionais.

Art. 48. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo 47 serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º A notificação far-se-á:

I – por correspondência, mediante aviso de recebimento em mãos próprias (AR/MP) ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II – por servidor do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

III – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelos incisos I ou II.

§ 2º A notificação será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 4º O pedido de aprovação de projeto de parcelamento ou edificação do mesmo lote poderá ser renovado apenas uma única vez.

§ 5º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 6º As edificações enquadradas no § 2º do artigo 47 deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 7º Em projetos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 8º A transmissão do imóvel, por ato "inter vivos" ou "causa mortis", posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 9º Os lotes que atendam as condições estabelecidas nos § 1º e § 3º do artigo 47 não poderão sofrer parcelamento sem prévia aprovação de projeto de ocupação.

CAPÍTULO II

Do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – Progressivo no Tempo

Art. 49. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos artigos 47 e 48, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de cinco anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º Lei específica baseada no §1º do artigo 7º do Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de cinco anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no *caput* deste artigo

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

CAPÍTULO III

Desapropriação Com Pagamento Em Títulos Da Dívida Pública

Art. 50. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no inciso I, do § 1º, do artigo 48 deste Plano Diretor;

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

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

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

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

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º deste artigo as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 47 desta Lei.

CAPÍTULO IV

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 51. O Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos arts. 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor.

§ 1º Áreas passíveis de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Índice de Aproveitamento e até o limite estabelecido pelo uso da Altura Máxima da Edificação.

§ 2º A concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir depende de contrapartida financeira, recuperação do patrimônio histórico ou recuperação e qualificação de equipamentos públicos e infra-estrutura urbana pelo interessado.

Art. 52. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$\mathbf{BF = AT \times Vm \times Ip \times Ir}$$

Onde:

BF - Benefício Financeiro.

AT - Área Total do Terreno.

Vm - Valor Venal do metro quadrado do terreno.

Ip - Diferença entre o Índice de Aproveitamento Pretendido e o Índice de Aproveitamento Básico permitido.

Ir - Índice de Redução, variando de 0,3 ou 0,5.

§ 1º O valor do metro quadrado de terreno será fixado conforme o valor venal da terra nua do imóvel não edificado.

§ 2º O índice de redução igual a 0,5 (zero virgula cinco) será utilizado nas Áreas Residenciais e Mista 1 de ocupação não prioritária e 0,3 (zero virgula três) para a área Mista 1 de ocupação prioritária.

Art. 53. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

CAPÍTULO V

Da Transferência Do Direito De Construir

Art. 54. O proprietário de imóvel urbano poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, observado o disposto neste Plano Diretor, quando tratar-se de imóvel:

I – de interesse do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

II – que estiver exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III – servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. A faculdade prevista no *caput* poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, se este se enquadrar num dos incisos deste artigo.

Art. 55. A transferência do direito de construir será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, no registro dos respectivos imóveis, transmissor e receptor, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Parágrafo único. Consumada a transferência do direito de construir em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este, vedada nova transferência.

Art. 56. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$\mathbf{ACr = VTc \div IAc \times IAr \div VTr \times ATc}$$

Onde:

ACr = Área construída a ser recebida.

VTc = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente.

IAc = Índice de Aproveitamento Básico do terreno cedente.

IAr = Índice de Aproveitamento máximo do terreno receptor.

VTr = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor.

ATc = Área total do terreno cedente.

Art. 57. Os Imóveis tombados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, aumentando seu índice de aproveitamento, exceto para as áreas industriais e residenciais e de acordo com o índice de ocupação e os afastamentos permitidos para a zona onde ele for transferido.

Parágrafo único. O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Art. 58. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relatórios de monitoramento.

CAPÍTULO VI

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art 59. As Operações Urbanas Consorciadas são 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 alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, com melhorias de infra-estrutura e do sistema viário.

Art. 60. As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidades:

I – implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

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

III – implantação de programas de Habitação de Interesse Social - HIS;

IV – ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;

V – implantação de espaços públicos;

VI – valorização, conservação e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

VII – melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural.

Art. 61. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos. 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterá, no mínimo:

I – delimitação do perímetro da área de abrangência;

II – finalidade da operação;

III – programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV – Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA – e de Vizinhança – EIV;

V – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI – solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de ocupação irregular;

VII – garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII – instrumentos urbanísticos previstos na operação;

IX – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

X – forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XI – conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º Ficam permitidas Operações Urbanas Consorciadas na Zona de Ocupação Prioritária, definida no Mapa 10, mediante parecer prévio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

§ 2º Os recursos obtidos pelo Poder Público como contrapartida nas Operações Urbanas Consorciadas serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei que autoriza a Operação Urbana Consorciada.

Art. 62. Lei específica deverá autorizar a Operação Urbana Consorciada a qual deverá estabelecer:

I – as formas de cálculo das contrapartidas;

II – potencial construtivo adicional de metros quadrados e de alteração de uso;

III – o limite do valor de subsidio previsto no “caput” deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social (HIS).

CAPÍTULO VII

Do Consórcio Imobiliário

Art. 63. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário com a finalidade de viabilizar empreendimentos de Habitação de Interesse Social, na Zona Urbana.

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

§ 2º O Poder Executivo Municipal promoverá o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 3º O Poder Executivo Municipal somente poderá assumir os encargos resultantes deste artigo após prévia autorização legal pelo Legislativo municipal.

Art. 64. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, devendo:

I – refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza;

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 65. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei.

Art. 66. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a municipalidade,

visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

CAPÍTULO VIII

Do Direito de Preferência

Art. 67. O Direito de Preferência confere ao Poder Público municipal o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano ou rural objeto de alienação onerosa entre particulares.

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

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

Art. 68. O Direito de Preferência será exercido mediante aprovação de lei específica que estabelecerá:

- I – as condições para a aplicação deste instrumento;
- II – as áreas sobre as quais incidirá este instrumento;
- III – a finalidade do exercício do direito de preferência;
- IV – o prazo de validade do direito de preferência;
- V – a obrigatoriedade de notificação do proprietário do imóvel em que incidir o direito de preferência, no prazo de trinta dias da publicação da lei que regulamenta o instrumento;
- VI – em caso de interesse de alienação do imóvel pelo proprietário, a notificação do Poder Executivo para que se manifeste, por escrito, no prazo de trinta dias.

Parágrafo único. O desrespeito ao previsto neste capítulo acarretará a nulidade da outorga onerosa a terceiro.

Art. 69. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de trinta dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 70 . O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

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

I – proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II – endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV – declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 71. Recebida a notificação a que se refere o artigo 70, o Poder Executivo poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º O Poder Executivo municipal fará publicar em jornal contratado, mediante licitação, para publicação dos atos oficiais do Município, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 65 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o Direito de Preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do

Poder Executivo municipal, exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

Art. 72. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel, dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura.

§ 1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

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

CAPÍTULO IX

Do Direito De Superfície

Art. 73. O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. Fica o Poder Executivo municipal autorizado a:

I – exercer o direito de superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II – exercer o direito de superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art. 74. O Poder Público poderá conceder onerosamente o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

§ 1º A concessão prevista no *caput* deste artigo dependerá de prévio parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

§ 2º O contrato de concessão poderá prever a contrapartida ao Poder Público mediante instalação de equipamentos públicos e comunitários pelo concessionário.

Art. 75. A imposição de restrição ao exercício de propriedade ao cidadão, em decorrência do exercício do direito de superfície pelo Poder Público, implica em indenização ao proprietário, na medida da restrição imposta.

§ 1º A restrição imposta será mensurada em laudo técnico emitido por profissional habilitado.

§ 2º O laudo técnico será analisado e aprovado pelo Comitê Técnico previsto no artigo 30 desta Lei.

§ 3º A contestação do laudo técnico será motivada.

CAPÍTULO X

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 76. Os empreendimentos que causarem grande impacto urbanístico e ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos nesta Lei, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, a ser apreciado pelo Comitê Técnico previsto no artigo 30 desta Lei.

Art. 77. O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – suficiência de equipamentos urbanos e comunitários, em especial da rede de água, rede de energia elétrica e estacionamentos próximos;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização ou desvalorização dos imóveis próximos e afetados pela obra ou atividade;

V – áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII – sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, demanda por transporte público, tráfego gerado, dimensão das vias de acesso, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, bem como desvio significativo do fluxo de pessoas sem a correspondente reestruturação urbana;

IX - aeração, sombreamento e iluminação de áreas públicas ou privadas;

X – poluição sonora, atmosférica e hídrica;

XI – vibração;

XII – periculosidade;

XIII – geração de resíduos sólidos;

XIV – riscos ambientais;

XV – impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 78. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I – ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II – área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III – ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV – proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

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

VI – cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII – percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII – possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

IX – manutenção de áreas verdes.

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

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no § 2º deste artigo

Art. 79. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 80. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

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

§ 2º O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Art. 81. As atividades discriminadas neste artigo, descritas no Anexo 04, ficam desde logo submetidas à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, de cuja análise dependerá a aprovação de projetos e liberação para ocupação.

I – Habitação de Alto Impacto Local;

II – Comércio Varejista de Alto Impacto Local;

III – Comércio Atacadista de Médio Impacto Local

IV – Comércio Atacadista de Alto Impacto Local;

V – Prestação de Serviços de Médio Impacto Local;

VI – Prestação de Serviços de Alto Impacto Local;

VII – Indústria de Baixo Impacto Local, quando não situadas nos distritos industriais;

VIII – Indústria de Médio Impacto Local, quando não situadas nos distritos industriais;

CAPÍTULO XI

Incentivos e Benefícios Fiscais

Art. 82. Fica instituído o Programa de Incentivos e Benefícios Fiscais para fins de concretização dos objetivos do Plano Diretor instituído por esta Lei.

§ 1º O Programa de Incentivos e Benefícios Fiscais será regulamentado em lei específica.

§ 2º Poderá ser beneficiado pelo programa instituído pelo “caput” deste artigo:

I – a construção de Habitação de Interesse Social;

II – concretização do Plano de Preservação Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico, Turístico, Paisagístico e Arqueológico do município de Três de Maio e a preservação dos bens por ele abrangido;

III – instalação e preservação de equipamentos urbanos pela iniciativa privada;

IV – projetos de empreendimentos imobiliários que apresentem no mínimo 3 (três) alternativas de sustentabilidade dentre as listadas abaixo, sendo que novas alternativas apresentadas serão aprovadas ou não pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

a) aproveitamento das águas pluviais (telhados) e utilização de cisternas;

b) utilização de fossas biodigestoras;

c) utilização de fontes de energia alternativa, tais como, painéis fotovoltaicos e painéis solares para aquecimento de água;

d) utilização de *brise soleil*, cobertura verde, cobertura com gravilhas ou outra solução que vise maior conforto térmico, sem desperdício de energia;

e) uso de materiais de construção ecológicos (ex. eco telhas);

f) reaproveitamento de águas cinzas;

g) manutenção do dobro ou mais do exigido por esta legislação dos índices verdes e de permeabilidade.

V – investimentos na área ambiental, especialmente florestamento e reflorestamento de áreas rurais;

VI – organização das cadeias produtivas na diversificação da produção, industrialização e comercialização;

VII – implantação de empreendimento no interior do município com vistas ao Programa de Inclusão Digital;

VIII – instalação de indústrias de médio e grande porte.

§ 3º A lei estabelecerá que os incentivos à construção de habitação de interesse social devem obedecer à ordem da prioridade em relação direta à densificação urbana:

I – nas áreas urbanas de ocupação prioritária, em terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, para a implantação de habitações unifamiliares ou coletivas;

II – nas áreas de expansão urbana, apenas em casos de comprovada necessidade social e para atender exclusivamente à demanda prioritária, desde que obedecidas as normas

e leis pertinentes ao uso, à ocupação do solo e às edificações.

Art. 83. As propriedades localizadas parcial ou totalmente em Áreas de Preservação Permanente podem ter alíquota diferenciada do Imposto Predial e Territorial Urbano a ser concedida pelo Poder Executivo municipal, em cada caso e desde que obedçam ao disposto nesta Lei e na legislação específica.

CAPÍTULO XII

Do Termo de Ajustamento de Conduta

Art. 84. Termo de Ajustamento de Conduta – TAC – é o instrumento firmado entre o Poder Público municipal e o infrator visando a adequação da conduta às normas estabelecidas por este Plano Diretor e a legislação em vigor.

Parágrafo único. O ajustamento de conduta estabelecido através deste instrumento não impede a aplicação de sanções administrativas ao infrator.

CAPÍTULO XIII

Da Assistência Técnica E Jurídica Gratuita Para Fins De Urbanização E Reurbanização

Art. 85. O Poder Público municipal, visando à urbanização e reurbanização das áreas irregularmente ocupadas poderá prestar assistência técnica e jurídica à população carente.

§ 1º A assistência prevista no “caput” deste artigo poderá ser prestada diretamente ou mediante convênio com órgãos públicos, universidades ou organizações não-governamentais.

§ 2º O objeto da urbanização ou reurbanização prevista no “caput” deste artigo é o usucapião urbano coletivo ou individual.

TÍTULO VI

Do Ordenamento Físico-Territorial Do Município de Três De Maio

CAPÍTULO I

Do Macrozoneamento Municipal

Art. 86. O território do município de Três de Maio limita-se a Noroeste com Horizontina e Tucunduva, a Leste com Tuparendi, a Sudeste com Santa Rosa e Giruá, a Sul com Independência, a Sudoeste com Alegria, a Oeste com São José do Inhacorá e a Nordeste com Boa Vista do Buricá, com área total de 423 Km².

Parágrafo único. O território do município de Três de Maio divide-se em Zona Rural e Zona Urbana.

SEÇÃO I

Da Zona Rural

Art. 87. A Zona Rural do Município de Três de Maio apresenta os seguintes distritos: Manchinha, Quaraim, Progresso, Consolata e Barrinha, indicados no Mapa 01.

Art. 88. A Zona Rural do município de Três de Maio, além dos aglomerados populacionais indicados no artigo 87, é constituída de áreas que se destinam ao uso florestal e agropecuário, indicadas nos Mapas 02 e 03.

§ 1º Os usos, na Zona Rural, devem respeitar ao seguinte enquadramento:

I – áreas com declividade até 9% (nove por cento) têm sua atividade voltada para agricultura mecanizada com controle de processos de conservação e de deficiência de fertilidade;

II – áreas com declividade maior que 9% (nove por cento) até 15% (quinze por cento) têm sua atividade voltada para a agricultura mecanizada com cuidados intensivos e correção de fertilidade;

III – áreas com declividade maior que 15% (quinze por cento) até 25% (vinte e cinco por cento) têm sua atividade voltada para a agricultura com conservação de moderada a intensiva com baixo uso de mecanização;

IV – áreas com declividade maior que 25% (vinte e cinco por cento) até 45% (quarenta e cinco por cento) têm sua atividade apta para pecuária e florestamento;

V – áreas com declividade maior que 45% (quarenta e cinco por cento) até 70% (setenta por cento) têm sua atividade voltada para uso florestal;

VI – áreas com declividade maior que 70% (setenta por cento) até 100% (cem por cento) têm sua atividade limitada para uso florestal.

§ 2º É diretriz para a zona rural a implementação das medidas necessárias que atendam plenamente às determinações previstas no Capítulo IV da Lei Orgânica do Município.

Art. 89. Constituem Área de Preservação Permanente na Zona Rural:

I – a faixa marginal dos cursos d'água com menos de 10 metros de largura, medida a partir do nível mais alto, em projeção horizontal, com largura mínima de trinta metros;

II – a faixa marginal dos rios Santa Rosa e Buricá, medida a partir do nível mais alto, em projeção horizontal, com largura mínima de cinquenta metros;

III – a área ao redor de nascente ou olho d'água, ainda que intermitente, com raio mínimo de cinquenta metros de tal forma que proteja, em cada caso, a bacia hidrográfica contribuinte;

IV – as áreas rurais com 100% de declividade;

V – as áreas com vegetação nativa;

VI – as áreas de banhados e alagadiços;

VII – a faixa marginal de 50 metros às margens de lagos, lagoas ou reservatórios de águas naturais ou artificiais, com até 20 hectares de superfície.

Parágrafo único. São áreas de preservação permanente no município todas as áreas enquadráveis como tais na legislação federal e estadual.

- Ver Lei nº 4.771, de 15 de Setembro de 1965 – Código Florestal Brasileiro; Resolução nº 303/2002 do CONAMA; e suas alterações.

Art. 90. Nas Áreas de Preservação apenas serão permitidos os seguintes usos e atividades:

- a) atividades de pesca e aquicultura;
- b) silvicultura, plantio, replantio e manutenção de matas;
- c) cultura de sementes e mudas;
- d) cultura de condimentos aromáticos medicinais;
- e) apicultura;
- f) parques;
- g) horto florestal;

Parágrafo único. Para a execução de quaisquer obras, planos, atividades ou projetos de atividade pública, ou de interesse social será observada a legislação federal e estadual pertinente.

Art. 91. Para ordenar o pleno desenvolvimento das funções rurais, garantindo o desenvolvimento sustentável, a qualidade ambiental, a segurança e a saúde da coletividade, na zona rural do município de Três de Maio os empreendimentos e atividades obedecerão a classificação segundo seu porte e potencial poluidor conforme estabelecido na Resolução

01/95 do Conselho Administração da FEPAM e Resolução do CONSEMA nº 102, de 24 de maio de 2005 e suas substitutas, cabendo o Licenciamento Ambiental pelo órgão competente.

Parágrafo Único. Os usos, se localizados em Área indicada no Zoneamento Físico-Ambiental, devem atender as disposições constantes no Título VII, Capítulo III Seção I desta lei.

SEÇÃO II

Da Zona Urbana

Art. 92. As áreas urbanas do município de Três de Maio compreendem a zona urbana da sede municipal e dos distritos de Manchinha, Quaraim, Progresso e Consolata, que apresentam ou são destinadas à ocupação e aos usos compatíveis com a realidade urbana.

Art. 93 Passa a ser considerada **área urbana da cidade de Três de Maio – RS**, o espaço circunscrito pelo seguinte perímetro, representado nos mapas 10 e 11: **Ao norte:** inicia num ponto localizado 250,00 metros ao norte do eixo central da rodovia BR-472 alinhado com uma estrada municipal que liga a parte norte do urbano (ponto 01); seguindo por esta linha imaginária projetada paralelamente 250,00 metros ao norte do eixo central da BR-472, em direção leste, por 2.071,00 metros, até alcançar outra linha imaginária projetada 250,00 metros ao leste do eixo central da rodovia RS-342 (ponto 02); **Ao leste:** segue a partir do ponto 02, por uma linha imaginária no sentido sul por 250,00 metros, até alcançar o eixo da BR-472 alinhado com uma estrada municipal (ponto 03); seguindo pela estrada municipal no sentido sul por 733,00 metros até alcançar outra estrada municipal (ponto 04); seguindo por esta estrada municipal no sentido oeste por 707,50 metros até alcançar uma linha imaginária projetada 250,00 metros ao leste do eixo central da rodovia RS-342 (ponto 05); seguindo por esta linha imaginária paralela à rodovia RS-342, no sentido sul, por 874,00 metros até encontrar outra linha imaginária projetada 150,00 metros a norte do eixo central da Av. Senador Alberto Pasqualini (ponto 06); segue por esta linha imaginária, no sentido nordeste, por 151,37 metros, até alcançar a projeção norte do eixo central da Rua Flor de Mel (ponto 07); segue pela projeção norte e pela Rua Flor de Mel, no sentido sudeste, por 527,00 metros, até alcançar uma estrada vicinal municipal (ponto 08); segue por uma linha imaginária traçada paralelamente 250,00 metros a leste do eixo central da rodovia RS-342, no sentido sudeste, por 2970,80 metros, até alcançar outra linha imaginária traçada a partir da intersecção do limite sul da área do parque municipal de exposições e da RS-342 (ponto 10); **Ao sul:** segue a partir do ponto 10, por uma linha imaginária que liga uma linha paralela 250,00 metros leste do eixo central da rodovia RS-342 e a intersecção do limite sul da área do parque municipal com a rodovia RS-342, no sentido sudoeste, por 250,00 metros, até o eixo central da RS-342 (ponto 10); segue por linha reta que delimita o limite sul do parque de exposições com área rural, no sentido sudoeste, por 174,60 metros (ponto 11); seguindo por

outra linha reta que delimita o parque municipal com área rural, no sentido oeste, por 227,70 metros (ponto 12); seguindo ainda por outra linha reta que delimita o parque municipal com área rural, no sentido nordeste, por 69,2 metros, (ponto 13); segue por uma linha imaginária, no sentido noroeste, por 109,10 metros, até alcançar a divisa da área do CTG Tropeiros do Buricá com terras rurais (ponto 14); segue por linha seca, no sentido noroeste, por 101,9 metros, pela linha que serve de divisa entre a área do CTG Tropeiros do Buricá, com terras rurais (ponto 15); segue por linha seca, no sentido sudoeste, por 493,80 metros, pelo limite da área do CTG Tropeiros do Buricá, até uma linha imaginária traçada paralelamente 200,00 metros a oeste do eixo central da Av. Santa Rosa (ponto 16); **Ao oeste:** segue a partir do ponto 16, por uma linha imaginária traçada paralelamente 200,00 metros a oeste do eixo central da Avenida Santa Rosa por 450,00 metros até encontrar uma estrada municipal (ponto 17); segue por esta estrada municipal no sentido oeste por 1.007,36 metros até encontrar outra estrada municipal (prolongamento da Rua Horizontina (ponto 18); segue pela mesma no sentido oeste, por 120,00 metros até encontrar outra estrada municipal (prolongamento da Rua Monsenhor Testani (ponto 19); segue pela mesma no sentido norte por 594,79 metros até o cruzamento do Lajeado Quarainsinho (ponto 20); segue a partir do ponto 20, por uma linha imaginária, no sentido oeste, por 1.210,60 metros, até alcançar o alinhamento sul da Avenida Georg Mário Allois Reimann (ponto 21); segue por este alinhamento e pela referida avenida, na direção norte, por 2414 metros, até seu cruzamento com o lajeado Morangueira (ponto 22); seguindo por linha imaginária, de sentido norte, por 1.520,02 metros, até alcançar a intersecção de uma estrada municipal com a rodovia BR-472 (ponto 23); seguindo por uma linha imaginária, no sentido noroeste, por 250,00 metros, até alcançar o ponto inicial (ponto 01).

Parágrafo único. O perímetro urbano da sede de Três de Maio tem área total de 13,26 quilômetros quadrados.

Art. 94. A Área Urbana da vila Consolata é delimitada pelo seguinte perímetro: **Ao norte,** inicia na intersecção de uma linha imaginária projetada paralelamente a 50 metros ao oeste da rua Deputado Ataídes Pacheco e do eixo central da av. Consolata (ponto 01); seguindo pela av. Consolata, no sentido leste, por 52,21 metros, até alcançar a projeção da rua Deputado Ataídes Pacheco (ponto 02); seguindo pela projeção da rua Deputado Ataídes Pacheco, no sentido norte, por 122,78 metros, até alcançar o projeção oeste da rua Monsenhor Testani (ponto 03); seguindo por esta projeção, no sentido leste, por 208,31 metros, até alcançar o eixo central da av. João Cassol (ponto 04); seguindo por esta avenida, no sentido norte, por 54,67 metros, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 50 metros ao norte da projeção oeste da rua Monsenhor Testani (ponto 05); seguindo por esta linha imaginária, no sentido leste, por 740,47 metros, até alcançar a projeção do eixo central da rua projetada Quinze de Novembro (ponto 06); seguindo pelo eixo

central da rua projetada Quinze de Novembro, no sentido sul, por 50 metros, até alcançar o eixo central da projeção leste da rua Monsenhor Testani (ponto 07); seguindo por esta projeção, no sentido leste, por 315,12 metros, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 100 metros leste de uma rua sem denominação (ponto 08); **Ao leste**, seguindo do ponto 08, por esta linha imaginária, no sentido sul, por 324,42 metros, até alcançar o projeção leste do eixo central da rua Guarani (ponto 09); segue por esta projeção, no sentido oeste, por 190,68 metros, até alcançar o eixo central da rua Projetada 05 (ponto 10); segue por esta rua projetada, no sentido sul, por 125 metros, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 125 metros ao sul do eixo central da projeção leste da rua Guarani (ponto 11); **Ao sul**, seguindo do ponto 11, por esta linha imaginária, no sentido oeste, por 111,93 metros, até alcançar o eixo central da rua projetada Quinze de Novembro (ponto 12); segue por este alinhamento, no sentido norte, por 125 metros, até alcançar a projeção leste do eixo central da rua Guarani (ponto 13); segue por este prolongamento, no sentido oeste, por 175,05 metros, até alcançar o eixo central do prolongamento sul da rua Deputado Fernando Ferrari (ponto 14); segue por esta projeção, no sentido sul, por 450,15 metros, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 350 metros ao sul do eixo central da rua Afonso Rohde (ponto 15); segue por esta linha imaginária, no sentido oeste, por 336,20 metros até alcançar o eixo central da projeção sul da rua Nossa Senhora da Conceição (ponto 16); segue por esta projeção, no sentido norte, por 249,66 metros até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 100 metros ao sul do eixo central da rua Afonso Rohde (ponto 17); segue por esta linha imaginária, no sentido oeste, por 93,58 metros até alcançar o eixo central da projeção da rua Reinaldo Becker (ponto 18); **Ao oeste**, seguindo do ponto 18 por esta projeção, no sentido norte, por 196,6 metros até alcançar o eixo central da rua Guarani (ponto 19); segue pela projeção oeste da rua Guarani, no sentido oeste, por 349 metros até alcançar o eixo central da rua Deputado Ataídes Pacheco (ponto 20); segue por esta rua, no sentido norte, por 153,03 metros até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 50 metros ao sul do eixo central da av. Consolata (ponto 21); segue por esta linha imaginária, no sentido oeste, por 52,2 metros até alcançar outra linha imaginária projetada paralelamente 50 metros oeste do eixo central da rua Deputado Ataídes Pacheco (ponto 22), segue por esta linha imaginária, no sentido norte, por 52,21 metros até alcançar o ponto inicial (ponto 01).

Parágrafo único. O perímetro urbano do Distrito de Consolata tem área total de 6,35 quilômetros quadrados.

Art. 95. A Área Urbana do Distrito de Manchinha é delimitada pelo seguinte perímetro: **Ao norte**, inicia na intersecção de duas linhas imaginárias, uma delas projetada paralelamente a 200 metros ao oeste do eixo central da av. Presidente Getulio Vargas e a outra projetada paralelamente 175 metros a noroeste do eixo central da rua Três de Maio

(ponto 01); seguindo por esta última projeção, no sentido nordeste, por 239,86 metros, até alcançar o eixo central da av. Augusto Golhke (ponto 02); seguindo pela av. Augusto Golhke, no sentido norte, por 257,02 metros, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 300 metros ao nordeste da rua projetada Kurt Hartzhein (ponto 03); seguindo por esta linha imaginária, no sentido sudeste, por 202,05 metros, até alcançar o eixo central da rua Três de Maio (ponto 04); **Ao leste**, seguindo do ponto 04 pela rua Três de Maio, no sentido sudoeste, por 232,02 metros, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 100 metros ao nordeste de um beco sem denominação (ponto 05); segue por esta projeção, no sentido sudeste, por 105,65 metros, até alcançar outra linha imaginária projetada paralelamente 100 metros a sudeste do eixo central da rua Três de Maio (ponto 06); segue por esta projeção, no sentido sudoeste, por 120,8 metros, até alcançar outra linha imaginária projetada paralelamente 100 metros ao leste do eixo central da av. Presidente Getúlio Vargas (ponto 07); segue por esta linha imaginária, no sentido sul, por 887,35 metros, até alcançar outra linha imaginária, projetada paralelamente 200 metros ao sul do eixo central da rua Carlos Veri (ponto 08); **Ao sul**, seguindo do ponto 08, por esta projeção, no sentido oeste, por 226,93 metros, até alcançar a projeção sul do eixo central da rua Borges de Medeiros (ponto 09); seguindo por esta projeção, no sentido norte, por 213,68 metros, até alcançar o eixo central da rua Carlos Veri (ponto 10); seguindo, no sentido noroeste, por 96,72 metros, pela projeção do eixo central da rua Carlos Veri, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 200 metros ao oeste do eixo central da av. Presidente Getúlio Vargas (ponto 11); **Ao oeste**, segue do ponto 11, por esta projeção, no sentido norte, por 701,83 metros, até alcançar o ponto inicial (ponto 01).

Parágrafo único. O perímetro urbano do Distrito de Manchinha tem área total de 3,37 quilômetros quadrados.

Art. 96. A Área Urbana do Distrito de Progresso é delimitada pelo seguinte perímetro: **Ao norte**, inicia na intersecção de uma linha imaginária projetada paralelamente a 200 metros oeste do eixo central da rua Duque de Caxias e o eixo central da av. Três de Maio (ponto 01); segue pelo eixo central da av. Três de Maio, no sentido leste até alcançar o eixo central da rua Duque de Caxias (ponto 02); segue por esta rua e por sua projeção norte, no sentido norte, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 100 metros ao norte do eixo central da rua Horizontina (ponto 03); segue por esta linha imaginária, no sentido leste, até alcançar o lajeado Manchinha (ponto 04); **Ao leste**, segue do ponto 04 pelo lajeado Manchinha, à montante, até a foz do lajeado São João (ponto 05), segue pelo lajeado São João, à montante, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 50 metros ao sul da rua Nossa Senhora de Fátima (ponto 06); **Ao sul**, segue do ponto 06, por esta linha imaginária, no sentido oeste, até alcançar a projeção sul do eixo central da rua Duque de Caxias (ponto 07); segue por esta projeção, no sentido norte, até alcançar o eixo central da

rua Nossa Senhora de Fátima (ponto 08); segue pela projeção oeste da rua Nossa Senhora de Fátima, no sentido oeste, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 200 metros ao oeste do eixo central da rua Duque de Caxias (ponto 09); **Ao oeste**, segue do ponto 09, por esta linha imaginária, no sentido norte, até alcançar o ponto inicial (ponto 01).

Art. 97. A Área Urbana do Distrito de Quaraim é delimitada pelo seguinte perímetro: **Ao norte**, inicia na intersecção de uma linha imaginária projetada paralelamente a 50 metros oeste da rua São Jorge e a projeção do eixo central da rua Marechal Deodoro (ponto 01); segue por esta projeção, no sentido leste, por 162,95 metros, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 50 metros ao oeste do eixo central da rua Santo Onofre (ponto 02); segue por esta linha imaginária, no sentido norte, por 86,84 metros, até alcançar a projeção do eixo central da rua Santo Emanuel (ponto 03); segue por esta projeção, no sentido leste, por 121,79 metros, até alcançar a projeção do eixo central da rua São José (ponto 04); segue por esta projeção, no sentido norte, por 70 metros, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 70 metros ao norte do eixo central da rua Santo Emanuel (ponto 05); segue por esta linha imaginária, no sentido leste, por 285,84 metros, até alcançar a projeção do eixo central da rua Sorocaba (ponto 06); segue por esta projeção, no sentido sul, por 70,32 metros, até alcançar a projeção leste da rua Santo Emanuel (ponto 07); segue por esta projeção, no sentido leste, por 50,23 metros, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 50 metros leste do eixo central da projeção da rua Sorocaba (ponto 08); **Ao leste**, segue do ponto 08 por esta linha imaginária, no sentido sul, por 142,19 metros, até alcançar o eixo central da rua Marechal Deodoro (ponto 09); segue pela rua Marechal Deodoro e pela projeção de seu eixo central, no sentido leste, por 155,62 metros, até alcançar a projeção leste da rua Quaraim (ponto 10); segue por esta projeção, no sentido sul, por 178,20 metros, até alcançar o eixo central da av. Nossa Senhora Aparecida (ponto 11); segue pelo eixo central da av. Nossa Senhora Aparecida, no sentido leste, por 100,42 metros, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 100 metros ao leste da rua Quaraim (ponto 12); segue por esta linha imaginária, no sentido sul, por 99,50 metros, até alcançar a projeção do eixo central da rua São Paulo (ponto 13). **Ao sul**, segue do ponto 13, por esta projeção no sentido oeste, por 192,04 metros, até alcançar o eixo central da rua Riachuelo (ponto 14), segue pela projeção sul do eixo central da rua Riachuelo, no sentido sul, por 100,20 metros, até alcançar uma linha imaginária projetada a 100 metros ao sul do eixo central da rua São Paulo (ponto 15); segue por esta linha imaginária, no sentido oeste, por 215,29 metros, até alcançar a projeção sul do eixo central da rua Piratininga (ponto 16); segue por esta projeção, no sentido norte, por 101,76 metros, até alcançar o eixo central da rua São Paulo (ponto 17); segue pela projeção oeste do eixo central da rua São Paulo, por 295,24 metros, até alcançar uma linha imaginária projetada paralelamente 50 metros ao oeste do eixo central da projeção sul da rua São Jorge

(ponto 18). **Ao oeste**, segue do ponto 18, por esta linha imaginária, no sentido noroeste, por 307,88 metros, até alcançar o ponto inicial (ponto 01).

Parágrafo único. O perímetro urbano do Distrito de Quaraim tem área total de 2,86 quilômetros quadrados.

Art. 98. Não é permitido parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos referidos nos artigos 93, 94, 95, 96 e 97 desta Lei.

§ 1º A ampliação da área urbana ou de expansão urbana deve ser antecedida de estudo prévio que defina o respectivo zoneamento de uso e os índices urbanísticos atendendo absoluta relevância social.

§ 2º O estudo prévio de que trata o §1º deste artigo deve receber parecer detalhado do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, que será encaminhado junto com proposta de ampliação da área urbana ou de expansão urbana ao Poder Legislativo para aprovação.

CAPÍTULO II

Da Organização da Zona Urbana

Art. 99. A Zona Urbana da cidade de Três de Maio divide-se em:

I – Zona Urbana de Ocupação Prioritária;

II – Zona de Expansão Urbana - ZEU.

§ 1º A Zona Urbana de Ocupação Prioritária e a Zona de Expansão Urbana da cidade de Três de Maio estão indicadas no Mapa 10.

§ 2º A incorporação de áreas da Zona de Expansão Urbana à Zona Urbana de Ocupação Prioritária somente pode ser realizada após estudo prévio que comprove absoluta necessidade social e que apresente o zoneamento de uso, o regime urbanístico respectivo e o sistema viário principal.

Art. 100. Para organização da zona urbana são consideradas as áreas, classificadas de acordo com os seguintes critérios:

I – a potencialidade do uso nas áreas com declividades inferiores de 20% e com solos estáveis;

II – o controle do uso nas áreas com declividades entre 20% (vinte por cento) e 30% (trinta por cento), ou com solos rasos pedregosos ou espessos argilosos, ou com barrancos, cortes, taludes naturais e artificiais em camada de solo ou em afloramento rochoso;

III – para parcelamento do solo urbano, a contenção do uso, definida por legislação superior, nas áreas com declividade maiores de 30% (trinta por cento) e nas áreas alagáveis ou sujeitas a inundações.

Parágrafo único. São áreas adequadas ao uso urbano, após garantidas as necessidades de controle definidas por precauções técnicas que considerem:

I – estudos específicos em relação à estabilidade do solo, à presença de depósitos coluvionares, de rochas ou solos que podem apresentar variações de volume e de argilominerais expansíveis, às condições de drenagem pluvial e de concentração de escoamento das águas superficiais e subsuperficiais;

II – a análise de todos os fatores predisponentes à instabilização, tais como: as carências de infiltração das precipitações pluviais pela ausência de cobertura vegetal e de outros fatores de impermeabilização do solo, a presença de cortes sem controle em taludes, de aterramentos, de lançamentos não controlados de água pluvial, águas servidas, resíduos, lixo ou outros elementos que concentram umidade, bem como a constituição de vias, caminhos, trilhas e obras com fundações inadequadas e a construção de reservatórios;

III – a avaliação dos riscos decorrentes de escavações e obras subterrâneas sem contenção, de rebaixamento não controlado do lençol freático, de exploração excessiva de água subterrânea, de rompimento de dutos e todos os fatores de saturação do solo e de sobrecargas.

Art. 101. É vedado o uso de Áreas de Preservação Permanente, respeitando a legislação ambiental federal, Estadual e Municipal vigente.

SEÇÃO I

Da Zona Urbana de Ocupação Prioritária

Art. 102. A Zona Urbana de Ocupação Prioritária, indicada no Mapa 10, é constituída pelas áreas da cidade efetivamente ocupadas, servidas por ruas e glebas a elas contíguas.

Art. 103. A capacidade instalada de infra-estrutura na Zona Urbana de Ocupação Prioritária, visando à qualificação da vida urbana, deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

I – pavimentação das vias e dos passeios;

II – rede de energia elétrica e de iluminação pública;

III – rede de abastecimento de água potável;

IV – rede de escoamento sanitário;

V – rede de escoamento das águas pluviais.

Parágrafo único. A ampliação da capacidade instalada da infra-estrutura urbana pode autorizar novos parâmetros de uso e ocupação do solo mediante parecer técnico elaborado pelo Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e após aprovação do Poder Legislativo municipal.

Art. 104. A implantação da infra-estrutura básica compreendida pelos equipamentos urbanos e comunitários e pela existência de áreas verdes de lazer e recreação deve ser efetuada prioritariamente, nesta ordem:

I – nas áreas de maior carência localizadas na Zona Urbana de Ocupação Prioritária, indicadas nos Mapas 10 e 11;

II – nas áreas urbanas que forem declaradas em Lei específica zonas especiais de interesse social.

Parágrafo único. O Poder Público municipal efetuará estudos técnicos detalhando a instalação dos equipamentos urbanos e comunitários referidos no “*caput*” deste artigo e após definidos atualizará os mapas 09 e 10.

SEÇÃO II

Da Zona de Expansão Urbana

Art. 105. A Zona de Expansão Urbana é constituída pelas áreas da cidade situadas entre a Zona Urbana de Ocupação Prioritária e o perímetro urbano legal, indicada no Mapa 10.

Parágrafo único. A transformação de áreas da Zona de Expansão Urbana em Zona de Ocupação Prioritária se dará por lei, e depende do atendimento dos requisitos indicados nos artigos 103 e 106 desta Lei, de parecer técnico elaborado pelo Comitê Técnico previsto no art 30 desta Lei, após parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

TÍTULO VII

Do Zoneamento Físico-Ambiental do Município

CAPÍTULO I

Da Finalidade

Art. 106. As áreas definidas em conformidade com os processos e fatores dos condicionantes físico-ambientais presentes no território do município são aquelas indicadas nos Mapas 02, 03 e 04 que ficam regidas por legislação superior e por normas ou requisitos especiais de proteção ao equilíbrio dos ecossistemas e aos recursos hídricos, às condições de

segurança da população e ao Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico, Paisagístico e Arqueológico.

§ 1º Nestas áreas, o direito de propriedade subordina-se às restrições de ocupação e de uso determinadas por legislação municipal, em conformidade com as normas técnicas e legislação federal e estadual.

§ 2º O Poder Público municipal deve criar mecanismos de incentivo à preservação ambiental e de estímulo ao repovoamento vegetal, à contenção de encostas e barrancos e à proteção dos ecossistemas.

§ 3º O repovoamento vegetal deve ser feito com espécies que têm papel regulador dos processos erosivos, da variação micro-climática e da qualidade do ar.

§ 4º A contenção de encostas compreende procedimentos técnicos de prevenção de desabamentos, deslizamentos, enxurradas e outros processos erosivos envolvendo o estabelecimento de padrões técnicos mínimos exigidos pelo órgão municipal quanto a muros de arrimo, dispositivos de drenagens profunda e superficial, contenção de taludes, cortes e barrancos.

Art. 107. São condicionantes físico-ambientais:

I – as Áreas de Preservação Permanente;

II – as Áreas de Contenção Urbana;

III – as Áreas de Serviços Essenciais;

IV – as Áreas de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico, Paisagístico e Arqueológico;

V – as Áreas de Interesse Turístico, de Esporte e de Lazer.

§ 1º As Áreas do Zoneamento Físico-Ambiental estão indicadas nos Mapas 02, 03, 04, 09, 10 e 11.

§ 2º As áreas definidas pelo Zoneamento Físico-Ambiental devem ser detalhadamente mapeadas em escala 1:5.000, designadas em lei municipal específica, que delimite seus perímetros por logradouros públicos e metragem, e demarcadas fisicamente.

§ 3º O poder público municipal deve garantir livre acesso à circulação de pedestres mediante caminhos e servidões públicos nas Áreas de Preservação Permanente, de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural e Arqueológico e de Interesse Turístico, de Esporte e de Lazer.

CAPÍTULO II

Das Áreas de Preservação Permanente na Zona Urbana

Art. 108. As Áreas de Preservação Permanente são as porções do território urbano indicadas no Mapa 09 que têm o objetivo de proteger as formações florestais e demais formas de vegetação natural, no sentido de constituírem bens de interesse comum a todos os habitantes de Três de Maio.

§ 1º Os direitos de propriedade sobre as áreas e a vegetação nela existentes são exercidos com as limitações estabelecidas pela legislação federal e estadual pertinentes.

- Ver Lei federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 e alterações posteriores (Código Florestal Brasileiro) e Lei estadual nº 9.519, de 21 de janeiro de 1992, e alterações posteriores (Código Florestal do Estado do Rio Grande do Sul).

§ 2º As Áreas de Preservação Permanente têm limitação radical da ocupação, estando proibidos a descaracterização, o parcelamento do solo e as edificações, ressalvados os usos públicos de caráter coletivo, prevendo-se a recuperação paisagística onde se fizer necessária.

Art. 109. São declaradas Áreas de Preservação Permanente na zona urbana:

I – as faixas marginais de 30 (trinta) metros de largura ao longo de todos os cursos d'água;

II – as faixas de 30 (trinta) metros às margens de lagos, lagoas ou reservatórios de água naturais ou artificiais;

III – as áreas de 50 (cinquenta) metros de raio ao redor das nascentes, olhos d'água e vertedouros, qualquer que seja a sua situação topográfica, mesmo intermitentes;

IV – as encostas ou partes destas com declividade igual ou superior a 45° (quarenta e cinco graus);

V – as encostas com declividade superior a 30% (trinta por cento) que estão localizadas na Zona de Expansão Urbana;

VI – os banhados situados na Zona de Expansão Urbana;

VII – as porções da Zona Urbana cobertas de vegetação nativa;

VIII – outras que vierem a ser designadas.

- Ver Lei federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal Brasileiro; Resolução nº 303/2002 do CONAMA; e suas alterações.

- Nos casos em que houver dúvidas de que a declividade do terreno seja superior a 30%, poderá ser solicitado levantamento planialtimétrico com curvas de nível de metro em metro.

Parágrafo único. Nas áreas de Preservação Permanente, as florestas e outras formas de vegetação natural só poderão ser suprimidas com prévia autorização do órgão competente, nos casos de necessidade à execução de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social, conforme legislação federal e estadual.

- Ver § 1º, Artigo 3º, do Código Florestal, (Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965).

- Ver Resolução 369 de 28 de março de 2006 que dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente – APP.

Art. 110. A construção de canalizações fluviais ou pavimentação lateral a qualquer curso d'água somente pode ser implantada na Zona Urbana após a realização de estudos geotécnicos e geomorfológicos das condições hidrodinâmicas do fluxo da corrente.

§ 1º O aterro, estreitamento, represamento, obstrução ou desvio de qualquer curso d'água do território urbano somente pode ser feito sob licença prévia do poder público e após estudo de impacto ambiental e comprovação da real necessidade, em conformidade com a legislação pertinente.

§ 2º A administração municipal deve manter controle periódico e retirada de entulhos nas canalizações e cursos d'água da zona urbana.

Art. 111. Os trechos dos recursos hídricos canalizados a céu aberto, com ou sem arruamento limítrofe ao canal, têm a Área de Preservação com dimensões iguais aos trechos em que correm ao natural.

Art. 112. Os trechos dos recursos hídricos canalizados em galeria, e que não apresentam área de preservação, terão uma "faixa de proteção de galeria" com dimensão mínima de dois metros para cada lado dos limites da galeria.

Parágrafo único. Para as edificações já implantadas na "faixa de proteção da galeria" são permitidas apenas obras de manutenção relativas à conservação, segurança e higiene.

CAPÍTULO III

Das Áreas De Contenção Urbana

Art. 113. As Áreas de Contenção Urbana são as porções do território urbano indicadas no Mapa 09 onde as características físico-naturais requerem a proteção ambiental, impedem e oneram a urbanização, porque constituem terrenos sujeitos à ocorrência de desequilíbrio e de processos causadores de danos à vida, à propriedade e aos ecossistemas.

§ 1º O parcelamento do solo para fins residenciais nas Áreas de Contenção Urbana está vedado, ficando o módulo mínimo de parcelamento para outros fins restrito a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§ 2º O funcionamento de qualquer atividade comercial ou industrial localizada nas Áreas de Contenção Urbana fica condicionado, sob anuência do órgão municipal competente, à elaboração prévia de Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) e ao licenciamento pelo órgão estadual competente, se o caso.

Art. 114. São áreas de contenção urbana as seguintes:

I – encostas com declividade superior a 30% (trinta por cento) localizadas na Zona Urbana de Ocupação Prioritária;

II – banhados e alagadiços localizados na Zona Urbana de Ocupação Prioritária estando as faixas marginais dos cursos d'água que os atravessam declaradas de preservação permanente;

III – áreas com fragilidade morfodinâmica situadas na Zona Urbana de Ocupação Prioritária, sendo;

a – áreas com solos rasos pedregosos;

b – áreas com solos espessos argilosos;

c – barrancos, cortes, taludes naturais e artificiais em camadas de solos ou em afloramentos rochosos;

IV – outras que vierem a ser designadas.

Art. 115. Para as áreas de banhados, deve ser elaborado planejamento específico, considerando:

I – a negativa de licenciamento do parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação e em áreas de preservação ecológica, estabelecidas na legislação federal.

• Ver Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e atualizações posteriores;

II – a existência de vegetação de preservação permanente obrigatória nas faixas marginais aos cursos d'água e nas nascentes, estabelecidas na legislação federal e estadual;

• Ver Lei nº 4.771, de 15 de Setembro de 1965 – Código Florestal Brasileiro; Resolução nº 303/2002 do CONAMA;

III – os requisitos técnicos e de controle especial necessários em razão das características de fragilidade morfodinâmica, de solos com baixa qualidade geotécnica e de bacia de recepção das águas de escoamento pluvial.

Art. 116. As áreas com fragilidade morfodinâmica situadas na Zona Urbana de Três de Maio são "*non aedificandi*" estando definido o índice de áreas verdes igual a um e devendo constituir objeto de ajardinamento e de repovoamento vegetal em faixas intercaladas.

SEÇÃO I

Das Áreas De Controle Adicional

Art. 117. Controle Adicional corresponde a restrições de uso que têm por objetivo minimizar os riscos decorrentes das modificações das condições naturais e que requerem índices especiais no que se refere a: taxa de ocupação, índice de áreas verdes, taxa de permeabilidade e número máximo de pavimentos.

Parágrafo único. Dentro das Áreas de Contenção Urbana, classificam-se como de Controle Adicional todas aquelas em que o parcelamento do solo materializou o desenvolvimento urbano em condições previstas como de contenção urbana, até o início da vigência desta Lei.

Art. 118. As Áreas de Controle Adicional, na cidade de Três de Maio, são:

I – encostas com declividades superiores a 30% (trinta por cento) localizadas na Zona Urbana de Ocupação Prioritária, que devem obedecer: taxa máxima de ocupação de 30% (trinta por cento), taxa mínima de permeabilidade de 50% (cinquenta por cento), índice de áreas verdes de no mínimo 0,6 (zero vírgula seis), número máximo de pavimentos igual a dois.

II – banhados localizados na Zona Urbana de Ocupação Prioritária, que devem obedecer: taxa máxima de ocupação de 30% (trinta por cento), taxa mínima de permeabilidade de 50% (cinquenta por cento), índice de áreas verdes de no mínimo 0,6 (zero vírgula seis), número máximo de pavimentos igual a dois.

III – encostas que têm declividades entre 20% (vinte por cento) e 30% (trinta por cento), localizadas na Zona Urbana, que devem obedecer: taxa máxima de ocupação de 40%

(quarenta por cento), taxa mínima de permeabilidade de 40% (quarenta por cento), índice de áreas verdes de no mínimo 0,4 (zero vírgula quatro).

IV – áreas com fragilidade morfodinâmica localizadas na Zona Urbana de Ocupação Prioritária, que devem obedecer o repovoamento vegetal, as obras de contenção e a manutenção de índice de áreas verdes igual a 0,6 (zero vírgula seis);

V – outras que vierem a ser designadas.

Parágrafo único. Devem ser regulamentados em lei:

I – o controle e a manutenção técnica da pavimentação e do escoamento pluvial nas vias e passeios;

II – o controle de segurança para as construções e para a infra-estrutura instalada;

III – o controle permanente através de campanhas de esclarecimento para população residente e de programas de repovoamento vegetal.

SEÇÃO II

Dos Barrancos, Cortes, Taludes e Aterros na Zona Urbana

Art. 119. Os barrancos, cortes e taludes decorrentes da abertura de vias, das obras e construções ou dos aterros estão sujeitos a obras de sustentação em padrões técnicos e padrões de segurança, que devem incluir:

I – para os de solo ou de material desagregado: cobertura vegetal permanente, dispositivos de drenagem profunda e de condução do escoamento superficial, inclinação frontal máxima de 45° (quarenta e cinco graus) e altura máxima de 0,5 metro (cinquenta centímetros), confecção de degraus proporcionais observando a inclinação e a altura citadas, assim como o distanciamento mínimo de 0,50 metro (cinquenta centímetros);

II – para os de rocha, mesmo quando fragmentada: sustentação, arrimo ou contenção com drenagem profunda, altura máxima de 1,00 (um) metro, confecção de degraus proporcionais observando a altura citada bem como o distanciamento mínimo de 0,30 metro (trinta centímetros).

§ 1º Os padrões técnicos exigidos pelo Poder Público municipal para a abertura de ruas e sua pavimentação devem incluir o condicionamento às declividades do terreno, de maneira a tangenciar as curvas de nível e a realizar cortes que obedeçam os parâmetros referidos nos Incisos I e II deste artigo, assim como devem prever o escoamento pluvial, o esgotamento sanitário e a compactação das bases de rolamento.

§ 2º Nas edificações novas, nos acréscimos ou nos complementos em edificações já existentes, se localizados em encostas, em terrenos acidentados ou que necessitem da realização de cortes, barrancos ou taludes, o deferimento de licença para construir depende da obediência aos parâmetros indicados nos incisos I e II deste artigo.

§ 3º É vedada a aprovação de obras com aterros, cortes e taludes que não obedeçam os padrões técnicos e de segurança exigidos nesta Lei e no Código de Obras.

Art. 120. Nos terrenos sujeitos a processos erosivos, desmoronamentos ou deslizamentos de terra, blocos de rocha ou outros detritos em direção a logradouros públicos, sarjetas, corpos e cursos d'água, vales ou imóveis de terceiros, o poder público municipal exige do proprietário a execução das medidas de contenção e das obras de estabilização ou sustentação.

Art. 121. Nas vias de circulação de veículos cujo leito não estiver no mesmo nível dos terrenos marginais, são obrigatórios taludes com declividade máxima de 100% (cem por cento) e altura máxima de 1,0 (um) metro, com espaçamento mínimo de 0,50 metro (cinquenta centímetros) entre cada dois níveis ou degraus.

§ 1º São permitidas alturas de até três metros para taludes com declividade máxima de 60% (sessenta por cento).

§ 2º Todos os taludes devem ser recobertos por gramíneas ou por obras de sustentação;

§ 3º Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, com drenagens, às expensas do loteador ou proprietário.

Art. 122. O Poder Executivo municipal deve estabelecer as exigências legais para a implantação dos sistemas de drenagem, terraplenagem e aterro nas zonas urbana e rural em conformidade com as normas técnicas vigentes.

§ 1º É vedada a ocupação urbana com uso residencial em terrenos de aterro sanitário sem prévio saneamento, estudo de impacto ambiental, observado o prazo mínimo de vinte anos do cessamento da atividade.

§ 2º A ocupação urbana em áreas aterradas somente pode ocorrer mediante controle técnico específico das condições de compactação e drenagem profunda mesmo que decorrido o prazo mínimo de cinco anos do cessamento da atividade.

CAPÍTULO IV

Das Áreas De Serviços Essenciais

Art. 123. As Áreas de Serviços Essenciais são as porções do território municipal indicadas nos Mapas 04 e 11 que têm por objetivo garantir padrões específicos de uso e ocupação do solo necessários ao desenvolvimento de atividades essenciais, de caráter público, destinadas a:

- I – área do aterro sanitário;
- II – distribuição de energia elétrica e de iluminação;
- III – as áreas das redes de alta tensão e das subestações;
- IV – captação, tratamento e distribuição de água potável;
- V – cemitérios;
- VI – telecomunicações e navegação aérea;
- VII – estação de tratamento de esgoto e rede de esgotos sanitários;
- VIII – rede de esgoto pluvial;
- IX – áreas de extração mineral;
- X – outras que vierem a ser designadas.

§ 1º As Áreas de Serviços Essenciais são regidas por normas técnicas e legislação específica, ou ambas, a cargo dos órgãos competentes das diferentes esferas de governo.

§ 2º Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento de Área de Serviço Essencial, o regime jurídico fica imediatamente compatibilizado com o da área onde está localizada.

§ 3º A área deve ser objeto de planejamento especial envolvendo o Estudo de Impacto Ambiental e considerando:

I – a necessidade de instalar o entorno de proteção com largura mínima de 100 (cem) metros, onde seja proibido qualquer uso urbano ou agrícola;

II – a exigência de repovoamento vegetal na área que serve de anel de proteção.

§ 4º O poder público municipal deve desenvolver ação permanente de proteção, controle, restauração e fiscalização do meio ambiente condicionando a ocupação urbana e rural à utilização de técnicas preventivas e corretivas adequadas e promovendo:

I – a adoção de sistemática de proteção e conservação do solo, sob controle e fiscalização dos órgãos competentes;

II – a adoção das bacias hidrográficas como unidade básica de planejamento e gestão, observados o uso e a ocupação do solo com vistas a garantia da qualidade dos

recursos hídricos e do abastecimento de água às populações urbanas e rurais, e às atividades econômicas em geral.

Art. 124. O saneamento básico é serviço público essencial e compreende a captação, o tratamento e a distribuição da água potável, a coleta, o tratamento e a disposição final de esgotos cloacais.

§ 1º O planejamento e a execução das ações de saneamento básico deve respeitar as diretrizes estaduais relativas ao meio ambiente, aos recursos hídricos e ao desenvolvimento urbano, ouvido o órgão estadual competente.

§ 2º Lei específica estabelecerá o Plano de Gestão Municipal de saneamento básico, controle, destinação e fiscalização do processamento do lixo e dos resíduos urbanos.

Art. 125. No aproveitamento das águas superficiais e subterrâneas, é considerado de absoluta prioridade o abastecimento das populações.

§ 1º A água captada para o abastecimento da população deve satisfazer os parâmetros estabelecidos em norma técnica pertinente.

§ 2º O monitoramento da qualidade da água captada deve ser feito, no máximo, quinzenalmente, pelo prestador do serviço de saneamento municipal, com fiscalização pelas autoridades competentes de controle de poluição e de preservação ambiental ou de saúde pública.

§ 3º Os resultados do monitoramento referido no §2º deste artigo devem ser divulgados periodicamente à população, inclusive através da imprensa local

Art. 126. Na ampliação do sistema de esgotamento sanitário devem ser respeitadas as declividades das micro-bacias fluviais da zona urbana e a obrigatoriedade de constituir-se em rede distinta da rede coletora de águas pluviais.

Art. 127. É vedado o lançamento de quaisquer resíduos domésticos, industriais ou comerciais, direta ou indiretamente, em cursos de água, mananciais, represas e terrenos.

Parágrafo único. Fica ressalvado o lançamento de resíduos previamente tratados, de acordo com a legislação aplicável e mediante a prévia autorização e fiscalização pelo órgão competente.

Art. 128. É obrigatório o controle permanente para cumprimento de padrões de tratamento dos despejos industriais líquidos, gasosos e sólidos.

§ 1º O estabelecimento industrial de impacto local é obrigado a realizar o tratamento de seus efluentes e despejos de qualquer natureza, ficando sujeito ao

licenciamento pela Secretaria Municipal da Agricultura e Meio Ambiente, da Saúde, da Fazenda e do Urbanismo.

§ 2º O controle e os padrões de tratamento são estabelecidos pela legislação pertinente e fiscalizados pelas autoridades de controle de poluição e de preservação ambiental ou de saúde pública, ouvido o órgão estadual competente.

§ 3º Nas Áreas Industriais, os efluentes podem ser tratados e reciclados de forma integrada pelas empresas através de condomínios de tratamento de resíduos.

Art. 129. A área do aterro sanitário deve observar:

I – instalação e manutenção de sistema de cercamento seguro, evitando a circulação de pessoas ou animais na área do depósito;

II – manutenção adequada do sistema de controle e de aproveitamento do chorume;

III – utilização de técnicas de aterro sanitário para os resíduos que não são reciclados ou não adequados para compostagem;

IV – florestamento ou reflorestamento da maior parcela possível da área de aterro com espécies de crescimento rápido e de uso na construção civil;

V – normas específicas estabelecidas na legislação federal e estadual.

• Ver a Lei Estadual nº 9.921, de 27 julho de 1993.

§ 1º É vedada a instalação de aterros sanitários a menos de 3.000 (três mil) metros de distância de zonas urbanizadas;

§ 2º A localização dos resíduos sólidos, dentro da área do aterro sanitário, deve ser em área cujas características naturais permitam a circulação dos veículos de transporte, a acumulação temporária dos resíduos que não ofereça riscos à saúde e ao meio físico, vedada a instalação a menos de 200 metros de qualquer nascente, curso d'água ou banhado.

§ 3º A utilização de valas sanitárias deve manter as condições de impermeabilização e a distância mínima de 200 (duzentos) metros de poços, cursos d'água, nascentes e olhos d'água.

Art. 130. A coleta, o transporte, o tratamento, o processamento e a destinação final dos resíduos sólidos provenientes de estabelecimentos industriais, comerciais e de prestação de serviços, inclusive os de saúde, são de responsabilidade da fonte geradora, independentemente da contratação de terceiros, de direito público ou privado, para execução de uma ou mais dessas atividades.

§ 1º O Poder Executivo municipal, através do órgão competente, indica as áreas adequadas para a destinação final de resíduos sólidos provenientes das atividades industriais, comerciais, de prestação de serviços, desde que não ofereçam riscos à saúde e ao meio ambiente.

§ 2º O Poder Executivo municipal deve manter cadastro atualizado das fontes geradoras de resíduos perigosos (patogênicos, tóxicos, agroquímicos, radiativos, explosivos e inflamáveis) estabelecidas no território municipal.

§ 3º A administração municipal deve exigir tratamento adequado para os resíduos perigosos, como citados no § 2º deste artigo, em conformidade com as normas da legislação federal e estadual.

§ 4º O Poder Executivo incentivará a construção de soluções conjuntas com outros municípios para a disposição final dos resíduos sólidos.

Art. 131. São faixas de domínio público as áreas sob as redes de alta tensão e no entorno das subestações, com no mínimo 15 (quinze) metros de largura, consideradas *non aedificandi*, sendo vedado o plantio de árvores ou instalação de quaisquer objetos que interfiram em altura.

Art. 132. A instalação de novos cemitérios deverá atender às normas técnicas e devem ser estabelecidos em pontos topograficamente elevados, isentos de inundações e distantes de nascentes e fontes d'água no mínimo a 200 duzentos metros de distância.

Parágrafo único. O lençol de água subterrâneo nos cemitérios deve ficar, no mínimo, a cinco metros de profundidade.

CAPÍTULO V

Das Áreas de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico, Paisagístico e Arqueológico do Município

Art. 133. As Áreas de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico, Paisagístico e Arqueológico são as porções do território municipal destinadas a resguardar e conservar este patrimônio, o qual reverencia a identidade e a memória dos habitantes de Três de Maio.

§ 1º As áreas e bens sujeitos à preservação compulsória serão assim declarados por lei específica, após ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, da qual constará a descrição do bem, o tipo (tombamento integral, tombamento da volumetria e tombamento da fachada) e a justificativa do tombamento e será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 2º É vedada a demolição, desfiguração ou modificação, no todo ou em parte, de edificação declarada de Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico e Arqueológico do Município de Três de Maio.

§ 3º A manutenção ou reforma de edificação declarada de Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico e Arqueológico do Município de Três de Maio dependerá de autorização por escrito do Poder Público municipal, mediante parecer do órgão municipal competente sob anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

§ 4º Deverão ser criados entorno de ambientação, sendo que estes deverão abranger no mínimo 20 (vinte) metros a partir do perímetro do patrimônio a ser preservado.

§ 5º A construção, reforma e/ou ampliação de edificações dentro dos entorno de ambientação depende de autorização especial do poder público municipal e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

§ 6º A altura de qualquer edificação dentro do entorno de ambientação, não sendo sua construção, reforma e/ou ampliação precedente a esta lei, deverá manter um afastamento mínimo a partir do perímetro do patrimônio a ser preservado igual ao dobro de sua altura (da altura da nova edificação).

§ 7º Os sítios, monumentos e edificações devem ser declarados pelo Poder Público Municipal de proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural e Arqueológico, observada a legislação específica.

§ 8º Para a preservação das edificações incluídas no Patrimônio Histórico-Cultural e Arqueológico do Município de Três de Maio pode ser adotada a transferência do direito de construir, conforme dispõe o Título V, Capítulo V deste Plano Diretor.

Art. 134. A licença para reforma ou demolição de edificação construída há mais de cinquenta anos está condicionada a parecer prévio de instituição de proteção do Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico, Paisagístico e Arqueológico e autorização do Poder Público municipal.

§ 1º Constatado valor histórico-cultural do imóvel e na ocorrência de demolição prevalecem, para a nova edificação:

I – os limites de ocupação desta Lei;

II – os parâmetros da edificação demolida caso tenham sido inferiores aos limites de ocupação determinados por esta Lei.

§ 2º O imóvel declarado de Proteção ao Patrimônio Histórico Cultural e Arqueológico, ao ser objeto de obra de restauração devidamente aprovada e licenciada pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal, fica isento de incidência do Imposto Predial e

Territorial Urbano e de Contribuição de Melhoria pelo prazo de 10 (dez) anos, podendo ser esta renovada.

§ 3º Consideram-se obras de restauração, para efeitos desta lei, as intervenções que restituam ao imóvel as suas feições significativas, utilizando-se técnicas compatíveis com as características do imóvel, de modo a permitir perfeitas condições de habitabilidade ou aproveitamento conforme a sua tipologia.

Art. 135. Fica instituído o Plano de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Arqueológico do município de Três de Maio.

Parágrafo único. O plano instituído no *caput* será regulamentado por lei específica e estabelecerá:

- I – as diretrizes para a preservação e os mecanismos de proteção do patrimônio;
- II – as estratégias para inclusão do componente patrimônio nas políticas públicas municipais;
- III – a criação de programas municipais de educação para o patrimônio;
- IV – o inventário de bens culturais materiais e imateriais;
- V – as formas de gestão;
- VI – os mecanismos de captação de recursos para a preservação e conservação;
- VII – incentivos para a preservação do patrimônio.

CAPÍTULO VI

Das Áreas de Interesse Turístico, de Esportes e de Lazer do Município

Art. 136. As áreas de Interesse Turístico, de Esportes e de Lazer são as porções contínuas do território, indicadas nos Mapas 04 e 09, compreendendo ou não de outras Áreas do Zoneamento Físico-Ambiental, a serem preservadas e valorizadas no sentido cultural e natural, destinadas à realização de planos e projetos de desenvolvimento turístico.

§ 1º Nas áreas de Interesse Turístico, de Esportes e de Lazer, a ocupação do solo com fins residenciais é vedado para as áreas municipais e restringida para as privadas e são prioritários os usos públicos de turismo e lazer e onde o poder público incentiva a instalação de equipamentos de esportes e recreação.

§ 2º Os usos devem respeitar os critérios de proteção aos ecossistemas, não interferindo em outras Áreas do Zoneamento Físico-Ambiental onde se interpõem ou justapõem.

§ 3º O repovoamento vegetal e o ajardinamento são prioridades onde se fazem necessários.

Art. 137. São Áreas de Interesse Turístico, de Esportes e de Lazer do Município de Três de Maio:

I – a área do Parque Municipal de Exposições Germano Dockhorn;

II – as praças Henrique Becker filho, Oswaldo Fleck e Jardim das Acácias;

III – os balneários Vida Mansa, Bela Vista e Cactus;

IV – o Clube Recreativo Caça e Pesca;

V - o Minizoológico Mundo Mágico da Criança;

VI – a Biblioteca Municipal e o Museu Edson Franco de Azambuja;

VII – a Chaminé da Av. Senador Alberto Pasqualini (Frederico Willig);

VIII – as igrejas Católica (Paróquia Nossa Senhora da Conceição) e Evangélica Luterana (Comunidade Evangélica São Paulo), e outras;

IX - o CTG Tropeiros do Buricá;

X – o Centro Poliesportivo Municipal Edibaldo Stiegelmeier;

XI – o estádio do Botafogo Esporte Clube e o estádio Reinoldo Selzer (Oriental Esporte Clube);

XII - a Sociedade Recreativa Guaíra

XIII - Sociedade Recreativa e Cultural Buricá

XIV - a PCH Santo Antônio (Usina Cooperluz);

XV – outras que vierem a ser designadas.

Art. 138. As Áreas de Proteção de Praças e Parques incluem todos os espaços livres de uso público resultantes do parcelamento do solo e seus entornos, à exceção das áreas designadas para o sistema de circulação, atendendo o disposto nesta Lei.

§ 1º É vedada a ocupação de área reservada para preservação como área verde para outra finalidade que não seja a implantação de parques e jardins.

§ 2º Os demais espaços livres, não incluídos na categoria indicada no § 1º deste artigo, são considerados áreas de praças e parques e atendem os limites de ocupação estabelecidos nesta Lei.

§ 3º Os espaços livres que se localizarem em Áreas do Zoneamento Físico-

Ambiental têm restrição de uso conforme dispõe esta Lei.

Art. 139. Nas áreas de praças e parques somente podem ser instalados quadras de esporte, campos de futebol e playgrounds, além de sanitários, vestiários, quiosques e dependências necessárias aos serviços de conservação.

Parágrafo primeiro. Excluem-se dessas áreas os casos consolidados até a presente data, das edificações na Praça Oswaldo Fleck e no Centro Poliesportivo Municipal Edibaldo Stiegelmeier.

Parágrafo segundo. As edificações destinadas a quiosques têm atividades comerciais exclusivamente para a venda de jornais, revistas, livros e correlatos, bem como de lanches e de refeições.

Art. 140. As áreas verdes de lazer e recreação estão sujeitas às seguintes exigências:

I – nas áreas inferiores a 1.000 (um mil) metros quadrados: taxa máxima de ocupação de 10% (dez por cento), taxa de permeabilidade de no mínimo 50% (cinquenta por cento) e índice de áreas verdes de no mínimo 0,5 (zero vírgula cinco);

II – nas áreas de 1.000 (um mil) a 5.000 (cinco mil) metros quadrados: taxa máxima de ocupação de 15% (quinze por cento), taxa de permeabilidade de no mínimo 40% (quarenta por cento) e índice de áreas verdes de no mínimo 0,4 (zero vírgula quatro);

III – nas áreas maiores de 5.000 (cinco mil) até 10.000 (dez mil) metros quadrados: taxa máxima de ocupação de 20% (vinte por cento), taxa de permeabilidade de no mínimo 40% (quarenta por cento) e índice de áreas verdes de no mínimo 0,4 (zero vírgula quatro).

IV – nas áreas maiores de 10.000 (dez mil) metros quadrados: taxa máxima de ocupação de 25% (vinte e cinco por cento), taxa de permeabilidade de no mínimo 60% (sessenta por cento) e índice de áreas verdes de no mínimo 0,6 (zero vírgula seis).

Parágrafo único. As edificações em áreas superiores a 5.000 (cinco mil) metros quadrados devem obedecer a projetos específicos de implantação estabelecidos por órgão técnico municipal competente.

Art. 141. A iniciativa privada, consorciada ou não com o Poder Público municipal e com a autorização deste, pode implantar e manter praças e parques de uso público, inclusive com a instalação de mobiliário.

TÍTULO VIII

Do Sistema Viário

CAPÍTULO I

Das Especificações Técnicas

Art. 142. O sistema viário é o conjunto de vias hierarquizadas e equipamentos que constituem o suporte físico para circulação e mobilidade de pessoas, além da circulação de bens e mercadorias.

§ 1º Ficam assim definidas as vias públicas urbanas de Três de Maio indicadas no Mapa 10:

I – Vias estruturais – são as vias que estabelecem a circulação regional e recebem o tráfego da área urbana através das vias principais, sendo as vias RS 342 e BR 472;

II – Vias principais – são as vias que conciliam o tráfego de passagem ao tráfego local e constituem as rotas preferenciais para o transporte coletivo e de carga além de serem corredores de comércio e serviço, articulando e orientando a circulação urbana;

III – Vias secundárias – são as demais vias de circulação urbana, possibilitando o acesso direto aos lotes e às edificações em cada área urbana.

§ 3º O sistema viário do município está representado no Mapa 01.

§ 4º Os equipamentos do Sistema Viário que exijam edificações, tais como terminais, oficinas, depósitos e similares, ficam sujeitos aos limites de ocupação da área em que se localizarem, ressalvadas outras disposições desta Lei e das legislações federal e estadual pertinentes.

§ 5º São "non aedificandi" a faixa de domínio e as faixas destinadas à ornamentação do sistema viário.

Art. 143. É obrigatório o planejamento técnico anterior à abertura e a pavimentação das vias urbanas e rurais, prevendo-se:

I – estudos geotécnicos e geomorfológicos, que estabelecerão as condições de base e de aterro, a interferência do lençol freático, o condicionamento das encostas, dos greides e das intersecções;

II – existência e manutenção de áreas vegetadas contínuas ou não nas laterais das vias;

III – construção e manutenção de valetas e sarjetas respeitando o fluxo do escoamento pluvial e o fluxo de veículos;

IV – sistema de esgotamento pluvial e sanitário;

V – controle permanente com manutenção e limpeza de bueiros e bocas-de-lobo.

§ 1º Os estudos de que trata o inciso I deste artigo devem ser detalhados para a abertura de vias em encostas com declividade entre 20% (vinte por cento) e até 30% (trinta por cento) inclusive.

§ 2º É vedada a abertura de vias em encostas de declividade superior a 30% (trinta por cento) na zona urbana.

§ 3º Para o atendimento dos padrões exigidos para planejamento técnico é necessária a observação das disposições constantes no Título VII, Capítulo III, desta Lei.

Art. 144. As caixas de via obedecem, no mínimo, os seguintes gabaritos P1, P2, P3 e P4, indicados no Anexo 05.

Art. 145. A largura de uma nova via que se constituir em prolongamento de outra já existente ou prevista em plano aprovado pelo Poder Público municipal não pode ser inferior à largura desta última, ainda que, pela sua função, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 146. A divisão das vias de circulação em pista de rolamento e passeios públicos deve acompanhar perfis típicos padronizados pelo Poder Executivo municipal, obedecendo os seguintes critérios mínimos:

I – da largura total das vias, excluída a pista de rolamento e o canteiro central, se o caso, o restante é destinado, em partes iguais, aos passeios públicos, que não podem ter largura inferior à estabelecida para cada categoria, observado o declive de 3% (três por cento) no sentido transversal, indicado no Anexo 05;

II – a largura mínima do acostamento, se necessário, é de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 147. Os alinhamentos de vias, nos cruzamentos, devem concordar por um arco de círculo com raio mínimo de 9 (nove) metros, conforme indicado no Anexo 06.

§ 1º Nos cruzamentos, cujo alinhamentos formam ângulo menor que 85º (oitenta e cinco graus), reduz-se um metro do raio, para cada 5º (cinco graus), nunca podendo ser inferior a 3 (três) metros.

§ 2º Não são permitidos cruzamentos com ângulo inferior a 60º (sessenta graus).

Art. 148. Nos cruzamentos de vias já existentes e se houver aquiescência, mediante instrumento público, do proprietário do terreno de esquina, o Poder Público pode executar as obras necessárias à ampliação do raio de curvatura da concordância entre os alinhamentos das ruas.

§ 1º Os índices construtivos do terreno podem ser calculados a partir das dimensões anteriores a adaptação do raio de curvatura, a fim de garantir que o lote mantenha o mesmo potencial construtivo.

§ 2º O passeio público deve manter, no mínimo, a mesma largura anterior às obras de ampliação da via.

Art. 149. Nas interseções e nos acessos entre vias de hierarquia diferente devem ser obedecidos os seguintes critérios:

I – as interseções entre as Vias Principais e as Vias Estruturais são detalhadas pelo órgão técnico municipal, ouvidos os órgãos federal e estadual competentes;

II – é vedado o acesso direto de Vias Secundárias a Vias Estruturais;

III – nas Áreas Mistas 2, os acessos das Vias Secundárias às Vias Estruturais são realizados somente através de vias marginais e as interseções são detalhadas pelo órgão técnico municipal, ouvidos os órgãos federal e estadual competentes.

Art. 150. Os terrenos lindeiros às Vias Estruturais somente podem ser edificados se tiverem acesso por via independente ou marginal, excetuando-se aquelas atividades de relevância para a circulação viária intermunicipal após aprovação do órgão federal competente, sempre respeitando a faixa *non aedificandi*.

Art. 151. Os acessos de veículos ao interior dos lotes devem obedecer aos critérios mínimos representados no Anexo 06:

I – acesso de automóveis, com rebaixamento de meio-fio;

II – acesso de caminhões ou ônibus, com rebaixamento de meio-fio.

Art. 152. O acesso direto aos imóveis situados nas interseções de vias deve respeitar a distância mínima de 10 (dez) metros medida a partir do ponto de tangência, conforme indicado no Anexo 06.

§ 1º Se a interseção das vias não for por curva de concordância, deve ser respeitada a mesma distância, simulando-se um arco de círculo imaginário e obedecendo ao raio de curvatura definido no artigo 147 desta Lei.

§ 2º No caso de lote localizado na interseção de Via Principal com Estrutural, a distância mínima para o acesso deve ser definida em conjunto com o órgão municipal competente, nunca sendo inferior a 20 (vinte) metros do ponto de tangência.

§ 3º Nos seguintes casos, os projetos de acesso a estacionamento devem ser definidos em conjunto com o órgão municipal competente:

- I – estacionamento de automóveis cujo número de vagas é superior a 30 (trinta);
- II – se lote é frontal a Via Principal ou Estrutural;
- III – terminais rodoviários de transporte coletivo ou de carga;
- IV – os acessos que forem projetados com curva horizontal de concordância.

Art. 153. As vias de circulação sem saída, para receber tráfego de veículos, são autorizadas se providas de praça de retorno no seu término e se seu comprimento, incluído o espaço de manobras, não exceder a 20 (vinte) vezes a sua largura.

§ 1º As praças de retorno para o tráfego de automóveis devem possuir raio mínimo igual à largura da via e nunca inferior a 8 (oito) metros, com o passeio contornando todo o perímetro do retorno com largura igual à dos passeios da via de acesso, conforme indicado no Anexo 06;

§ 2º As praças de retorno para o tráfego de caminhões ou ônibus devem possuir raio mínimo de 20 (vinte) metros.

§ 3º As vias de circulação podem terminar nas divisas de gleba a arruar, no caso de seu prolongamento estar previsto no plano viário da cidade ou a juízo do órgão competente municipal, se interessar à coletividade.

Art. 154. A rampa máxima permitida nas vias de circulação de veículos é de 15% (quinze por cento), devendo apresentar abaulamento necessário para direcionar as águas pluviais às sarjetas.

Art. 155. Nos casos em que a abertura de vias implicarem em cortes e aterros significativos, os taludes devem ser executados de acordo com o estabelecido no Capítulo III do Título VII, desta lei.

Art. 156. As vias urbanas são obrigatoriamente arborizadas, com vistas à preservação da qualidade ambiental e urbanística, executadas mediante orientação do setor competente do Poder Público municipal.

Parágrafo único. A localização e a altura das árvores não podem interferir nas redes de execução de serviços públicos essenciais.

Art. 157. Anterior à denominação oficial, a identificação das vias e logradouros públicos é feita por meio de números ou letras.

Parágrafo único. O projeto de lei ou proposição que denomine vias ou logradouro públicos deve conter:

- I – indicação de início e término da referida via;

II – croqui demonstrativo da via pública conforme inciso I;

III – certidão emitida pela Secretaria de Planejamento, comprovando que a referida denominação ainda não foi utilizada para designar via ou logradouro público.

CAPÍTULO II

Das Áreas de Circulação de Pedestres

Art. 158. É obrigatória a construção e a pavimentação dos passeios em todas as vias urbanas pavimentadas segundo larguras indicadas no Anexo 05, e observando os seguintes requisitos:

I – declividade transversal mínima de 2% (dois por cento) e máxima de 4% (quatro por cento);

II – rebaixamento de meio-fio ou curva horizontal de concordância nos acessos e estacionamentos;

III – inexistência de degraus e desníveis.

§ 1º Os passeios devem ter, nas esquinas, o meio-fio rebaixado para facilitar o acesso de pessoas com necessidades especiais.

§ 2º O “habite-se” das edificações e o licenciamento das atividades ficam condicionados à execução dos passeios exigidos neste artigo.

Art. 159. O Poder Executivo municipal poderá criar vias de circulação exclusiva de pedestres, utilizando-se do sistema viário existente ou projetado.

§ 1º Nas vias de circulação exclusiva de pedestres resultantes da transformação de vias urbanas já existentes, os usos a serem licenciados devem atender aqueles fixados para as referidas áreas onde se localizaram.

§ 2º Os usos de que trata o §1º deste artigo devem atender as disposições desta Lei e às determinações do Código de Meio Ambiente e de Posturas de Três de Maio.

Art. 160. Os passadouros são de uso público irrestrito, estando sob a guarda e a conservação do poder público municipal.

§ 1º Os passadouros obedecem a largura mínima de 4 (quatro) metros.

§ 2º Os passadouros, em novos parcelamentos, não podem se constituir em acesso a qualquer lote.

§ 3º Excetuam-se da aplicação deste artigo as vias internas ou caminhos integrantes das áreas de uso exclusivo dos condomínios residenciais e as servidões que ligam terrenos encravados.

CAPÍTULO III

Do Estacionamento

Art. 161. A fim de garantir o estacionamento de veículos particulares fora das vias públicas, são exigidas vagas de estacionamento em garagens, abrigos ou áreas descobertas em conformidade com o disposto no Código de Obras do município.

Parágrafo único. Se no mesmo terreno coexistirem mais de um uso ou atividade, o número de vagas exigido é igual à soma das vagas de cada uso ou atividade.

Art. 162. Nos usos e atividades que necessitem de estacionamento frontal, exclusivamente para automóveis, este deve ter profundidade mínima de 5 (cinco) metros, não computados os passeios.

CAPÍTULO IV

Das Áreas De Circulação Regional

Art. 163. As áreas do sistema de circulação regional, que incluem as rodovias federais e estaduais e os terminais de transporte rodoviário, estão sob a guarda e a conservação dos órgãos competentes e obedecem a legislação federal, estadual e municipal sobre a matéria, bem como as normas técnicas vigentes.

Art. 164. As faixas de 15 (quinze) metros de largura às margens das faixas de domínio das rodovias federais e estaduais, são áreas *non edificandi*.

§ 1º As faixas *non aedificandi* prevista no *caput* deste artigo serão utilizadas para a implantação de vias marginais às rodovias, previstas no artigo 149.

§ 2º Será instalada a sinalização por meio de placas, junto aos trevos, indicando o acesso mais conveniente.

CAPÍTULO V

Da Expansão do Sistema Viário

Art. 165. A expansão do Sistema Viário Urbano do município deve atender aos seguintes aspectos:

- I – compatibilidade com o sistema viário existente;
- II – facilitar a ligação com as diversas regiões da cidade;
- III – os eixos projetados em forma de trama;
- IV – cuidados com as interseções;
- V – previsão de marginais ao longo das vias estruturais.

§ 1º O sistema viário existente, bem como as vias com previsão prioritária de ampliação estão representados no Mapa 10.

§ 2º Os traçados definitivos serão determinados pelos levantamentos topográfico, geotécnico e ambiental que precedem a fase do projeto.

TÍTULO IX

Das Áreas de Usos Urbanos

CAPÍTULO I

Da Designação Das Áreas

Art. 166. Para ordenar o pleno desenvolvimento das funções urbanas, garantindo o desenvolvimento sustentável, a qualidade ambiental, a segurança e a saúde da coletividade, a zona urbana da sede do município de Três de Maio fica dividida nas seguintes áreas de usos:

I – Áreas Mistas;

II – Áreas Residenciais;

III – Áreas Industriais.

§ 1º Para cada área são estabelecidos os usos permitidos e os usos proibidos definidos no Título X, Capítulo II e constantes do Anexo 01 desta Lei.

§ 2º As áreas de usos, se localizadas em Área indicada no Zoneamento Físico-Ambiental, devem atender às disposições constantes no Título VII, Capítulo III, Seção I, desta Lei.

§ 3º As áreas residenciais compreendem as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, para fins habitacionais, estabelecidas no mapa 10.

§ 4º São usos proibidos dentro do perímetro urbano de Três de Maio: presídios, instituições correccionais e de recuperação, estações de tratamento de esgoto, de reciclagem de lixo, subestações de energia elétrica, cemitérios, crematórios, atividades radioativas, fábrica de explosivos e similares, sanatórios, aterros sanitários, abatedouros, pocilgas, aviários, ranários, haras, bem como outros tipos de produção animal;

§ 5º As atividades consideradas desconformes ou proibidas existentes dentro do perímetro urbano somente poderão ser ampliadas mediante Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, ambos aprovados pelos órgãos competentes e de parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável de Três de Maio.

Art. 167. As áreas de usos referidas no artigo 166 têm seus limites indicados no Mapa 10, estando definidas por logradouros públicos, acidentes naturais ou divisas de lote.

§ 1º No caso de logradouros públicos, a área é constituída de todos os lotes com frente para os mesmos, nela incluídos.

§ 2º No caso de lote de esquina com testadas para vias públicas compreendidas em Áreas de Usos diferentes, prevalecem às normas da Área de Uso Urbano menos restritiva, desde que o acesso principal esteja voltado para a via compreendida por esta.

§ 3º Em casos especiais, os limites das áreas de usos podem ser designados por legislação específica.

CAPÍTULO II

Das Áreas Mistas

Art. 168. As Áreas Mistas são de ocupação intensiva ou semi-intensiva, destinadas a múltiplos usos, incluindo o residencial e as atividades econômicas que, para coexistirem, devem estar adequados à capacidade instalada ou projetada de infra-estrutura e são estabelecidas acompanhando a designação de vias estruturais e principais e observados os limites estabelecidos no Mapa 10.

Art. 169. As Áreas Mistas subdividem-se em:

I – Área Mista 1;

II – Área Mista 2;

§ 1º As Áreas Mistas 1, de ocupação prioritária, são as porções do território compreendidas nas seguintes confrontações:

I – Avenida Santa Rosa da Av. Georg Mário Alois Reimann até o limite do perímetro urbano lado leste (CTG);

II – Rua Riachuelo, no trecho compreendido entre a Rua Consolata e a Avenida Santa Rosa;

III – Rua Consolata, entre as ruas São Valentin e Carlos Verri / Buricá;

IV – Rua Horizontina, trecho compreendido entre a Rua São Romualdo e a Rua da Cerâmica;

V – Avenida Senador Alberto Pasqualini até encontrar a Área Mista 2 junto a RS 342;

VI – Rua Buricá, trecho compreendido entre a Rua Consolata e a Avenida Senador Alberto Pasqualini;

- VII – Rua Expedicionário Bertholdo Beck, em toda a sua extensão;
- VIII – Rua Ijuí, trecho compreendido entre a Avenida Uruguai e a Rua Horizontina;
- IX – Rua Santa Cruz, em toda a sua extensão;
- X – Rua Casemiro Korchewicz, em toda a sua extensão;
- XI – Rua Tereza Verzeri, trecho compreendido entre a Rua Casemiro Korchewicz e a Rua Horizontina;
- XII – Rua Santo Ângelo, trecho compreendido entre a Rua Casemiro Korchewicz e a Rua Horizontina;
- XIII – Travessa Bandeira, em toda a sua extensão;
- XIV – Rua Minas Gerais, trecho compreendido entre a Rua Casemiro Korchewicz e a Avenida Uruguai;
- XV – Rua Rio de Janeiro, em toda a sua extensão;
- XVI – Rua Osvaldo Cruz, trecho compreendido entre a Avenida Santa Rosa e a Rua Mato Grosso;
- XVII – Travessa P. Garrafa, em toda a sua extensão;
- XVIII – Avenida Avaí trecho compreendido entre a Rua Osvaldo Cruz e Avenida Uruguai;
- XIX – Rua São Paulo, trecho compreendido entre a Avenida Medianeira e Avenida Senador Alberto Pasqualini;
- XX – Rua Frederico Krebs, trecho compreendido entre a Rua Osvaldo Cruz e a Rua Planalto;
- XXI – Rua Mato Grosso em toda a sua extensão;
- XXII – Rua Planalto, até encontrar Rua Amandio Jahn;
- XXIII – Rua São Boaventura, em toda a sua extensão;
- XXIV – Rua Felipe Henn, em toda a sua extensão;
- XXV – Rua do Comércio, trecho compreendido entre a Rua Planalto e a Padre Cacique;
- XXVI – Rua Rio Grande, trecho compreendido entre a Rua Planalto e a Padre Cacique;

XXVII – Rua São Roque, trecho compreendido entre a Rua Planalto e a Padre Cacique;

XXVIII – Rua Sorocaba, trecho compreendido entre a Rua Planalto e a Padre Cacique;

XXIX – Rua Getúlio Vargas, trecho compreendido entre a Rua Planalto e a Padre Cacique;

XXX – Rua Santa Dolores, trecho compreendido entre a Rua Planalto e a Rua Horizontina;

XXXI – Rua Ivagaci, trecho compreendido entre a Rua Horizontina e a Rua Lateral Vereador Roque Edison Redel;

XXXII – Rua Edison Azambuja, entre a Rua Horizontina e a Rua Planalto;

XXXIII – Rua João Rehbein, entre a Rua Horizontina e a Rua Planalto;

XXXIV – Avenida Uruguai, em toda a sua extensão;

XXXV – Travessa Bruno Dockhornn, em toda a sua extensão;

XXXVI – Avenida Medianeira até encontrar a Rua São Boa Ventura;

XXXVII – Rua Monsenhor Testani, da Avenida Santa Rosa até encontrar o limite do perímetro urbano.

§ 2º As Áreas Mistas 1, de ocupação não prioritária, são as porções do território compreendidas nas seguintes confrontações:

I – Avenida Santa Rosa trecho compreendido entre a Avenida Georg Mario Allois Reimann até encontrar a Avenida Perimetral, e o trecho compreendido entre o limite do perímetro urbano lado leste até encontrar a Avenida Perimetral;

II – Rua Horizontina, trecho compreendido entre a Rua São Romualdo até encontrar a Avenida Perimetral;

III – Rua Monsenhor Testani, trecho compreendido entre o limite do perímetro urbano até encontrar a Avenida Perimetral;

§ 3º A Área Mista 2 de ocupação prioritária, são as porções do território compreendidas nas seguintes confrontações:

I – na margem interna e externa da RS 342;

II – na margem interna e externa da BR 472;

III – no entorno do Distrito Industrial 1 e 2.

IV – Rua Ivagací, trecho compreendido entre a RS 342 até encontrar o limite do perímetro urbano lado leste.

IV – a Rua Leonel de Moura Brizola, em toda sua extensão;

§ 4º A Área Mista 2 de ocupação não prioritária, são as porções do território compreendidas nas seguintes confrontações:

I – Avenida Perimetral em toda sua extensão;

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS RESIDENCIAIS

Art. 170. As Áreas Residenciais são de ocupação extensiva, indicadas no Mapa 10, destinada à função predominante ou exclusiva de habitação permanente, unifamiliar e multifamiliar, devendo ser adequadas à capacidade instalada ou projetada de infra-estrutura, sem prejuízo da utilização compatível com a qualidade ambiental, com a segurança e a saúde da coletividade e observados os limites estabelecidos no Anexo 02.

Art. 171. Nas Áreas Residenciais, se a edificação tiver mais de dois pavimentos, os usos não residenciais permitidos somente podem estar localizados no pavimento térreo, que compreende loja e sobreloja, havendo sempre acesso independente para as unidades residenciais.

Art. 172. As Áreas Residenciais já ocupadas e servidas por vias são prioritárias para a instalação de infra-estrutura e dos serviços públicos.

SEÇÃO I

Zonas Especiais de Interesse Social – Zeis

Art. 173. Os programas municipais destinados à habitação de interesse social e os respectivos planos de urbanização devem ser executados em consonância com os requisitos e a localização das Áreas Residenciais, bem como devem obedecer a legislação e as normas técnicas concernentes, observados os artigos 155 a 157 da Lei Orgânica Municipal.

Art. 174. Zonas Especiais de Interesse Social são os espaços territoriais para instalação de loteamentos populares ou ainda para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais.

§ 1º A ZEIS é aplicada em processos de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação sócio-econômica da população e as normas ambientais;

§ 2º As normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, observarão a situação sócio-econômica da população, estabelecida nos Anexos 01 e 02, e as normas ambientais estabelecidas nesta Lei.

§ 3º Para viabilizar a urbanização das ZEIS poderá o Poder Público propor incentivos e isenções fiscais mediante Lei específica, com vistas a permitir a redução de custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais.

§ 4º A delimitação de cada área designada como ZEIS será definida em lei específica.

CAPÍTULO IV

Das Áreas Industriais

Art. 175. As Áreas Industriais indicadas no Mapa 10 constituem local de instalação de atividades cujos resíduos sólidos, líquidos, gasosos, ruídos, vibrações, emanções e radiações podem causar dano à saúde, ao bem-estar e à segurança da população, mesmo depois da aplicação obrigatória de mecanismos de controle de efluentes, de acordo com a legislação vigente e observados os limites estabelecidos no Anexo 02.

§ 1º Para os estabelecimentos industriais e de armazenagem somente são permitidas instalações que obedeçam a legislação específica e ambiental, as normas técnicas e os métodos de combate à poluição, assim como devem adequar-se à capacidade instalada ou projetada da infra-estrutura.

§ 2º Além das indústrias e dos depósitos, somente poderá ser licenciada a instalação de atividades essenciais às funções básicas das Áreas Industriais ou as que não venham a sofrer os efeitos danosos de seu funcionamento.

§ 3º É vedado o parcelamento do solo para fins residenciais e o uso residencial nas Áreas Industriais.

Art. 176. As Áreas Industriais são porções do território compreendidas:

I – os Distritos Industriais I e II de Três de Maio;

II – a área formada pelas frações de terras do Lote rural nº 213, da 3ª seção Santa Rosa e do Lote rural nº 54, da 22ª seção Santa Rosa, matrículas 14.945 e 18.221, situadas na localidade de Nossa Senhora do Carmo, contígua à BR-472;

III – outras áreas de uso estritamente industrial, designadas em leis municipais específicas.

§ 1º As diretrizes de uso e ocupação do Distrito Industrial obedecem à lei específica.

§ 2º Nas Áreas Industriais, os efluentes serão tratados e reciclados de forma integrada pelas empresas através de condomínio de tratamento de resíduos, assegurando que não sejam lançados esgotos ou qualquer tipo de resíduos nos corpos d'água naturais, bem como isolamento de circulação que possa entrar em contato com o lençol freático.

§ 3º Serão previstas áreas verdes de isolamento, que contornem a Área Industrial, em largura a ser definida pelo órgão competente, com o objetivo de proteger as zonas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes.

§ 4º Será elaborado plano de controle dos cortes e barrancos a ser aplicado antes da ocupação dos lotes.

§ 5º Devem ser tomadas medidas que garantam o resguardo de distância mínima de:

I – 500 (quinhentos) metros de áreas residenciais;

II – 250 (duzentos e cinquenta) metros de residências;

III – 200 (duzentos) metros de qualquer corpo ou curso d'água natural, circunscrito ou fluente;

IV – 2 (dois) metros de profundidade do lençol freático.

§ 6º As Áreas Industriais e as indústrias já instaladas devem adequar-se à legislação ambiental federal e estadual que dispõe sobre impacto e licenciamento ambiental.

- A legislação que dispõe sobre impacto e licenciamento ambiental está prevista nas seguintes leis: Decreto-Lei nº 1.413, de 14 de agosto de 1975; Decreto Federal nº 76.389, de 3 de outubro de 1975; Lei Federal nº 6.803, de 2 de julho de 1980; Portaria do Ministério do Interior nº 053, de 1 de março de 1979; Portaria GM nº 092, de 19 de julho de 1980; Portaria Ministerial nº 100, de 14 de julho de 1980; Resolução CONAMA nº 01 de 23 de janeiro de 1986

Art. 177. O Poder Público municipal manterá controle, diretamente ou mediante convênio com entidade que o faça, sobre a emissão de ruídos ou quaisquer resíduos, sejam sólidos, líquidos ou gasosos, garantindo a integridade do meio físico, a saúde e a segurança da coletividade.

Parágrafo único. A manutenção de controle público sobre a emissão de ruídos ou quaisquer resíduos estende-se para todas as áreas urbanas e para todas as atividades industriais ou comerciais, na forma da legislação específica.

- Ver Código de Meio Ambiente e Posturas

TÍTULO X

Do Regime Urbanístico

CAPÍTULO I

Das Definições

Art. 178. Para fins deste Plano Diretor considera-se:

I – **Índice de aproveitamento:** a relação entre a área total da construção ou edificação e a área total do lote ou terreno:

$$\text{Índice de aproveitamento} = \frac{\text{área total da edificação}}{\text{área total do lote}}$$

II – **Taxa de ocupação:** a relação percentual entre a área da projeção horizontal da(s) edificação(ões) e a área total do lote ou terreno:

$$\text{Taxa de ocupação} = \frac{\text{área de projeção horizontal das edificações}}{\text{área total do lote}} \times 100$$

III – **Taxa de permeabilidade:** a relação percentual entre a área do terreno livre de qualquer construção ou edificação recoberta com vegetação e a área total do terreno ou lote:

$$\text{Taxa de permeabilidade} = \frac{\text{área livre para infiltração}}{\text{área total do lote}} \times 100 .$$

IV – **Altura da edificação:** é a medida efetuada a partir do nível da soleira de entrada até o forro do último pavimento.

V – **Afastamentos laterais e de fundos:** as medidas tomadas desde o alinhamento dos lotes lindeiros, até a edificação ou construção.

VI – **Recuo frontal:** medida tomada desde o alinhamento do lote e a edificação.

VII – **Testada:** é a medida frontal do lote sempre voltada para via pública.

VIII – **Lote:** é a fração de terreno resultante de parcelamento do solo para fins urbanos.

IX – **Caixa da via:** é a medida em seção transversal, incluindo a pista de rolamento e os passeios.

CAPÍTULO II

Da Adequação Dos Usos

Art. 179. Para a adequação dos usos às áreas urbanas são adotadas as seguintes definições:

I – Uso permitido é o uso compatível com a área de uso urbano designada, cumpridas as exigências de controle, de segurança e de saúde da coletividade e de preservação da qualidade ambiental;

II – Uso proibido é o uso incompatível com a destinação da área de uso urbano designada;

§ 1º A classificação dos usos baseia-se nos setores de atividades econômicas aplicados ao meio urbano, que são: indústria, comércio, prestação de serviços e administração, além da função habitacional.

§ 2º As atividades estão agrupadas em impactos por tipo de atividade designadas no Anexo 04.

§ 3º Os usos não designados são autorizados somente após ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e mediante prévio parecer técnico a cargo do órgão competente, resguardado o disposto nesta lei.

Art. 180. O licenciamento das atividades, em qualquer caso, é fornecido pelo órgão técnico municipal competente.

§ 1º O licenciamento das atividades deve respeitar as normas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ouvidos os órgãos federal e estadual competentes e a legislação em vigor, em especial o Código de Meio Ambiente e de Posturas de Três de Maio.

§ 2º O Poder Público municipal deve criar incentivos à remoção para local adequado daquelas atividades licenciadas anteriormente a esta lei, que se encontram em incompatibilidade com os usos permitidos na área onde estão instaladas.

§ 3º Nas edificações e nas instalações de atividades com uso proibido na área onde estão localizadas, com licenciamento anterior a esta lei, as ampliações serão permitidas desde que não ultrapassem em 50% os índices permitidos para a área em que está localizada;

§ 4º O Poder Público municipal poderá licenciar, com prazo determinado, as empresas que estão em áreas não adequadas à atividade existente, mediante apresentação e

cumprimento do EIV/RIV, podendo a licença ser cassada a qualquer momento, em caso de descumprimento e/ou surgimento de novos impactos gerados pela atividade.

Art. 181. Os usos e as edificações em desacordo com as áreas onde se localizam somente podem ser mantidos se observado o seguinte:

I – podem ser restabelecidas ou substituídas desde que atendam ao estabelecido no Art. 180;

II – não podem ser reconstruídos após avaria que tenha atingido 60% (sessenta por cento) ou mais da sua área total construída.

Art. 182. Para o licenciamento de novo uso que altere o uso existente, devem ser obedecidos os limites de ocupação e demais exigências aqui estabelecidas, bem como as do Código de Obras e do Código de Meio Ambiente e de Posturas do município.

CAPÍTULO III

Dos Limites De Ocupação

Art. 183. Para a adequação das edificações às características de cada Área de uso urbano, os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea do índice de aproveitamento, da taxa de ocupação, da altura das edificações, do recuo frontal, dos afastamentos laterais e de fundos e da taxa de permeabilidade.

SEÇÃO I

Do Índice De Aproveitamento

Art. 184. O índice de aproveitamento em cada área urbana está incluído no Anexo 02, excetuando-se os casos previstos no texto desta lei.

Art. 185. Não são computadas no cálculo do índice de aproveitamento as seguintes áreas construídas:

I – de subsolo, sobreloja e mezanino;

II – de pavimento sob pilotis aberto e livre em no mínimo 80% (oitenta por cento) de sua área;

III – de pavimento-garagem e de área de estacionamento;

IV – de pavimento de cobertura se sua área não ultrapassar 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;

V – de casa de máquinas, reservatório de água e central de ar condicionado construídos no plano da cobertura;

VI – de sacada privativa de unidade de condomínio multifamiliar, desde que não vinculada às dependências de serviço e com área inferior a 10% (dez por cento) da superfície do pavimento onde se situam;

VII – de playground, jardim e equipamentos de lazer ou de recreação ao ar livre, implantados no nível natural do terreno.

SEÇÃO II

Da Taxa de Ocupação

Art. 186. A Taxa de ocupação em cada área urbana está incluída no Anexo 02, excetuando-se os casos previstos no texto desta lei.

Art. 187. Não são computadas no cálculo da Taxa de Ocupação as projeções horizontais das seguintes áreas:

I – piscina, playground, jardim e outros equipamentos de lazer ou de recreação ao ar livre, implantados no nível natural do terreno, desde que sejam de uso comum;

II – marquise;

III – beiral de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade;

IV – sacada e balcão com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, engastado em até dois lados e com área inferior a 10% (dez por cento) da área do pavimento;

V – área de estacionamento e vias internas ao terreno;

VI – pérgula.

SEÇÃO III

Da Altura das Edificações

Art. 188. A altura máxima das edificações é determinada pela aplicação conjunta do índice de aproveitamento, da taxa de ocupação, do recuo frontal e dos afastamentos lateral e de fundos mínimos.

§ 1º Não são computáveis no cálculo da altura das edificações as chaminés, casas de máquinas, reservatórios d'água e demais equipamentos de serviços implantados na cobertura, desde que a sua altura não ultrapasse 7,20m (sete metros e vinte centímetros).

§ 2º A distância máxima entre os pisos é fixada em 3,60m (três metros e sessenta centímetros), com exceção do pavimento térreo, que pode ter altura de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) se destinado a uso comercial ou de serviços.

§ 3º Na ocorrência de alturas entre os pisos maiores que as indicadas no § 2º deste artigo, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos, dependendo do valor obtido.

Art. 189. Considera-se subsolo os pavimentos não destinados à habitação cuja face superior da laje de cobertura não ultrapassar a altura máxima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) acima da cota média do nível natural da rua.

Parágrafo único. Os pavimentos situados abaixo da altura definida neste artigo não são considerados subsolos, se livres em pelo menos duas fachadas inteiras, que permitam insolação e ventilação naturais.

Art. 190. As edificações devem respeitar, ainda, as limitações de altura determinadas por normas expedidas pelos órgãos competentes relativas aos serviços de telecomunicações e à navegação aérea.

SEÇÃO IV

Do Recuo Frontal E Dos Afastamentos

Art. 191. O recuo frontal, tomado a partir do passeio público, em cada área urbana está incluído no Anexo 02.

Art. 192. Nos lotes de esquina:

I – Os lotes de esquina, nas áreas residenciais, deverão obedecer ao recuo frontal de 4 (quatro) metros na a testada de menor dimensão e 2 (dois) metros na outra testada;

II – Os lotes de esquina, nas áreas Mistas I, deverão obedecer ao recuo frontal de 0 (zero) metros para todas as testadas voltadas para as vias públicas;

III - Os lotes de esquina, nas áreas Mistas II, deverão obedecer ao recuo frontal de 6 (seis) metros na testada de menor dimensão e 3 (três) metros na outra testada voltada para a via pública;

IV – Os lotes de esquina, nas áreas Industriais, deverão obedecer ao recuo frontal de 6 (seis) metros na testada de menor dimensão e 3 (três) metros na outra testada voltada para a via pública;

V – Os lotes de esquina, nas áreas ZEIS, deverão obedecer ao recuo frontal de 2 (dois) metros na testada de menor dimensão e 1 (um) metro na outra testada voltada para a via pública;

Parágrafo único. Se as testadas forem de igual dimensão, o recuo frontal deverá prevalecer na testada voltada para a via principal, ou ainda, se as vias forem de mesma

hierarquia, o recuo frontal de maior dimensão deverá ser obedecido na testada do acesso principal da edificação.

Art. 193. Os afastamentos laterais, tomados a partir do alinhamento do lote lindeiro, em cada área urbana estão incluídos no Anexo 02.

Art. 194. São liberados de afastamentos laterais, desde que não haja vãos de iluminação e/ou ventilação e que sejam respeitados os demais limites de ocupação e índices construtivos, os seguintes casos:

I – Os dois primeiros pavimentos, até o máximo de 50% (cinquenta por cento) da profundidade do lote, das edificações de qualquer Área Urbana;

II – O primeiro e o segundo pavimento, até o máximo de 80% (oitenta por cento) da profundidade do lote, das edificações das Áreas Mista 1 e Mista 2, desde que não ultrapassem a altura de 8 (oito) metros.

Art. 195. O afastamento de fundo, tomado a partir do alinhamento do lote ou do terreno lindeiro na parte interna da quadra, em cada área urbana está incluído no Anexo 02.

Art. 196. É permitida a construção em balanço sobre o recuo frontal, os afastamentos laterais e de fundos desde que atenda a dispositivos previstos no Código de Obras do município.

Art. 197. É vedada a edificação sobre o passeio público, inclusive balanços, marquises, sacadas, platibandas ou qualquer outra projeção construtiva.

Art. 198. As edificações com mais de dois pavimentos devem manter afastamentos laterais igual a 1/8 (um oitavo) da altura da edificação, sendo o mínimo exigido igual a 1,5 metros (um metro e meio) e o máximo exigido igual a 3,0 metros (três metros).

Art. 199. São dispensadas de afastamentos as fachadas secundárias de edificações nos seguintes casos:

I – se situadas no lado de terreno cujo lote contíguo já esteja edificado na divisa comum (excetuando-se muros e abrigos), até o limite da altura da edificação existente, em apenas uma das divisas, mesmo que o mesmo possua mais do que um lote contíguo já edificado nas divisas comuns, e sem prejuízo dos demais limites de ocupação;

II – em prédio de habitação coletiva, em se tratando de área destinada a guarda de veículos, a recreação de uso comum ou a serviços gerais, desde que o ponto máximo da cobertura não ultrapasse 4 (quatro) metros de altura, observada a taxa de ocupação respectiva.

Parágrafo único. Toda fachada construída nas divisas laterais, não poderá ter vãos de iluminação e ventilação ou caimento de águas pluviais.

Art. 200. Na implantação de mais de uma edificação autônoma num mesmo terreno, as edificações devem conservar entre si um afastamento equivalente a:

I – 3 (três) metros, no caso de edificações com até dois pavimentos;

II – nunca ser inferior a 1/3 (um terço) da altura da edificação mais alta.

Art. 201. Os acessos de pedestres e ou veículos, inclusive rampas e escadarias, devem ser construídas dentro dos terrenos não podendo as projeções de patamares e ou portões estar sobre o passeio público.

Art. 202. Os espaços resultantes dos afastamentos exigidos são *non aedificandi*, ressalvado o direito à realização das seguintes obras:

I – muro de arrimo e de vedação do terreno, obras de contenção ou de sustentação, cercas, escadarias e rampas de acesso necessárias em virtude da declividade natural do terreno;

II – abrigo com capacidade máxima para dois veículos se em terreno com alta declividade e com desnível em relação à rua, no caso de edificação residencial de até dois pavimentos.

Parágrafo único. Em todos os casos referidos, deve ser respeitada a taxa mínima de permeabilidade designada para a respectiva área, indicados no Anexo 02.

SEÇÃO V

DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 203. A área do terreno livre de qualquer construção ou edificação é reservada como superfície de infiltração das águas pluviais, devendo estar em contato direto com o subsolo do terreno.

§ 1º Inclui a superfície exposta ou recoberta por vegetação ou por material permeável, excluindo todos os revestimentos fixos, cimentados ou pavimentados.

§ 2º As áreas e os usos sobre os quais incidem a taxa de permeabilidade estão designados no Anexo 02.

TÍTULO XI

Do Parcelamento Do Solo

CAPÍTULO I

Do Parcelamento

Art. 204. O parcelamento do solo para fins urbanos obedece o disposto nesta lei e na Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e alterações posteriores, observada a prévia aprovação e licença do Poder Executivo municipal, através da Secretaria Municipal de Planejamento.

- Ver Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal Nº 9.785, de 29 de Janeiro de 1999 e estadual pertinente

§ 1º É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos referidos nos artigos 93, 94, 95, 96 e 97 desta Lei.

§ 2º O parcelamento de áreas rurais para fins urbanos, desde que incluídas na zona urbana depende, ainda, da solicitação de cancelamento do cadastro rural junto ao órgão competente.

§ 3º As licenças para projetos de parcelamento do solo para fins residenciais localizados na Zona de Expansão Urbana poderão ser aprovados após o comprometimento da execução prévia de:

I – todo o arruamento e pavimentação de acesso aos lotes;

II – a rede de energia elétrica e de iluminação pública;

III – o sistema de saneamento básico, incluindo esgotamento em separado das águas pluviais e dos esgotos sanitários;

IV – rede de drenagem pluvial nas áreas com declividade superior a 10%;

IV – a rede de telefonia;

§ 4º O módulo mínimo para o parcelamento de glebas situadas na Zona de Expansão Urbana é de 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§ 5º Excetua-se do disposto no §4º deste artigo a gleba original que tenha área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e esteja escriturada há mais de dois anos da data de publicação desta lei, desde que o seu parcelamento não implique em implantação ou alteração do sistema viário.

§ 6º A divisão do solo autorizada por sentença judicial que resulte em terrenos com dimensões inferiores às admitidas para a zona urbana onde se situarem, não gera aos proprietários respectivos o direito de ocupar o solo parcelado com edificação de qualquer natureza.

Art. 205. Para efeitos desta lei, são modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos:

I – loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, ou prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

II – desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário já existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes;

III – desdobro, desdobramento, subdivisão ou fracionamento: é a divisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado para a formação de novos lotes;

IV – remembramento ou fusão: é o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores.

§ 1º Em caso de desmembramento, desdobro, desdobramento, subdivisão ou fracionamento de lote já parcelado, será mantido o percentual de área verde obrigatório para o primeiro parcelamento da gleba.

§ 2º Os parcelamentos não podem receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores ou bairros da cidade, já existentes.

Art. 206. É equiparado ao loteamento:

I – o arruamento que constituir abertura ou prolongamento de vias realizadas por particulares ou pelo Poder Público, incluindo aquelas previstas pelo Poder Público municipal;

II – o parcelamento do solo em lotes contíguos, de frente para uma mesma via, em extensão superior a 150 (cento e cinquenta) metros;

III – o parcelamento de glebas com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), independente do uso a que se destinam os lotes resultantes e das suas áreas.

Art. 207. Equipara-se a desmembramento:

I – o parcelamento de glebas com área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou dentro de uma quadra urbana consolidada, em dois ou mais lotes destinados à edificação;

II – o parcelamento do imóvel destinado a reunir a parcela resultante a lote lindeiro, desde que o lote remanescente mantenha as dimensões mínimas previstas no Anexo 02 desta lei;

III – o parcelamento de imóveis de forma consensual ou judicial por:

a) dissolução de sociedade conjugal;

b) sucessão "causa mortis";

c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, modificada pela Lei Federal Nº 9.785, de 29 de Janeiro de 1999.

Art. 208. É vedado o parcelamento do solo urbano:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com quaisquer materiais nocivos à saúde pública, sem prévio saneamento;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) ou que apresentam condições geotécnicas desfavoráveis;

IV – em áreas de preservação permanente, de proteção ambiental e do patrimônio histórico-cultural e arqueológico;

V – em terrenos cujas condições sanitárias constituem prejuízo para a saúde ou em áreas onde a poluição não permite condições suportáveis, até a sua correção;

VI – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificação;

VII - em faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, salvo maiores exigências da legislação específica.

• Ver alínea III, art. 4º, Capítulo II, da Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. Os terrenos de que trata o inciso II deste artigo somente podem ser parcelados para fins habitacionais após decorrido o prazo de vinte anos do cessamento da aterragem, quando não saneados convenientemente.

Art. 209. É vedado o aterramento, canalização ou tubulação dos cursos d'água, sem plano técnico específico e sem prévia anuência da Poder Executivo e do órgão estadual competente, se for o caso.

Art. 210. As quadras de comprimento acima de 100 (cem) metros devem ter passagem para pedestres com o mínimo de 4 (quatro) metros de largura, espaçadas de 100 (cem) metros em 100 (cem) metros, no máximo, e observados os seguintes requisitos:

I – não servir de acesso único a nenhum lote, ainda que para entrada secundária ou de serviço;

II – ter comprimento igual ou inferior a 20 (vinte) vezes a sua largura;

III – estarem pavimentadas e providas de dispositivo adequado para o escoamento das águas pluviais;

IV – serem providas de escadarias, quando tiverem rampas superiores a 15% (quinze por cento);

V – serem incluídas no projeto de iluminação pública do loteamento.

§ 1º Nos loteamentos exclusivamente industriais, as passagens de pedestres não são obrigatórias.

§ 2º Nas áreas industriais, as quadras poderão ter comprimento superior a cem metros, de acordo com as necessidades das atividades a serem instaladas.

Art. 211. Cabe ao loteador:

I – a execução do sistema de circulação, demarcação das quadras e lotes, implantação dos sistemas de abastecimento de água, de energia elétrica e serviços de esgoto sanitário e de águas pluviais em prazo não superior a dois anos, a partir da aprovação do projeto.

II – promover a arborização das vias de circulação do loteamento, segundo especificações de padrão adotadas pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. A reserva de faixas *non aedificandi* destinadas à implantação dos equipamentos urbanos mencionados no *caput* deste artigo, além de energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado, decorrem desta lei e serão fiscalizados pelo Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO II

Das Exigências Técnicas E Urbanísticas

SEÇÃO I

Dos Lotes e Quadras

Art. 212. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão de no mínimo 30% (trinta por cento) assim distribuídos:

a) 20% para o sistema viário;

b) 10 % para Áreas Verdes com Equipamentos de Recreação e Lazer ou institucional com Equipamento Comunitário.

II – os lotes terão área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 12 (doze) metros, exceto no caso dos lotes de esquina, que devem possuir testada mínima de 15 (quinze) metros;

III – os lotes que se destinarem a urbanização específica de interesse social, deverão atender no mínimo ao disposto na Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1999, e alterações posteriores;

IV – os lotes que se localizarem em Área Mista 2 e Área Industrial terão área mínima de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 30 (trinta) metros.

§ 1º As áreas verdes de lazer e recreação não podem estar incluídas em Áreas de Contenção Urbana ou de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Arqueológico.

§ 2º As áreas verdes e para instalação Equipamentos de Recreação e Lazer deverão observar declividade inferior a 30% (trinta por cento).

§ 3º A percentagem de áreas públicas previstas no Inciso I deste artigo não é aplicável para loteamentos industriais onde será exigido a destinação de no mínimo 10% (dez por cento) da totalidade da gleba parcelável para implantação de Área Verde de Lazer e Recreação, acrescida da área necessária para as vias públicas, observado o disposto nesta Lei.

§ 4º O loteamento de áreas de terras não superior a 12.000,00m² (doze mil metros quadrados), sempre que o traçado viário ocupar mais de 20% (vinte por cento) da gleba a parcelar, em virtude da abertura de ruas em acompanhamento de vias já existentes, os percentuais destinados para Área Verde de Lazer e Recreação e Área Institucional, poderão ser reduzidos de modo que o total da área pública não exceda os 30% (trinta por cento) referidos no Inciso I deste artigo, observando-se o seguinte:

a) a redução será feita prioritariamente na área destinada a equipamentos institucionais ou comunitários, preservando-se integralmente, sempre que possível, o percentual destinado para Área Verde de Lazer e Recreação;

b) para a área destinada ser institucionais com equipamentos comunitários a mesma deverá atingir o mínimo de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 12,00 m (doze metros), caso contrário será Área Verde de Lazer e Recreação.

§ 5º Caso um mesmo proprietário venha a fazer dois ou mais loteamentos, este poderá fazer a compensação de Áreas doadas como Áreas Verdes ou Institucional, integrando os 10%, condizentes com a totalidade de cada propriedade em único loteamento, sendo esta intenção manifesta e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Sustentável e o Órgão Municipal competente.

SEÇÃO II

Do Planejamento do Sistema de Circulação nos Loteamentos

Art. 213. Nos projetos de parcelamento, as novas vias devem articular-se com o sistema viário oficial adjacente, existente ou projetado, dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária já implantada e harmonizando-se com a topografia local.

§ 1º A classificação das vias propostas nos projetos de parcelamento, estabelecida por ocasião do fornecimento das diretrizes, é de competência do órgão técnico municipal.

§ 2º É obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, salvo previsão em lei específica.

Art. 214. É vedado o término das vias de circulação nas divisas da gleba, salvo quando seu prolongamento futuro estiver previsto no Mapa 10.

Parágrafo único. Será adotada a "praça de retorno" indicada no Anexo 06 quando, por qualquer razão, for impossível o prolongamento futuro das vias além das divisas da gleba.

SEÇÃO III

Do Parcelamento Para Fins Industriais

Art. 215. Os parcelamentos para fins industriais e outros causadores de impacto ambiental estão sujeitos às normas estabelecidas pela legislação federal e estadual e fiscalização pelo órgão estadual ou municipal competente.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para uso industrial deve garantir áreas de estacionamento, circulação e manobras para veículos de carga, com dimensões compatíveis ao porte da atividade.

Art. 216. O Estado examinará, obrigatoriamente, antes da aprovação pelo Município, os projetos de parcelamento do solo destinados a fins urbanos, anuindo ou não, à sua execução:

I – localizados em áreas de proteção ambiental, histórico-cultural, paisagística e arqueológica, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II – localizados em áreas de interesse especial, definidas e delimitadas por legislação estadual ou federal;

III – localizados em área limítrofe do Município de Três de Maio ou que pertença também a área de Município vizinho;

IV – destinados a distrito industrial.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Ver Lei federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979; Lei estadual 10.116, de 23 de março de 1994. |
|--|

Parágrafo único. Considera-se área limítrofe do Município, para os efeitos desta Lei, as adjacentes de 500 (quinhentos) metros da respectiva divisa.

CAPÍTULO III

Dos Condomínios Unifamiliares e Multifamiliares

Art. 217. Os condomínios residenciais são constituídos na forma da legislação, com unidades autônomas, sendo discriminadas a porção do terreno a ser ocupado pelas edificações e a porção de uso exclusivo, bem como aquela fração da área total do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade.

Parágrafo Único. Os limites de ocupação das áreas de uso exclusivo dos condomínios residenciais são iguais àqueles estabelecidos para as Áreas Residenciais em que se localizam inclusive no tocante às dimensões mínimas do lote de uso exclusivo.

Art. 218. Os condomínios residenciais devem possuir sistemas próprios de vias, de escoamento das águas pluviais, de esgotamento sanitário, de rede de água potável, de energia elétrica e iluminação, sendo permitidas as interligações nas redes públicas, desde que respeitadas as capacidades instaladas ou projetadas e em conformidade com a legislação pertinente.

§ 1º Os sistemas são implantados e mantidos pelo condomínio mediante projetos técnicos apresentados pelo interessado e aprovados pelos órgãos competentes.

§ 2º A concessão de licença para construir unidade autônoma em condomínio residencial fica condicionada à completa execução das obras relativas à infra-estrutura do condomínio, vistoriados e aprovados pelo órgão municipal competente, atendidas as

disposições do Código de Obras, do Código de Meio Ambiente e de Posturas do município e desta lei.

§ 3º Os condomínios residenciais deverão observar as normas previstas no artigo 212 desta Lei;

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Ver artigo 26 da Lei estadual 10.116, de 23 de março de 1994. |
|---|

CAPÍTULO IV

Dos Parcelamentos Irregulares

Art. 219. O parcelamento irregular e as edificações ou construções em lotes em desacordo com o estabelecido nesta Lei e na legislação federal e estadual estão sujeitos as imposições legais estabelecidas no Título XII, especialmente ao embargo ou demolição.

Parágrafo único. O Poder Executivo promoverá judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e as responsabilidades civil e criminal dos infratores.

Art. 220. Os parcelamentos em realização não aprovados e não licenciados pelos órgãos competentes estão sujeitos a embargo administrativo e devem ser regularizados, atendendo as determinações desta Lei e as demais disposições fixadas pela legislação municipal, sem prejuízo de outras cominações legais, em prazo que não exceda a três meses do início de vigência desta Lei.

CAPÍTULO V

Do Desmembramento e do Desdobro

Art. 221. A aprovação de projetos de desmembramento e desdobro está sujeita aos mesmos procedimentos de tramitação e restrições urbanísticas já referidas nesta Lei.

Art. 222. A aprovação do projeto de desmembramento está sujeita a apresentação, pelo interessado, de certidão atualizada de propriedade e planta do imóvel contendo:

I – indicação precisa das divisas da área do imóvel;

II – indicação do tipo de uso predominante no local;

III – indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

IV – localização das edificações existentes na área de lotes ou partes de lotes envolvidos no processo;

V – ART do profissional responsável pelos levantamentos e pelo projeto;

VI – indicação da divisão de lotes pretendida na área e da situação anterior e da posterior ao desmembramento, em mapa na escala máxima de 1:1.000, devidamente assinada pelo proprietário e por responsável técnico;

VII – memorial descritivo completo;

VIII – quadro geral indicando o total de lotes;

IX – negativa de tributos municipais.

§ 1º Considera-se infra-estrutura básica para aprovação de projetos de desmembramento os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, redes de iluminação pública, de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica e vias oficiais de circulação que atendam os gabaritos previstos nesta Lei, devidamente pavimentadas com pedra irregular ou asfalto.

§ 2º O projeto deve ser georreferenciado no sistema UTM 21, Datum SIRGAS 2000, sendo que a amarração das coordenadas pode ser feita com as Referências de Nível disponíveis na cidade.

Art. 223. A aprovação do projeto de desdobro estará sujeita a apresentação, pelo interessado, de certidão atualizada de propriedade e planta do imóvel contendo:

I – indicação precisa das divisas da área do imóvel e suas distâncias em relação ao arruamento próximo;

II – localização das edificações existentes na área a ser desdobrada;

III – indicação da divisão de lotes pretendida;

IV – quadro de áreas, contendo a área total do terreno e as dos lotes resultantes.

Parágrafo Único. O módulo de parcelamento mínimo para desdobro é de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10 (dez) metros para lotes matriculados anteriormente a aprovação desta lei.

CAPÍTULO VI

Do Encaminhamento dos Projetos de Loteamento

SEÇÃO I

Da Consulta Prévia

Art. 224. A aprovação de projeto de parcelamento do solo para fins urbanos, está sujeita a consulta prévia pelo interessado ao Poder Executivo, apresentando os seguintes documentos:

I – prova de domínio sobre o terreno;

II – pré-projeto em 1 (uma) via impressa na escala 1:5000 assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional credenciado e outra em formato digital, compatível com o formato CAD, georreferenciado no sistema UTM 21, Datum SIRGAS 2000;

III – O pré-projeto deve ser conter:

a) descrição da propriedade, na qual constem denominação, área, limites, situação e outras características essenciais;

b) localização exata dos cursos d'água, banhados, reservatórios, lagos, lagoas, nascentes, olhos d'água e vertentes existentes no imóvel ou os mais próximos a ele;

c) curvas de nível de 1 (um) metro em 1 (um) metro, amarradas a um sistema de coordenadas referidas ao sistema cartográfico nacional;

d) marcação de todas as vias do sistema de circulação existentes ou projetadas numa faixa de 500 (quinhentos) metros ao longo do perímetro do terreno, bem como da via de circulação de interesse supralocal mais próxima;

e) indicação de bosques, matas nativas, monumentos naturais ou artificiais e árvores de porte existentes no sítio;

f) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública instalados no local ou numa faixa de 500 (quinhentos) metros ao longo do perímetro do terreno;

g) indicação do uso predominante a que se destina o loteamento;

h) outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do órgão competente do Poder Executivo;

IV – laudo técnico geológico, executado por profissional habilitado, da área a ser parcelada e, a critério do órgão competente do Poder Executivo, até o limite de 50 (cinquenta) metros ao longo do perímetro da área.

§ 1º Quando se dispuser a parcelar parte do terreno ou for proprietário de uma maior área contígua ao parcelamento em questão, o requerente deve apresentar as plantas referidas no Inciso II deste artigo abrangendo a totalidade do imóvel.

§ 2º Sempre que se fizer necessária, a critério do órgão competente do Poder Executivo, pode ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 50 (cinquenta) metros.

§ 3º - A amarração das coordenadas do pré-projeto previsto no Inciso II deste artigo pode ser feita com as Referências de Nível disponíveis na cidade.

Art. 225. O Poder Executivo analisará previamente o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, indicando no prazo máximo de 10 (dez) dias, na planta apresentada, as seguintes diretrizes:

I – vias de circulação do sistema viário básico do Município, de modo a permitir o enquadramento e o entrosamento do sistema proposto;

II – faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário e faixas *non aedificandi* e as Áreas do Zoneamento Físico-Ambiental, definidas no Título VII desta Lei.

III – reserva, especificação e localização aproximada de áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso público, previstos no Capítulo II do Título VI e no Título VIII desta Lei.

IV – indicação da proporção do número de lotes conforme o artigo 212 desta Lei.

V – o zoneamento de uso da área, com indicação dos usos compatíveis;

VI – indicação dos lotes a serem postos em garantia da execução das obras exigidas.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo máximo de 1 (um) ano, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo.

Art. 226. O encaminhamento de projeto de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de águas das áreas parceladas, bem como de esgotamento sanitário e de escoamento de águas pluviais.

Parágrafo único. A análise da viabilidade é antecedida da apresentação de pareceres detalhados, com posicionamento favorável, emitidos pela concessionária de serviços e ou pelo órgão técnico municipal.

SEÇÃO II

Do Projeto

Art. 227. Orientado pelas diretrizes oficiais, consubstanciadas na consulta prévia e dentro do prazo de 1 (um) ano, o loteador apresenta, para aprovação do parcelamento, os seguintes documentos:

I – prova de domínio sobre o terreno, com relação cronológica dos títulos devidamente transcritos desde 20 (vinte) anos, na forma da legislação federal em vigor;

II – certidões negativas;

a) dos tributos federais, estaduais e municipais relativos ao imóvel, devidamente quitados;

b) das ações reais referentes ao imóvel no período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;

III – certidões:

a) dos cartórios de protestos de título, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteados, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

IV – autorização expressa do credor hipotecário, no caso de o terreno estar gravado em hipoteca;

V – o projeto deve ser apresentado na escala 1:1.000 em 6 (seis) vias e em formato digital, compatível com o formato CAD, georreferenciado no sistema UTM 21, Datum SIRGAS 2000.

Parágrafo Único. A amarração das coordenadas pode ser feita com as Referências de Nível disponíveis na cidade.

VI – Licença Inicial – LI, expedida pela Fepam (Fundação Estadual de Proteção Ambiental), ou pelo órgão municipal competente para os loteamentos de área até 5 (cinco) hectares.

Art. 228. O projeto, assinadas todas as 6 (seis) cópias por profissional devidamente credenciado e pelo(s) proprietário(s) ou seu representante legal, deve conter:

I – planta de situação do parcelamento em escala 1:25.000;

II – indicação do sistema de circulação local com a respectiva hierarquia, dos espaços livres destinados a áreas verdes de lazer e recreação de uso público e para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e suas respectivas áreas;

III – subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

IV – indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de vias em curva, bem como outros elementos necessários a sua perfeita definição;

V – perfis longitudinais e transversais de todas as vias do sistema de circulação e dos espaços livres de uso público e nas seguintes escalas: horizontal de 1:1.000, vertical de 1:100;

VI – indicações de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas, amarradas à referência de nível existente e identificável;

VII – projeto de pavimentação das vias de circulação;

VIII – projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios;

IX – projeto de rede de esgoto sanitário, indicando o local de lançamento e tratamento dos resíduos;

X – projeto de rede de distribuição de água potável, indicando fonte abastecedora e volume;

XI – projeto de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;

XII – projeto de arborização das vias do sistema de circulação;

XIII – indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou as edificações;

XIV – memorial descritivo e justificativo do projeto.

§ 1º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I – a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento, especialmente as áreas verdes;

IV – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;

V – a relação definitiva das quadras, dos lotes, dos arruamentos e das respectivas áreas;

VI – cronograma de execução das obras em encargo do loteador;

§ 2º O nivelamento exigido deve tomar por base a referência de nível oficial.

§ 3º O cronograma referido no Inciso VI do § 1º deste artigo não pode estender-se em prazo superior a 2 (dois) anos.

§ 4º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

Art. 229. As plantas e documentos para aprovação não devem conter quaisquer outros elementos ou ilustrações além dos abaixo relacionados, a saber:

I – todos os elementos relacionados nos Incisos dos artigos 227 e 228.

II – indicação do norte magnético e do verdadeiro;

III – indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias de circulação, da área reservada para uso público e da proporção dos diferentes tipos de lotes;

IV – termo de compromisso contendo os seguintes dizeres, assinado pelo(s) proprietário(s): "A partir da data da inscrição deste loteamento no Cartório de Registro de Imóveis de Três de Maio, passam a integrar o domínio do Poder Executivo de Três de Maio as áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de áreas verdes de lazer de uso público. O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de "habite-se" para qualquer construção realizada nos lotes ou em áreas de propriedade privada, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Executivo de Três de Maio, de certidão de aprovação do loteamento e de documento de aceitação definitiva das obras a serem realizadas constantes do Decreto de aprovação do projeto de loteamento. Igualmente, ficam caucionados os lotes...(discriminá-los), que não podem ser vendidos antes da emissão do documento de aceitação."

Art. 230. O Poder Executivo pode autorizar a execução, por etapas, dos projetos de parcelamento, desde que seja assegurado ao comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos no parcelamento.

Parágrafo único. O termo de compromisso referido no Inciso IV do artigo 229 deve definir as áreas correspondentes a cada etapa e as condições de liberação de cada área convencionada, conforme o cronograma referido no artigo 228, § 3º.

SEÇÃO III

Dos Atos De Aprovação Do Projeto E Das Garantias

Art. 231. O Poder Público municipal, no prazo de 90 (noventa) dias, se manifestará pela aprovação ou rejeição do projeto de parcelamento.

Parágrafo único. Aprovado o projeto de parcelamento, são elaborados e formalizados os seguintes atos:

I – Termo de Acordo;

II – Decreto de Aprovação do Projeto.

Art. 232. Pela assinatura do Termo de Acordo, o loteador obriga-se a:

I – executar no prazo mínimo de 4 (quatro) anos, sem qualquer ônus para o Poder Executivo, as seguintes obras:

a) abertura e terraplenagem das vias de circulação, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

b) meios-fios, guias de pedra ou de concreto e pavimentação, compatível com a destinação do loteamento, em todas as vias;

c) valetas e canalização de águas pluviais;

d) drenagem, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

e) arborização da área do parcelamento, na proporção mínima de 2 (duas) árvores em cada 100m² (cem metros quadrados) de área destinada a uso privado;

f) demarcação dos espaços destinados a parques, praças e quaisquer outros equipamentos previstos no projeto de parcelamento submetido ao Poder Executivo;

g) rede de canalização de esgotos dos lotes até o duto mais próximo já existente ou até o local de tratamento dos resíduos;

h) rede de transmissão de energia elétrica, dentro dos padrões estabelecidos pelo órgão competente, dos lotes até a linha de transmissão mais próxima;

i) rede de abastecimento de água, dentro dos padrões estabelecidos pelo órgão competente, dos lotes até a rede geral;

j) abertura de poços artesianos, nos casos em que não exista um sistema de abastecimento de água ou a previsão de sua construção no prazo de 2 (dois) anos, autorizada, previamente, pelo órgão competente;

I) quaisquer outras obras oriundas do atendimento aos dispositivos da presente Lei;

II – facilitar a fiscalização permanente do órgão municipal competente durante a execução das obras e dos serviços;

III – não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste artigo e de ter cumprido as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no termo do acordo;

IV – fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de que só podem receber construções depois de executadas as obras previstas no Inciso I deste artigo;

V – fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda dos lotes as obrigações de serviços e obras previstas no inciso I deste artigo, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da superfície de suas áreas, no caso em que as obrigações forem executadas por etapas previamente acordadas;

VI – delimitar e identificar, por intermédio de marcos, cada parcela individualizada.

Art. 233. No caso de projeto de parcelamento a ser executado por etapas, o termo de acordo referido no artigo 231, parágrafo único deve ainda:

I – definir cada etapa do projeto total de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento;

II – definir o prazo total de execução de todo o projeto e as áreas e os prazos correspondentes a cada etapa;

III – estabelecer condições especiais, se o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

IV – indicar as áreas dadas em garantia, em proporção com as etapas do projeto.

Art. 234. O decreto de aprovação do projeto de parcelamento deve conter:

I – dados que caracterizam e identificam o parcelamento;

II – as condições em que o parcelamento foi aprovado;

III – indicação das áreas destinadas a vias de circulação, as áreas verdes de lazer e recreação, bem como as destinadas a usos institucionais e públicos, as quais se incorporam

automaticamente ao patrimônio municipal como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para o Poder Executivo;

IV – indicação das áreas a serem postas em garantia da execução das obras e, se o caso, os prazos e áreas respectivas;

V – anexo do qual conste a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução físico-financeira.

SEÇÃO IV

Do Registro e Fiscalização

Art. 235. Após a lavratura do decreto de aprovação, o Poder Executivo fornece a certidão de loteamento, de posse da qual o loteador encaminhará:

I – lavratura de escritura de hipoteca das áreas postas como garantia da execução das obras indicadas no inciso IV do artigo 234 desta Lei e que devem ser descritas na escritura;

II – registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

III – emissão do Alvará de Licença para execução do arruamento, que será averbado no Cartório de Registro de Imóveis, a partir do que se aperfeiçoa a inscrição do loteamento projetado.

Art. 236. Uma vez realizadas as obras de que trata o inciso I do artigo 232, o Poder Executivo municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, libera as áreas dadas em garantia.

§ 1º A liberação das áreas postas em garantia não pode ser parcial e somente ocorre quando todas as obras estiverem realizadas.

§ 2º No caso de projeto de parcelamento a ser realizado por etapas, a liberação das áreas postas em garantia é feita proporcionalmente a cada área convencionada.

Art. 237. Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo de 4 (quatro) anos, a contar da data da aprovação do parcelamento, o Poder Executivo pode:

I – revogar o ato de aprovação do projeto, sem prejuízo da imposição de multa;

II – executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras acrescido de 40% (quarenta por cento) a título de administração, sem prejuízo da imposição de multa.

Parágrafo único. Na imposição de penalidades durante a execução das obras, a Fiscalização Municipal observará o que dispõe o Código de Obras do município.

SEÇÃO V

Das Modificações

Art. 238. O loteador pode requerer modificação total ou parcial do projeto de arruamento ou parcelamento aprovado, desde que:

I – sejam obedecidas as normas legais e regulamentares;

II – seja obtida a anuência de todos os titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda, se o caso.

TÍTULO XII

Das Infrações e Sanções Administrativas

Art. 239. A inobservância ou a não aplicação das normas estabelecidas neste Plano Diretor pelo agente público resulta em responsabilidade administrativa, na forma do estatuto do servidor público municipal, exceto ao Chefe do Executivo.

Parágrafo único. A responsabilidade será apurada mediante processo administrativo disciplinar no qual serão garantidos o contraditório e a ampla defesa.

Art. 240. Considera-se infração toda ação ou omissão que viole as prescrições estabelecidas por este Plano Diretor.

§ 1º São autoridades competentes para lavrar auto de infração ambiental e instaurar processo administrativo os servidores do órgão competente, designados para as atividades de fiscalização e aplicação do Plano Diretor.

§ 2º Qualquer pessoa, constatando infração às normas deste Plano Diretor, poderá dirigir representação à autoridade competente, para efeito do exercício do seu poder de polícia.

§ 3º A autoridade que tiver conhecimento de infração às normas deste Plano Diretor é obrigada a promover a sua apuração imediata, mediante processo administrativo próprio, sob pena de co-responsabilidade.

§ 4º As infrações são apuradas em processo administrativo próprio, assegurado o direito ao contraditório e ampla defesa, observadas as disposições desta Lei.

§ 5º A punição da infração administrativa independe das penalidades impostas pela legislação federal e estadual.

Art. 241. O processo administrativo para apuração de infração deve observar os seguintes prazos máximos:

I – dez dias para o infrator oferecer impugnação, defesa ou recurso contra o auto de infração, contados da data da ciência da autuação;

II – trinta dias para a autoridade competente julgar o auto de infração, contados da data da sua lavratura, apresentada ou não a defesa ou impugnação;

III – cinco dias para o pagamento de multa, contados da data do recebimento da notificação.

Parágrafo único. O recurso não tem efeito suspensivo.

Art. 242. As infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções, observado o disposto no artigo 240:

I – advertência;

II – multa simples;

III – multa diária;

IV – embargo de obra ou atividade;

V – demolição de obra;

VI – suspensão parcial ou total de atividades;

VII – pena restritiva de direitos.

§ 1º Se o infrator cometer, simultaneamente, duas ou mais infrações, ser-lhe-ão aplicadas, cumulativamente, as sanções a elas cominadas.

§ 2º A advertência será aplicada pela inobservância das disposições desta Lei e da legislação em vigor, ou de preceitos regulamentares, sem prejuízo das demais sanções previstas neste artigo.

§ 3º A multa simples será aplicada sempre que o agente, por negligência ou dolo:

I – advertido por irregularidades que tenham sido praticadas, deixar de saná-las, no prazo assinalado;

II – opuser embaraço à fiscalização do Poder Público municipal.

§ 4º A multa simples pode ser convertida em serviços de preservação, melhoria e recuperação da qualidade do meio ambiente e dos equipamentos urbanos, em decisão motivada da autoridade competente, mediante lavra de Termo de Ajustamento de Conduta – TAC.

§ 5º A multa diária será aplicada sempre que o cometimento da infração se prolongar no tempo.

§ 6º As sanções indicadas nos incisos IV a VI do *caput* serão aplicadas quando o produto, a obra, a atividade ou o estabelecimento não estiverem obedecendo às prescrições legais ou regulamentares.

§ 7º As sanções restritivas de direito são:

I – suspensão de licença, autorização, permissão ou concessão;

II – perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais;

III – proibição de contratar com a Administração Pública, pelo período de até dois anos.

Art. 243. Os valores arrecadados em decorrência da aplicação de multas estabelecidas no artigo 245 serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 244. Constitui-se infração a esta Lei, independentemente das penalidades estabelecidas pela legislação federal e estadual, de acordo com as seguintes gradações:

§ 1º Infração leve: a inobservância às seguintes normas:

I – obstruir ou impossibilitar o uso coletivo das vias do sistema viário municipal mediante qualquer uso incompatível.

§ 2º Infração grave: a inobservância às seguintes normas:

I – desrespeitar planos e projetos técnicos de abertura e pavimentação de ruas e de passeios públicos, nos termos desta Lei;

II – abrir via direta de acesso em local vedado por esta Lei.

§ 3º Infração gravíssima: a inobservância às seguintes normas:

I – instalar empreendimento ou atividade que cause impacto urbanístico ou ambiental em descumprimento às prescrições desta Lei ou sem realização de Estudo de Impacto Ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança, quando necessário;

II – descumprir as obrigações e responsabilidades decorrentes de benefício pelo Programa de Incentivos e Benefícios Fiscais;

III – descumprimento de Termo de Ajuste de Conduta firmado com o Poder Executivo Municipal;

IV – desrespeito ao zoneamento físico-ambiental do município;

V – utilização desconforme das Áreas de Preservação Permanente, das áreas de contenção urbana e das áreas de controle adicional;

VI – desrespeito às prescrições relativas às Áreas de Serviços Essenciais e à preservação do patrimônio histórico, cultural, artístico, paisagístico e arqueológico do município e das áreas de interesse turístico, de esportes e lazer;

VII – instalar empreendimento em desconformidade com o uso do solo no território municipal;

VIII – desrespeito às normas do regime urbanístico estabelecidas no Título X desta Lei;

IX – desrespeito às normas do parcelamento do solo estabelecidas no Título XI desta Lei.

Art. 245. As multas serão impostas segundo a seguinte gradação:

Infração leve: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

Infração grave: R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

Infração gravíssima: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

§ 1º Ocasionalmente danos diretos ao cidadão ou ao meio ambiente, será imposta, em qualquer caso, a gradação máxima ao infrator.

§ 2º A decisão que estabelecer a aplicação e gradação da sanção será escrita e devidamente motivada pela autoridade competente.

§ 3º Quando a multa decorrer da inobservância de projeto técnico em razão de metragens construída a maior, deverá o infrator adequar o projeto e regularizar a obra, sendo penalizado ao pagamento de multa acrescida de 50 (cinquenta) UFIRs por metro quadrado construído em excesso.

§ 4º Quando sobre a infração incidir multa diária, esta será equivalente a 20% (vinte por cento) do valor estabelecido para a multa.

§ 5º O valor da multa diária será acrescido ao da multa enquanto o infrator não regularizar a situação irregular.

§ 6º O valor das multas será corrigido monetariamente, pelo município, nos mesmos índices e datas dos débitos tributários.

Art. 246. Havendo omissão do(s) proprietário(s) na realização de obras e melhorias exigidas por esta Lei, o Poder Público poderá executá-las, cobrando o valor da obra acrescido de multa leve.

§ 1º O proprietário infrator será previamente notificado do prazo para a execução da obra ou melhoria e de que a inexecução caracterizará a mora, devendo o Poder Público

executar a obra e cobrar os valores dispendidos na execução, acrescidos de multa prevista no *caput* deste artigo.

§ 2º O desrespeito ao previsto no *caput* deste artigo constitui-se infração leve.

Art. 247. Será lavrado Auto de Infração, se as exigências contidas na notificação não forem acatadas dentro do prazo concedido, e Auto de Embargo, se as irregularidades tiverem continuidade, resultando em aplicação de multa nas duas situações.

§ 1º Cabe recurso, sem efeito suspensivo, desde que comprovado o pagamento da multa, dentro do prazo de 10 (dez) dias.

§ 2º Lavrado o Auto de Embargo, fica vedada a continuidade dos trabalhos.

§ 3º Na reincidência da mesma infração, as multas serão aplicadas em triplo.

§ 4º Além da multa aplicada em razão da infração cometida, o infrator deverá regularizar a situação da obra ou atividade mediante o recolhimento dos valores devidos no prazo de 10 (dez) dias da notificação da infração.

§ 5º O não recolhimento dos valores no prazo estabelecido, acarretará a inscrição na Dívida Ativa do Município.

TÍTULO XIII

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 248. Para a implantação e o controle do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Três de Maio, o Poder Público municipal deve:

I – compatibilizar as ações propostas no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e no Orçamento Anual relativas ao ordenamento físico-territorial e aos investimentos públicos, com os objetivos e as diretrizes expressos nesta lei;

II – regulamentar a legislação complementar de que trata esta lei, nos prazos previstos;

III – organizar e treinar permanentemente os servidores municipais competentes para a fiscalização rigorosa e adequação das ações comunitárias às normas desta lei, do Código de Meio Ambiente e de Posturas e do Código de Obras;

IV – promover ampla divulgação deste Plano Diretor, através de sua publicação e de audiências públicas;

V – dispor, no prazo máximo de seis meses da vigência desta Lei, de toda estrutura necessária para a implementação deste Plano Diretor.

Art. 249. Esta Lei não se aplica às obras ou parcelamento cujas licenças tenham sido autorizadas até a data de sua aprovação, desde que as obras ou as instalações tenham sido iniciadas no prazo máximo de um mês após seu licenciamento.

§ 1º Considera-se iniciado o parcelamento do solo para fins urbanos quando comprovado pelo registro público e que apresente, no mínimo, a demarcação dos lotes e o arruamento efetivados.

§ 2º Considera-se iniciada a edificação quando estiver aprovada e licenciada nos órgãos competentes e apresentar, no mínimo, as obras de fundação concluídas.

Art. 250. Compete ao Poder Executivo municipal orientar e fiscalizar a aplicação desta Lei, bem como executar e supervisionar as disposições estabelecidas.

§ 1º Ao Poder Executivo municipal é vedado realizar, aprovar e licenciar obra, ainda que a título precário, em discordância com as determinações emanadas desta Lei e da legislação pertinente.

§ 2º Todos os projetos de edificação ou de instalação de atividades devem ser autorizados pelo Poder Executivo municipal.

§ 3º O Alvará de licença para localização e funcionamento de qualquer atividade somente pode ser expedido se observadas as disposições desta Lei.

Art. 251. Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados no parcelamento do solo não estiverem de acordo com o projeto, será feito o lançamento do imposto territorial total inclusive sobre a área das referidas vias de circulação e logradouros.

Art. 252. Os proprietários, promissários compradores e promissários cessionários, os seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei ficam obrigados à observância de restrições urbanísticas do direito de construir de duas naturezas:

I – restrições convencionais, que são as estabelecidas pelo loteador, constantes no memorial e no contrato padrão, a serem observadas inclusive pelo município;

II – restrições legais, que são as estabelecidas pelo setor público para todas as urbanizações ou especificamente para determinados bairros ou loteamentos e têm supremacia sobre as restrições convencionais.

Art. 253. O município não responde pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a contratar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 254. Nenhuma obra de construção, reforma, demolição, reconstrução ou acréscimo de edificações pode ser feita na zona urbana sem a prévia aprovação e licença do Poder Executivo municipal, nos termos desta Lei.

§ 1º Nos acréscimos, a soma da área de edificação existente com a área a ser construída não pode ultrapassar a área total permitida pelo regime urbanístico.

§ 2º A edificação já existente que vier a sofrer modificação em mais de 60% (sessenta por cento) de sua estrutura em virtude de reforma ou reconstrução deve respeitar os limites de ocupação previstos nesta Lei.

Art. 255. O protocolo de projeto de edificação ou parcelamento no órgão municipal deve ser precedido de pedido de informações urbanísticas.

§ 1º O pedido de informações urbanísticas tem por objetivo informar ao responsável pela elaboração e pela execução dos projetos as disposições urbanísticas previstas para o local onde pretende construir, parcelar ou se instalar.

§ 2º O pedido de informações urbanísticas e sua resposta são emitidos por escrito, em prazo não superior a 5 (cinco) dias;

§ 3º A resposta ao pedido de informações urbanísticas é válido por 6 (seis) meses.

Art. 256. Os projetos e as atividades não aprovados e não licenciados pelos órgãos competentes, em realização ou em construção, são sujeitos a embargo administrativo e devem ser regularizados, atendendo as determinações desta lei, do Código de Obras e do Código de Meio Ambiente e de Posturas, sem prejuízo de outras cominações legais, em prazo que não exceda a três meses do início de vigência desta Lei.

Art. 257. Os casos omissos a esta lei serão julgados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável de Três de Maio, que define as normas a serem obedecidas em cada caso, mediante parecer do Comitê Técnico.

Art. 258. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Poder Executivo municipal, ou entidades autorizadas por Lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no Cartório de Registro de Imóveis competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.

Art. 259. No prazo de um ano o Poder Executivo municipal fará levantamento da planta urbana no sistema de coordenadas UTM 21, DATUM SIRGAS 2000, para que a análise dos projetos de loteamento encaminhados ocorra de forma mais precisa.

Parágrafo único. A nova planta urbana será georreferenciada no sistema UTM 21, Datum SIRGAS 2000, sendo que a amarração das coordenadas pode ser feita com as Referências de Nível disponíveis na cidade ou com marcos a serem implantados pela Prefeitura Municipal.

Art. 260. Compete ao Poder Público municipal:

I – desenvolver estudos a partir da nova planta urbana planialtimétrica georreferenciada, mapear as porções de zona urbana cobertas por vegetação nativa e, atendidas as previsões estabelecidas em Lei específica, declará-las Área de Preservação Permanente, no prazo de 2 (dois) anos;

II – elaborar estudos sócio-ambientais e delimitar as áreas de proteção das nascentes e ampliar as APPs (de acordo com a legislação ambiental vigente), no prazo de 3 (três) anos;

III – elaborar estudos técnicos e sócio-ambientais para realocação das populações diretamente atingidas, que estejam ocupando Áreas de Preservação Permanentes - APPs, que carecem de regularização fundiária, previstas no mapa 10, visando concretizar a política municipal de habitação prevista no artigo 11 desta Lei, no prazo de 3 (três) anos;

IV – desenvolver estudos para qualificação das vias especificadas no mapa 10 num prazo de 3 (três) anos;

V – mapear as atividades que possam causar danos de qualquer natureza ao meio ambiente e que têm restrição de uso estabelecida por esta Lei, notificando os responsáveis pelas atividades já instaladas que apresentem usos potenciais de risco ambiental, para que em prazo máximo de 5 (cinco) anos, adequem as atividades a esta Lei;

IV – desenvolver estudos de viabilidade para implantação das novas vias projetadas no mapa 10, num prazo de 5 (cinco) anos;

Parágrafo único. Os estudos serão submetidos ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável – CMDS emitirá parecer que integrará futuro projeto de lei a ser encaminhado ao Poder Legislativo.

Art. 261. A ampliação de qualquer área urbana ou de expansão urbana deve ser antecedida de estudo prévio que defina o respectivo zoneamento de uso, índices urbanísticos e sistema viário principal.

Art. 262. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, em até 1 (um) ano após a aprovação desta lei:

I – Projeto de Lei atualizando o Código de Obras.

II – Projeto de Lei estabelecendo os Códigos de Meio Ambiente e de Posturas.

III – Projeto de Lei estabelecendo o Plano Municipal de Habitação;

IV – Projeto de Lei regulamentando a Outorga Onerosa do Direito de Construir;

V – Projeto de Lei estabelecendo o Plano Diretor das áreas industriais, estabelecendo as diretrizes de uso e ocupação do Distrito Industrial, o zoneamento interno, prevendo o parcelamento e uso do solo na área de expansão;

VI – Projeto de Lei do Plano Diretor de Mobilidade Urbana;

VII – Projeto de Lei regulamentando o Plano de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Arqueológico do município de Três de Maio;

VIII – Projeto de lei específica para aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;

IX – Projeto de Lei regulando o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança;

X – Projeto de Lei regulamentando o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável – CMDS, o Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável – FMDS, e o Sistema de Informações Municipais – SIM.

XI – Projeto de lei para criação do Fundo para compensação de áreas verdes;

XII – Projeto de lei regulamentando o plano de habitação de interesse social (PIHIS).

Art. 263. As despesas decorrentes desta lei correrão à conta de dotações próprias, a serem consignadas no orçamento municipal.

Art. 264. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 265. Revogam-se as disposições em contrário, em especial as seguintes leis e suas alterações:

I – Lei 1.449 de 17 de julho de 1996;

II – Lei n.º 2.255, de 21 de dezembro de 2005;

III – Lei 1.450, de 10 de julho de 1996;

IV – Lei 1.451, de 10 de julho de 1996;

V – Lei 1.452, de 10 de julho de 1996;

VI – Lei 1.453, de 10 de julho de 1996.

VII – Lei 2.530, de 11 de fevereiro de 2010 (Art. 1º - **b**, **c** e **d**; Art. 2º)

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRÊS DE MAIO, EM 24 DE AGOSTO DE 2010.

OLÍVIO JOSÉ CASALI

Prefeito Municipal

LUÍS CARLOS ZUCATTO

Secretário Municipal de Planejamento

Registre-se e Publique-se

JOÃO SENO BACH

Secretário Municipal de Administração

ANEXO 01: PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O ZONEAMENTO
NA ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA DE TRÊS DE MAIO

CLASSES	ÁREAS				
	X = Permitido				
	0 = Proibido				
	Mista 1	Mista 2	Distrito Industrial	Residencial	ZEIS
1 HABITAÇÃO					
Habitação de Baixo Impacto Local	X	0	0	X	X
Habitação de Médio Impacto Local	X	0	0	X	0
Habitação de Alto Impacto Local	X	0	0	0	0
2 COMÉRCIO VAREJISTA					
Comércio Varejista de Baixo Impacto Local	X	0	0	X	X
Comércio Varejista de Médio Impacto Local	X	0	0	0	0
Comércio Varejista de Alto Impacto Local	X	X	0	0	0
3 COMÉRCIO ATACADISTA					
Comércio Atacadista de Baixo Impacto Local	X	X	0	0	0
Comércio Atacadista de Médio Impacto Local	0	X	0	0	0

Comércio atacadista de Alto Impacto Local	0	X	0	0	0
4 SERVIÇOS					
Serviços de Baixo Impacto Local	X	0	0	X	X
Serviços de Médio Impacto Local	X	0	0	0	0
Serviços de Alto Impacto Local	0	X	0	0	0
5 INDÚSTRIAS					
Indústrias de Baixo Impacto Local	X	X	0	X	0
Indústrias de Médio Impacto Local	0	X	X	0	0
Indústrias de Alto Impacto Local	0	0	X	0	0

**ANEXO 02: PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO
NA ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA DE TRÊS DE MAIO**

ÍNDICES	ÁREAS
----------------	--------------

URBANÍSTICOS	Mista 1	Mista 2	Distrito Industrial	Residencial	ZEIS
PARCELAMENTO DO SOLO					
Limite mínimo (m²)	300	1500	1500	300	*
Testada mínima (m)	12	30	30	12	*
Índice de aproveitamento	6	2	1	2	1,3
Taxa máxima de Ocupação (%)	75	75	70	65	65
Taxa mínima de Permeabilidade (%)	15	15	20	25	25
OBSERVAÇÕES					
* Atender no mínimo o disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e alterações posteriores.					
URBANÍSTICOS	ÁREAS				
	Mista 1	Mista 2	Distrito Industrial	Residencial	ZEIS
AFASTAMENTOS MÍNIMOS					
Frontal (m)	0	6	6	4	2
Lateral (m)	1,5m para paredes com vãos de iluminação e/ou ventilação e 1/8 da altura, sendo o mínimo	3	3	1,5m para paredes com vãos de iluminação e/ou ventilação e 1/6 da altura,	1,5m para paredes com vãos de iluminação e ventilação

	exigido igual a 1,5 metros e o máximo exigido igual a 3,0 metros.			sendo o mínimo exigido igual a 1,5 metros e o máximo exigido igual a 3,0 metros.	
Fundos (m)	1,5m para paredes com vãos de iluminação e/ou ventilação e 1/6 da altura, sendo o mínimo exigido igual a 1,5 metros e o máximo exigido igual a 3,0 metros.	3	6	3	1,5

**ANEXO 03: PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO
NA ZONA URBANA DOS DISTRITOS DE
CONSOLATA, MANCHINHA, PROGRESSO E QUARAÍM**

Índices Urbanísticos / Áreas	Zona Urbana	
PARCELAMENTO DO SOLO		
LOTE MÍNIMO (m²)	300*	
TESTADA MÍNIMA (m)	12*	
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	2	
TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO (%)	65	
TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE (%)	25	
AFASTAMENTOS MÍNIMOS		
FRONTAL (m)	4 Residencial	2 outros
LATERAIS (m)	1,5m para paredes com vãos de iluminação e ventilação	
FUNDOS (m)	1,5m para paredes com vãos de iluminação e ventilação	
Para desdobro de lotes matriculados anteriormente a esta lei a testada mínima é de 10.00 metros e área de 250.00 m²		

**ANEXO 04 - DEFINIÇÃO DAS ATIVIDADES DE USO PERMITIDO EM CADA ÁREA
DA ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA DE TRÊS DE MAIO**

Habitação de Baixo Impacto Local

Edificação que constitui uma única economia residencial;

Habitação de Médio Impacto Local

Conjunto de edificações horizontais que agrupa várias economias residenciais em um mesmo lote ou gleba, submetidas às exigências quanto lote mínimo por unidade, segundo a zona, cujas edificações tenham até dois pavimentos, permitindo um terceiro pavimento para aproveitamento do desnível do terreno.

Habitação de Alto Impacto Local

Edificação ou conjunto de edificações verticais que agrupam várias economias residenciais em um mesmo lote ou gleba.

Comércio Varejista de Baixo Impacto Local

Antiguidades, armarinho, armazéns, artigos desportivos, fotográficos, plásticos, borrachas, vestuário e lotéricos, bazar, brinquedos, calçados, artefatos de couro, carnes e derivados, confeitarias, lancherias, ferragem, floricultura, fruteira, joalherias e ótica, livraria e papelaria, material elétrico, tabacaria e revistas, vidraçarias, instrumentos médico-hospitalares e similares.

Comércio Varejista de Médio Impacto Local

Depósito/posto de revenda de gás, funerárias, mercado, padaria, restaurante, pizzaria, farmácia, drogaria e perfumaria, postos de abastecimento.

Comércio Varejista de Alto Impacto Local

Centro Comercial, lojas de departamentos de segurança, som, máquinas, aparelhos similares, móveis e artigos de decoração, peças e acessórios para veículos, produtos agrícolas e veterinários, supermercado, veículos.

Comércio Atacadista de Baixo Impacto Local

Vestiário, alimentos, papel e artigos de papelaria, produtos fotográficos e similares, materiais óticos e cirúrgicos, instrumentos musicais, produtos farmacêuticos.

Comércio Atacadista de Médio Impacto Local

Bebida, fumo, pele e couros, mobiliários, máquinas, veículos e equipamentos, materiais de construção.

Comércio Atacadista de Alto Impacto Local

Depósito ou posto de revenda de gás, minérios, plásticos, resinas, borrachas, metais, alimentos armazenados em câmaras frigoríficas e outros similares.

Prestação de Serviços de Baixo Impacto Local

Agência de correios e telégrafos, agência de viagem e turismo, agência telefônica, ambulatório, posto de atendimento médico, barbearia, salão de beleza, massagista, sapataria, confecção de artigos de vestuário, consultórios (médico, odontológico), escritórios de profissionais liberais, biblioteca, galeria de arte.

Prestação de Serviços de Médio Impacto Local

Centro Cultural, centro esportivo, clubes e similares, creche, escola maternal e similares, entidade de classe sindical, equipamentos administrativos (estadual, federal e municipal), jogos eletrônicos, oficinas em geral, tinturaria e lavanderia, empresa de limpeza e vigilância, escola especial, clínicas e policlínicas, hotéis e assemelhados, igrejas, templos ou assemelhados.

Prestação de Serviços de Alto Impacto Local

Empresa de dedetização e similares, empresa de mudança, serviços de construção civil, terraplanagem e escavações, estaqueamento, demolições, fundações, estrutura de concreto, impermeabilizações e demais serviços similares, transportadora, equipamentos de segurança pública (Corpo de Bombeiros, Sistema Penitenciário, Polícia Civil e Militar).

Indústria de Baixo Impacto Local

As atividades industriais DE PORTE MÍNIMO COM GRAU DE POLUIÇÃO BAIXO OU MÉDIO, segundo a classificação da resolução 01/95 do Conselho Administração da FEPAM e Resolução do CONSEMA nº 102, de 24 de maio de 2005 e suas substitutas, exceto as indústrias de minerais não-metálicos, metalúrgica,

mecânica, material de transporte, química, borracha, couros, peles/produtos similares, e atendidas as exigências da legislação específica.

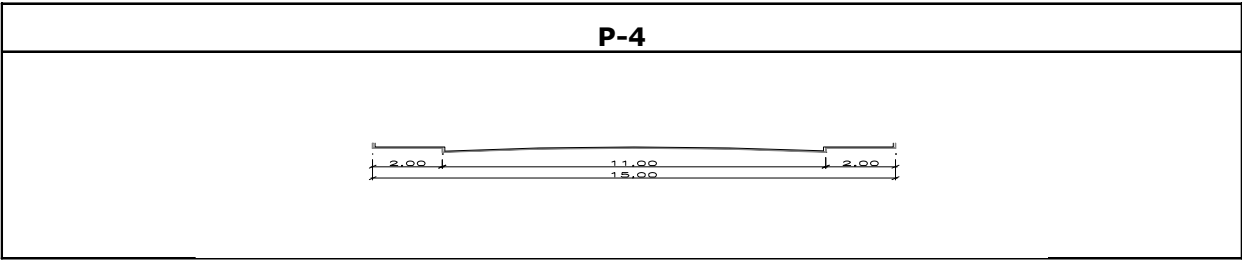
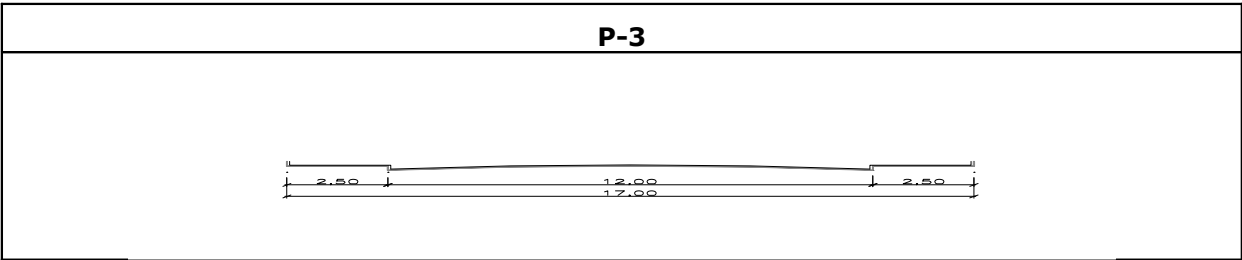
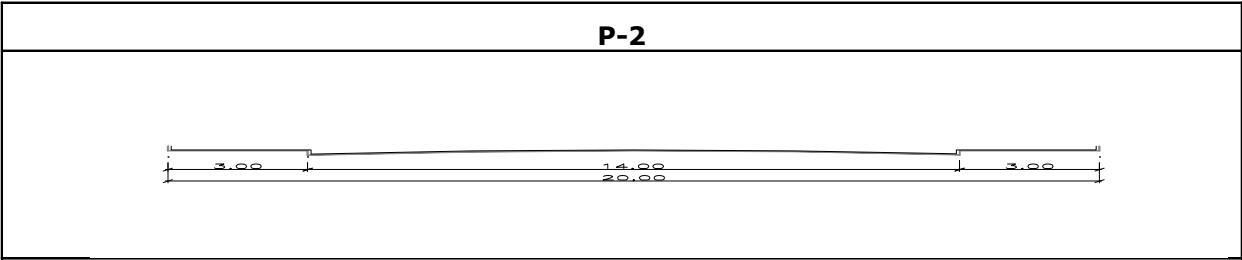
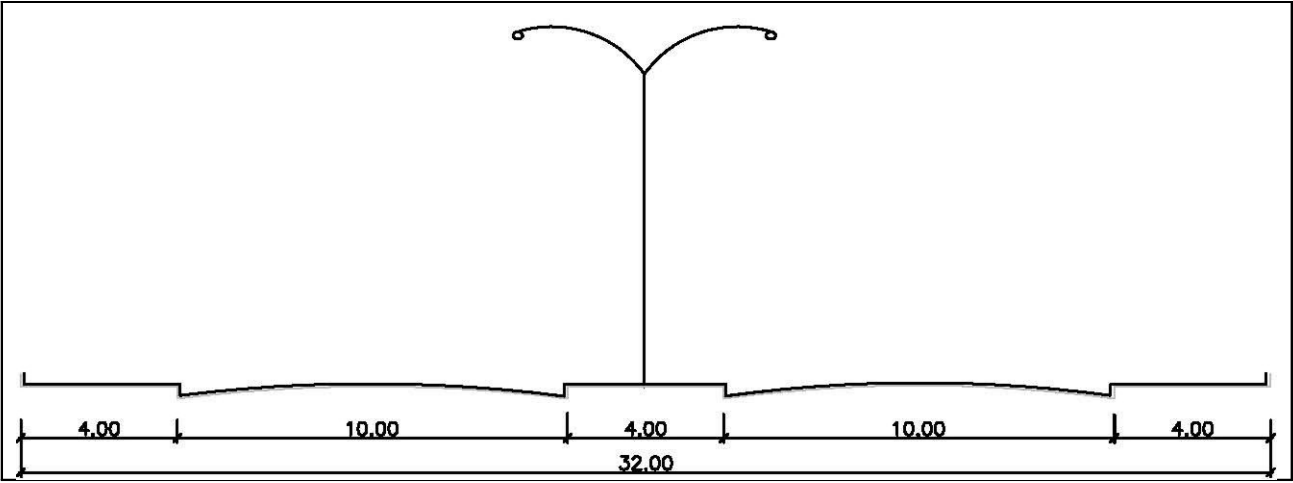
Indústria de Médio Impacto Local

As atividades industriais DE PORTE MÉDIO COM GRAU DE POLUIÇÃO BAIXO OU MÉDIO, segundo a classificação da resolução 01/95 do Conselho Administrativo da FEPAM e Resolução do CONSEMA nº 102, de 24 de maio de 2005 e suas substitutas, exceto as indústrias de minerais não-metálicos, metalúrgica, mecânica, material de transporte, química, borracha, de couros, peles e produtos similares, e atendidas as exigências da legislação específica.

Indústria de Alto Impacto Local

Todas as atividades industriais, COM GRAU DE POLUIÇÃO ALTO segundo a classificação da resolução 01/95 do Conselho Administrativo da FEPAM e Resolução do CONSEMA nº 102, de 24 de maio de 2005 e suas substitutas, e atendidas as exigências da legislação específica.

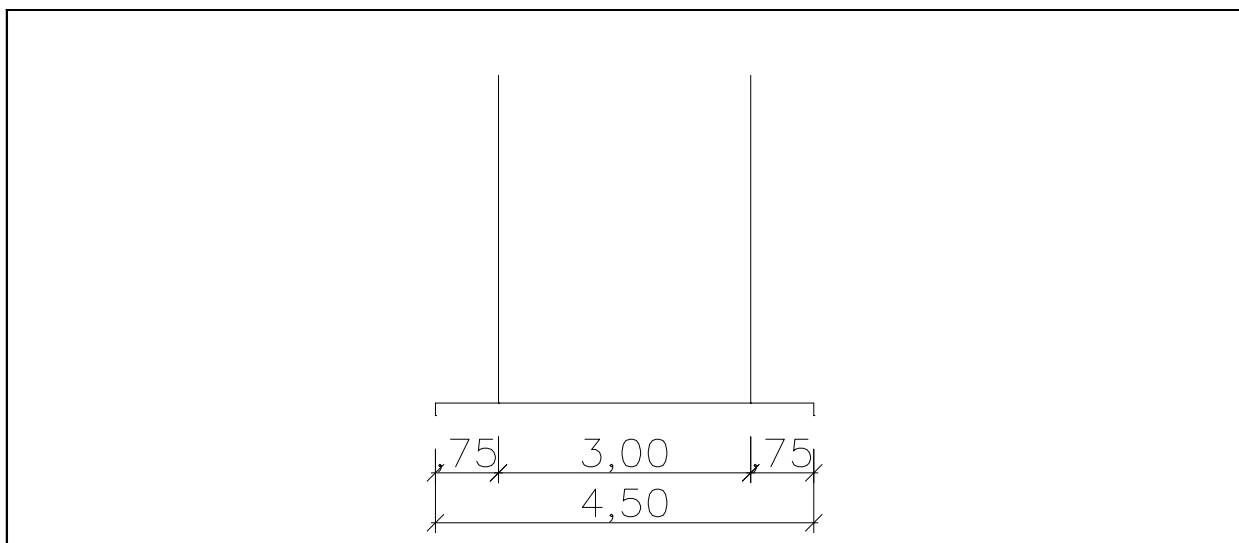
ANEXO 05 – SISTEMA VIÁRIO: GABARITO DAS VIAS PÚBLICAS



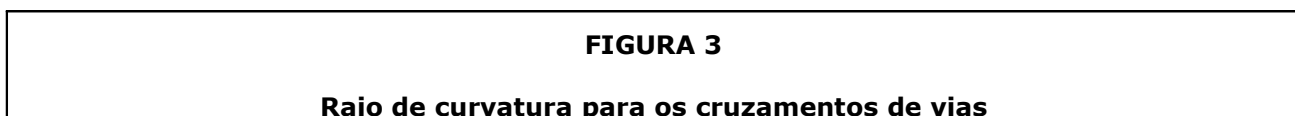
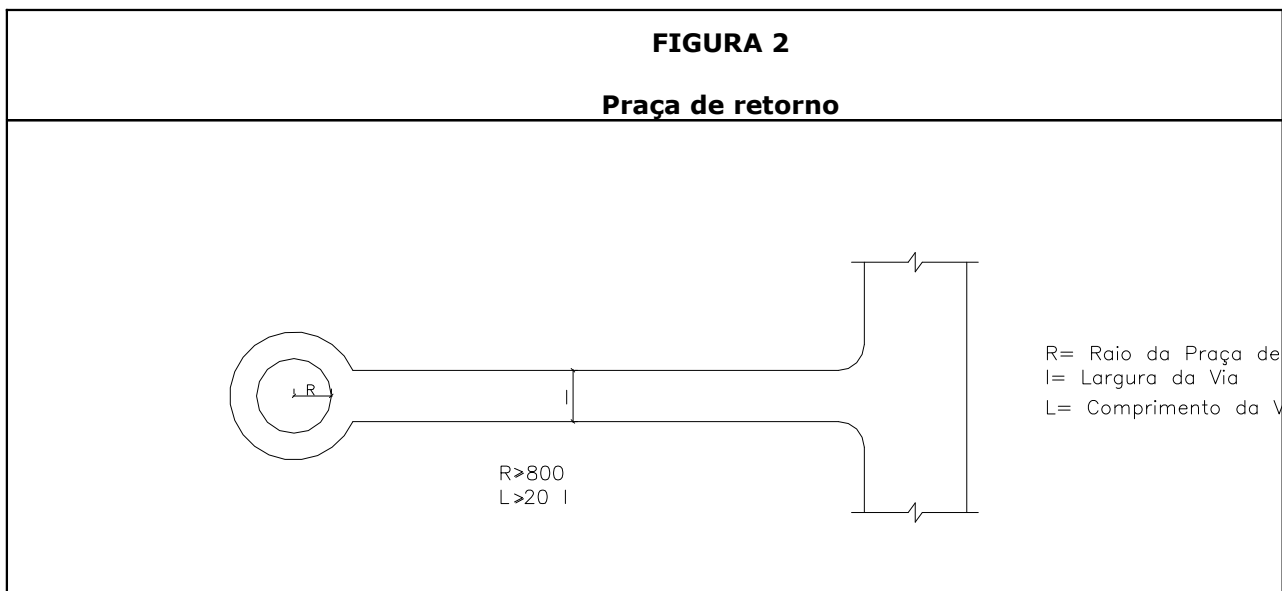
ANEXO 06 – SISTEMA VIÁRIO: DETALHAMENTOS DO SISTEMA VIÁRIO

FIGURA 1

Acesso de automóveis com rebaixamento de meio-fio



Para o acesso de caminhões e ônibus, adequar ao tamanho necessário conforme o veículo e manter os 0,75 m adicionais de rebaixamento para cada um dos lados.



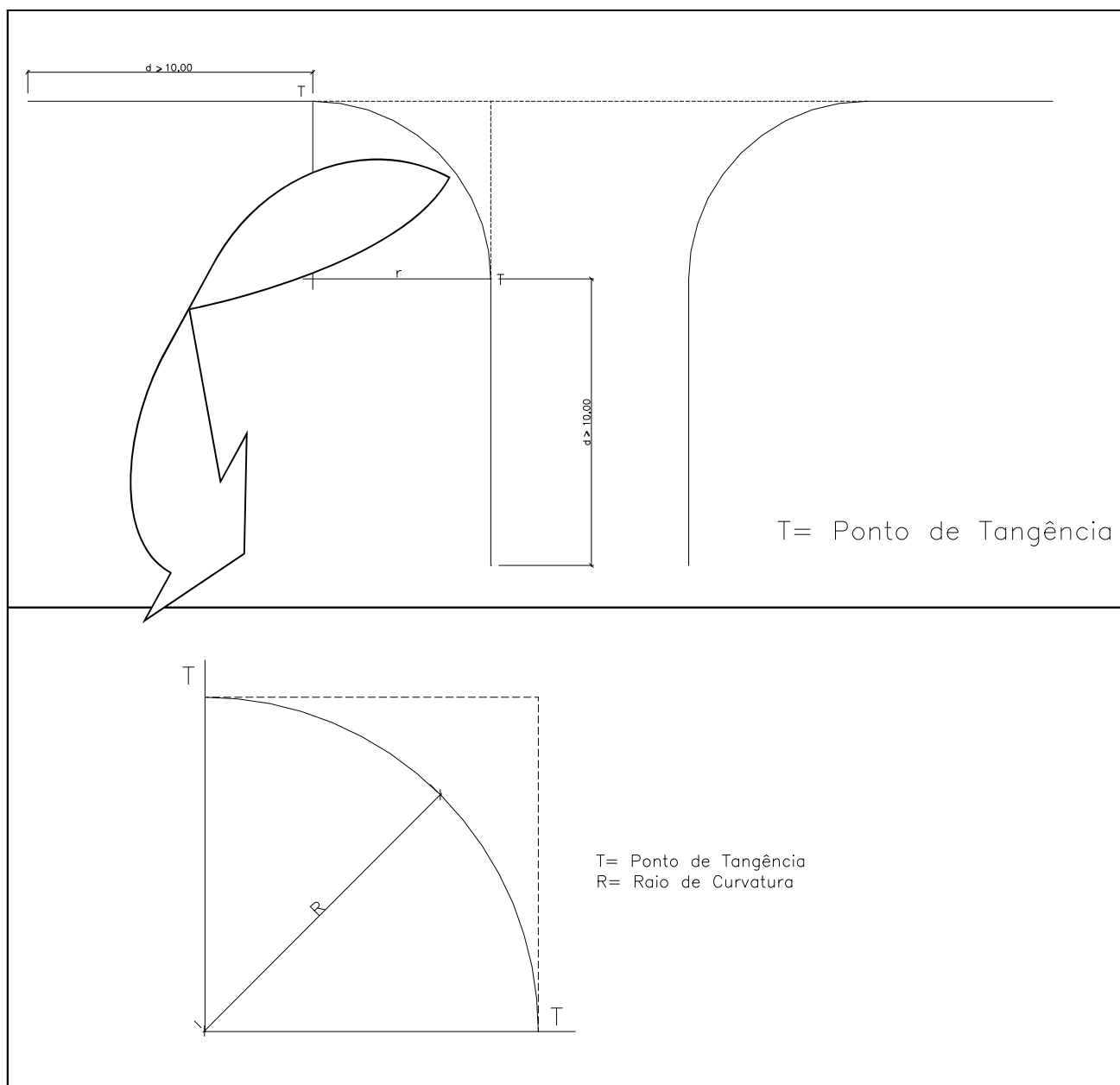
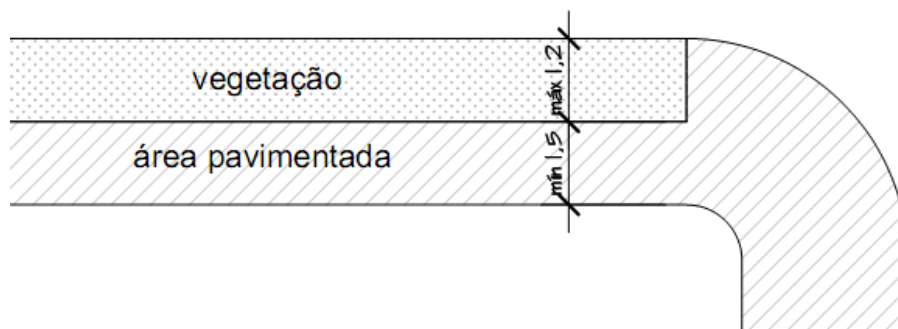
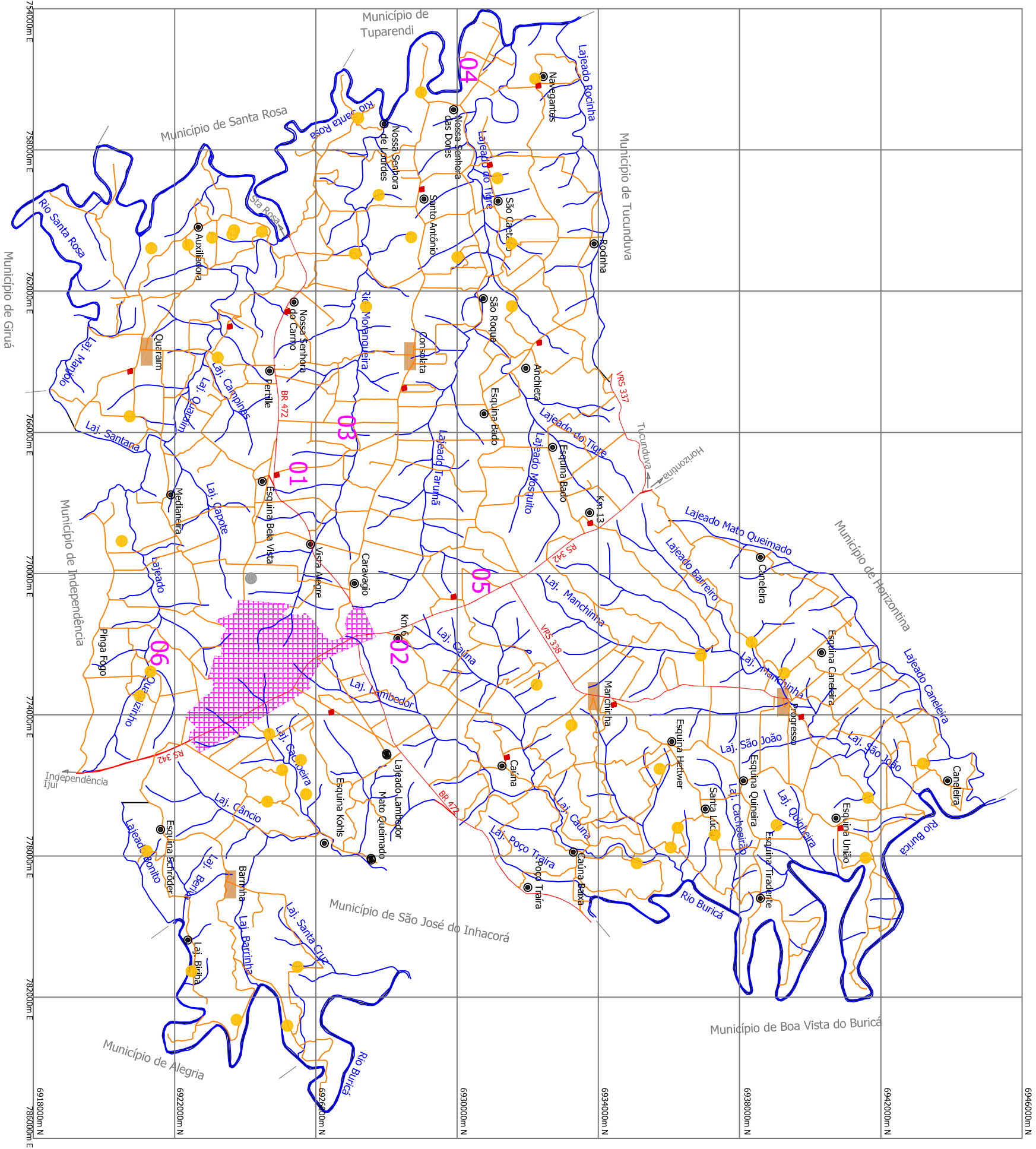


FIGURA 4

Passeios Públicos



Obs: Todos os passeios públicos deverão ter área pavimentada com no mínimo 1,50 metros de largura, e a área máxima destinada a canteiros de 1,2 metros de largura.



LEGENDA

Rede hidrográfica

Limite municipal

Rodovias = 58,51 Km

Estradas vicinais = 643,94 Km

Sede urbana

Sedes de distritos

Sedes de localidades

Cascalheiras - não licenciadas

Centíneos

CIGRES - Deposição de resíduos sólidos

ÁREAS DE INTERESSE TURÍSTICO

01 - Balneário Bela Vista

02 - Balneário Vida Mansa

03 - Pesque e pague

04 - Área da PCH Santo Antônio - Cooperluz

05 - Pesque e pague

06 - Clube Caça e Pesca

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA NO RS

FONTE:
Cartas topográficas da 1ª Divisão de Levantamentos do Exército Brasileiro, em escala 1:50.000, folhas:
SG.21-Z-D-VI-4 (Três de Maio),
SG.21-Z-D-VI-3 (Santa Rosa),
SG.21-Z-D-VI-1 (Horizontina)
SG.21-Z-D-VI-2 de 1975 (Boa Vista do Buricá).
Sistema viário e localidades atualizadas a partir da utilização do sistema GPS, localização das cascalheiras e do CIGRES fornecida pela Prefeitura Municipal. Localização dos Centíneos e das Áreas de Interesse Turístico levantadas a campo com a utilização do sistema GPS.

TRÊS DE MAIO

ZONEAMENTO FÍSICO-AMBIENTAL:

ÁREAS DE INTERESSE TURÍSTICO, DE ESPORTE E LAZER,

ÁREAS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E SISTEMA VIÁRIO

Demandante:

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Três de Maio

Elaboração:

FIDENE - Fundação de Integração, Desenvolvimento e Educação do Noroeste do Estado

IPD - Instituto de Políticas Públicas e Desenvolvimento Regional

Núcleo de Gestão Pública

Geoprocessamento e Análise Territorial

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS- Geógrafos

Adriana Binotto Bertoldo - CREA-RS 116.696

Sidnei Luis Bonn Gass - CREA-RS 114.572

Valdeci Schenkel - CREA-RS 112.952

Projção

Datum

Meridiano Central

Faixa-Fuso

UTM

Córego Alegre

57

SG 21

Data:

Janerio de 2007

Escala:

0

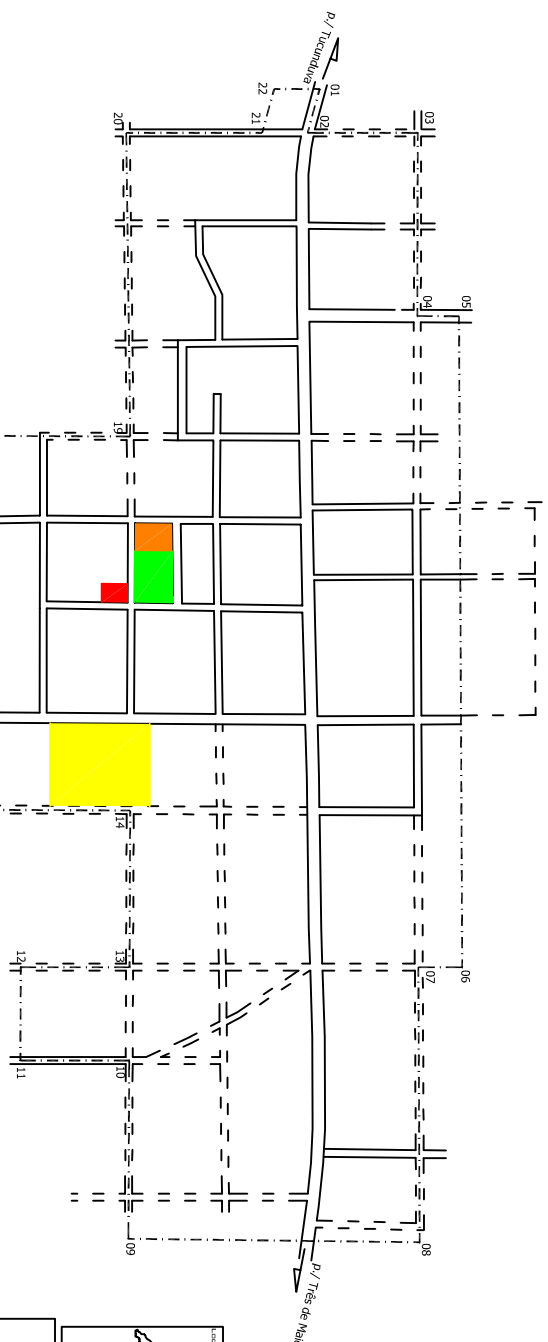
1,5

3

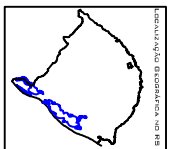
4,5 km

Mapa:

4/ 1 1



LEGENDA	
	Sistema Viário Urbano
	Vias projetadas
	Perímetro Urbano
	Quadrantes e campos de esporte
	Parques
	Escolas
	Cemitérios
	Postos de saúde



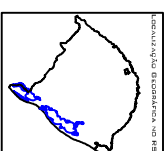
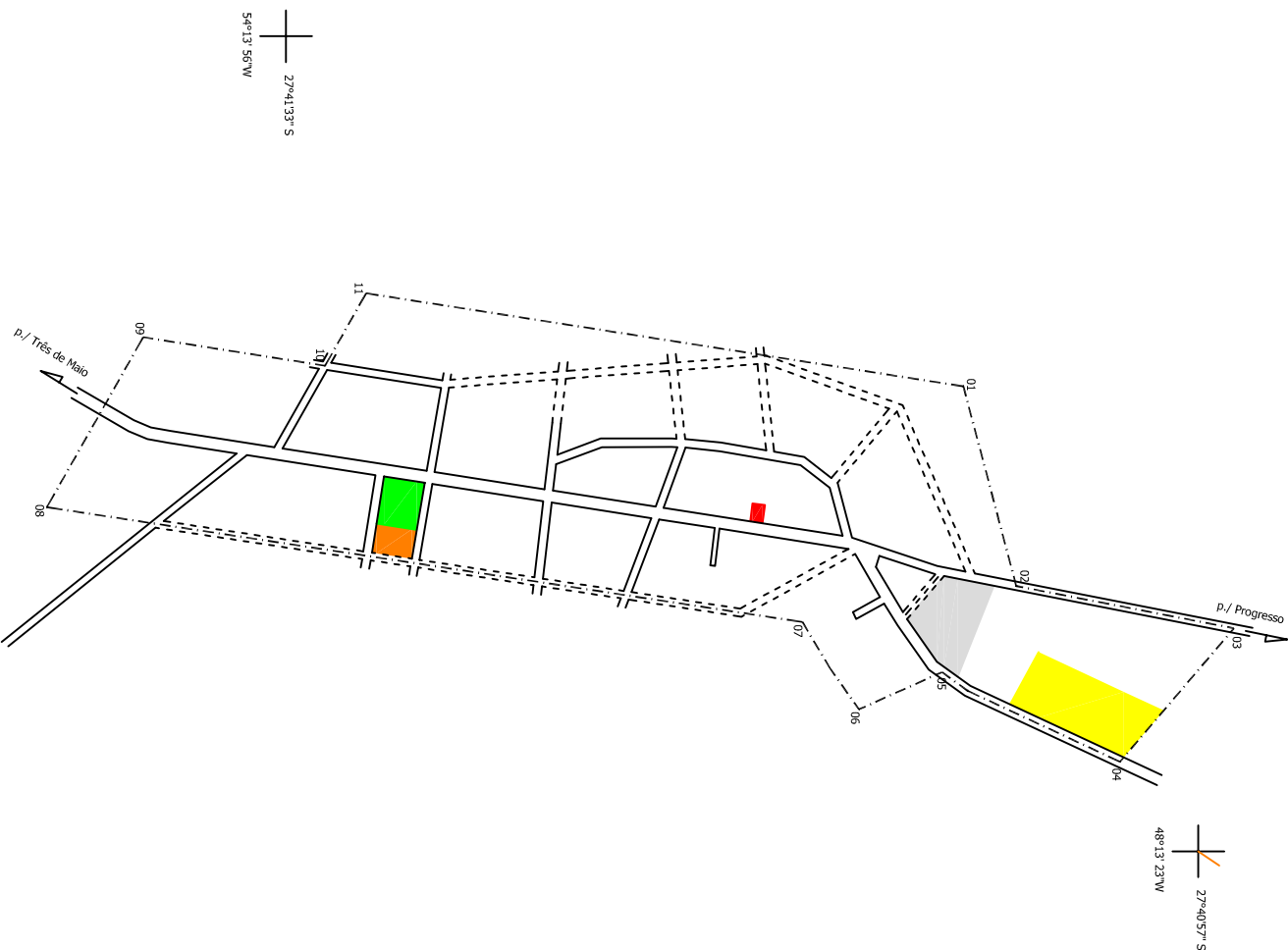
Fonte: Fundação de Estatística do Estado de São Paulo, com 1 metro de resolução espacial, de 05/09/2006. Levantamentos e reconhecimentos a campo.

DISTRITO DE CONSOLATA: PERÍMETRO URBANO, SISTEMA VIÁRIO E ÁREAS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Demandante:	Estado do Rio Grande do Sul Município de Três de Maio
-------------	--

Elaboração:	FIDENE - Fundação de Integração, Desenvolvimento e Educação do Noroeste do Estado IPEO - Instituto de Políticas Públicas e Desenvolvimento Regional Núcleo de Gestão Pública
-------------	--

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS- Geógrafos	
Adriana Binotto Bertoldo - CREA-RS 116.696	
Sidnei Luis Boni Gas - CREA-RS 114.572	
Valdeir Schenkel - CREA-RS 112.952	
Folha-F-060	
Projeto	
Datum	
Meridiano Central	
SG 21	
Mapa:	
5/11	



Fonte: Imagem de satélite IKONOS, com 1 metro de resolução espacial, de 05/09/2006.
Levanteamentos e reconhecimento a campo.

- LEGENDA**
- Sistema Viário Urbano
 - Vias projetadas
 - Perímetro Urbano
 - Quadrás e campos de esporte
 - Prças
 - Escolas
 - Cemitérios
 - Postos de saúde

DISTRITO DE MANCHINHA: PERÍMETRO URBANO, SISTEMA VIÁRIO E ÁREAS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Três de Maio

FIDENE - Fundação de Integração, Desenvolvimento e Educação do Noroeste do Estado
IPO - Instituto de Políticas Públicas e Desenvolvimento Regional
Núcleo de Gestão Pública

Geoprocessamento e Análise Territorial

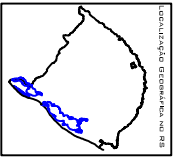
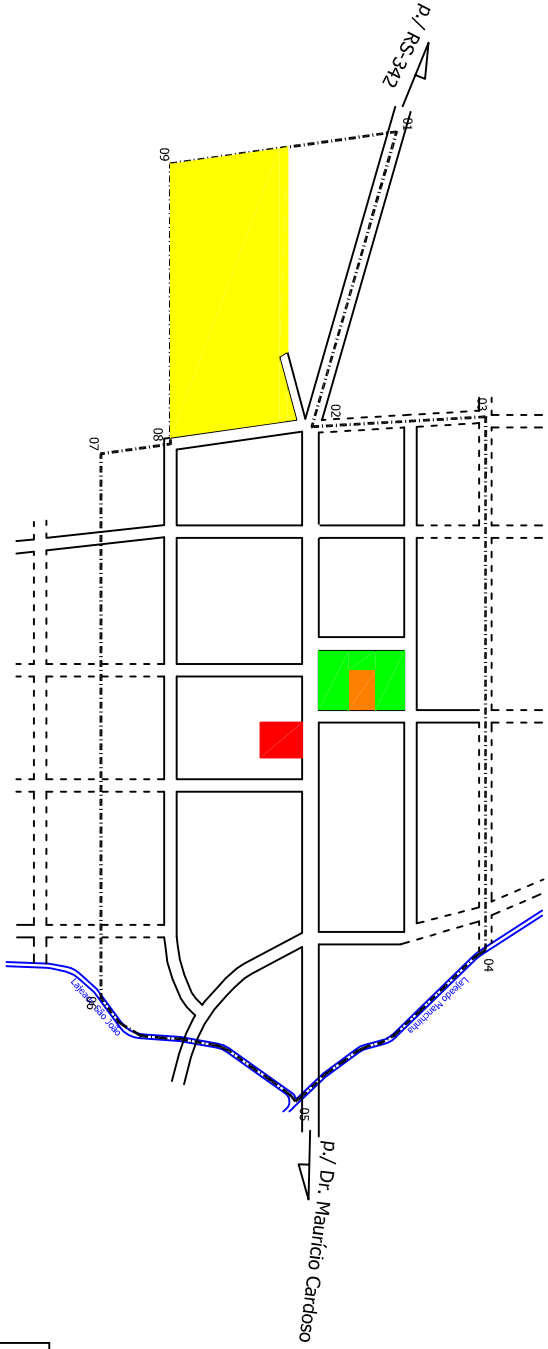
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS- Geógrafos
Adriana Binotto Berrido - CREA-RS 116.696
Sidnei Luis Bain Gais - CREA-RS 114.572
Valdeir Schenkel - CREA-RS 112.952

Projeção UTM
Datum SAD 69
Meridiano Central 57
Falsa-Raio SG 21

Janário de 2007

Escala: 0 20 140 210m

6/11



LEGENDA

—	Sistema Viário Urbano
---	Vias projetadas
-.-.-	Perímetro Urbano
■	Quadrantes e campos de esporte
■	Praças
■	Escolas
■	Centenários
■	Postos de saúde

FONTE:
Elaboração a partir da base cartográfica disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Três de Maio/RS.
Levantamentos e recenseamentos a campo.
Mapa não generalizado.

DISTRITO DE PROGRESSO: PERÍMETRO URBANO, SISTEMA VIÁRIO E ÁREAS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Demandante:
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Três de Maio

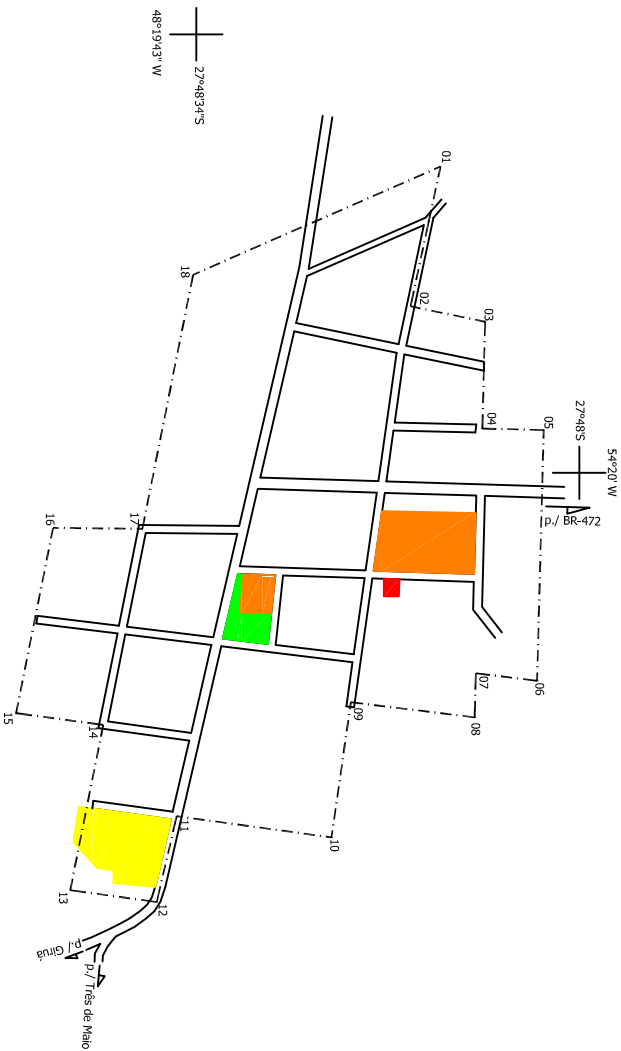
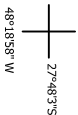
Elaboração:
FIDENE - Fundação de Integração, Desenvolvimento e Educação do Noroeste do Estado
IPD - Instituto de Políticas Públicas e Desenvolvimento Regional
Núcleo de Gestão Pública

Geoprocessamento e Análise Territorial	
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS- Geógrafos	Projeção
Adriana Binoth Bertoldo - CREA-RS 116.696	Datum
Sidnei Luis Bohn Gas - CREA-RS 114.572	Meridiano Central
Valdeir Schenkel - CREA-RS 112.952	Faixa-Fuso
Sem projeção	
Sem Datum	
Sem Meridiano Central	
Sem Faixa-Fuso	

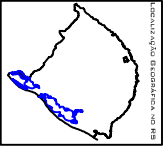
Data:
Janeiro de 2007

Escala:
0 50 100 150m

Mapa:
7 / 1 1



- LEGENDA
- Sistema Viário Urbano
 - Vias projetadas
 - Perímetro Urbano
 - Quadras e campos de esporte
 - Praças
 - Escolas
 - Cemitérios
 - Postos de saúde



Fonte: Fundação de cartografia do Estado do Rio Grande do Sul, com 1 metro de resolução espacial, de 05/09/2006. Levantamentos e reconhecimentos a campo.

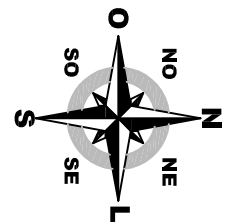
DISTRITO DE QUARAIM:
PERÍMETRO URBANO, SISTEMA VIÁRIO E ÁREAS DE
SERVIÇOS ESSENCIAIS

Estado do Rio Grande do Sul Município de Três de Maio	
FIDENE - Fundação de Integração, Desenvolvimento e Educação do Noroeste do Estado IPO - Instituto de Políticas Públicas e Desenvolvimento Regional Núcleo de Gestão Pública	
Geoprocessamento e Análise Territorial	
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS- Geodatas Adriana Binotto Bortolo - CREA-RS 116.696 Sidnei Luis Boni Gas - CREA-RS 114.572 Valdeir Schenkel - CREA-RS 112.952	Projeção
	UTM
	Datum
	SAD 69
Folha F-160	Meridiano Central
	57
Folha F-160	
SG 21	

Janjeiro de 2007

Escala: 0 20 140 210m

8/11



LEGENDA

Reservatório de água

APPs corpos hídricos

Banhados

Mata nativa

Área de extração mineral desativada

Cemitério

Perímetro urbano

Ruas Projetadas

Sistema viário urbano

Estradas vicinais

Rodovias

Rede Hidrográfica

REQUERENTE:
TRÉS DE MAIO PREFEITURA

MUNICÍPIO:

TRÉS DE MAIO/RS

TIPO:

GEOPROCESSAMENTO

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

GEOL. ALCIONE JOSÉ RAMOS TOMASI ORLA-000442
GEOL. LEONARDO CASSEL TOMASI ORLA-031002

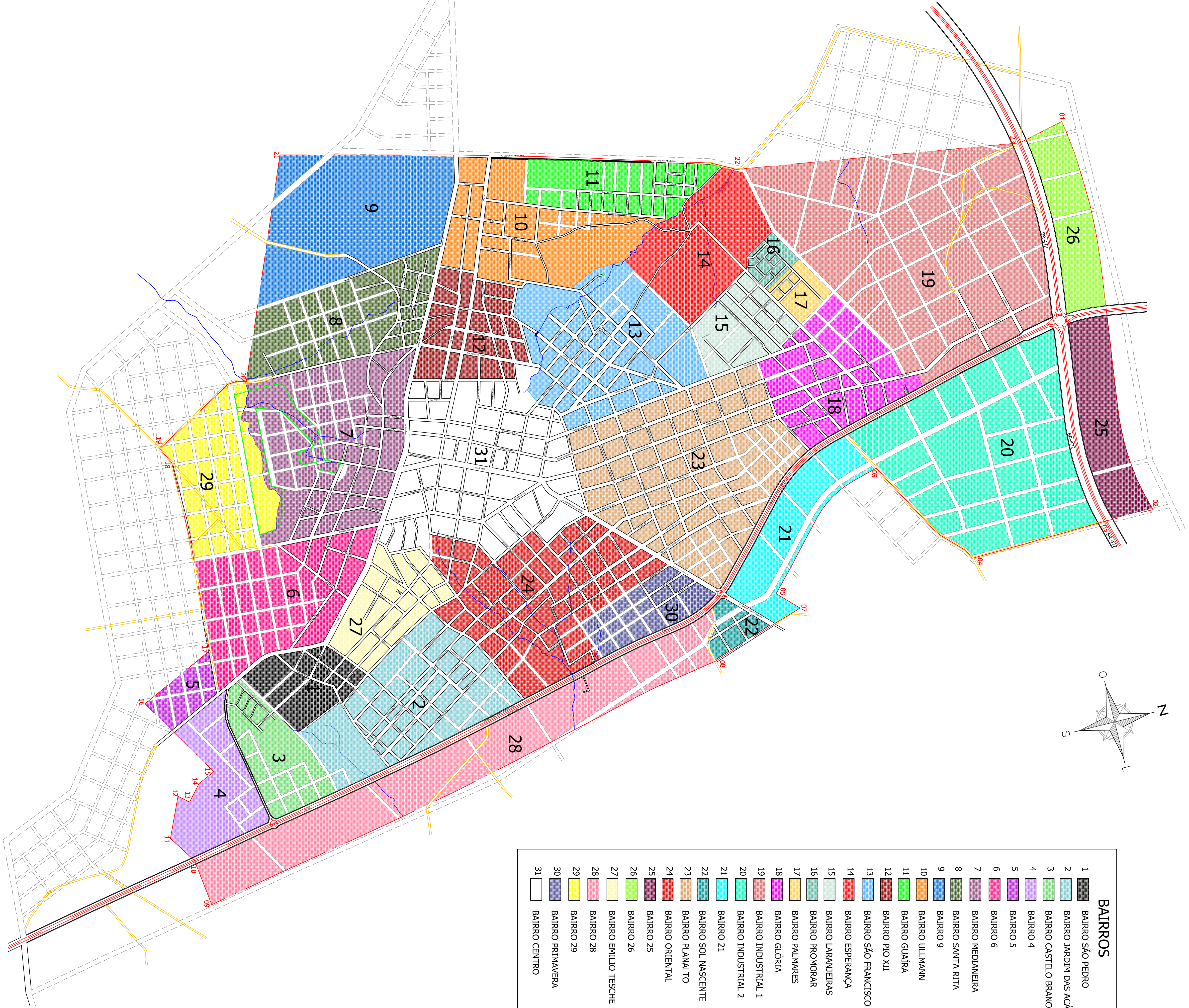
MAPA:

9/11

DATA DO LEVANTAMENTO:

JANEIRO / 2010

TIPO: GEOPROCESSAMENTO E ANÁLISE TERRITORIAL MOTIVO: ZONEAMENTO FÍSICO AMBIENTAL



LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA NO RS

ÁREA URBANA DA SEDE MUNICIPAL:
DELIMITAÇÃO DOS BAIROS

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Três de Maio

Responsável Técnico:
Mônica Eduarte Nazar
Arquiteta e Urbanista
CREA/RS 164326

Escala: 0 200 400 600m

Data: Abril de 2010

Folha: 12 / 12