



www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 22/12/2022

LEI Nº 1.559, DE 05 DE MAIO DE 2020.

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO PORTO MAUÁ E ESTABELECE AS NORMAS DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LEOCIR WEISS, Prefeito Municipal de Porto Mauá, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais, FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores de Porto Mauá aprovou e eu, com amparo na Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I DA POLÍTICA URBANA

[Art. 1º] Esta Lei institui o Plano Diretor Participativo do Município de Porto Mauá e disciplina as normas de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo como medidas de orientação da atuação dos agentes públicos e privados em todo o território municipal.

[Art. 2º] A presente lei tem como base os fundamentos expressos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Porto Mauá.

[Art. 3º] As disposições contidas nesta lei devem ser respeitadas pelos seguintes planos e normas:

I - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual e o Plano de Metas;

II - Planos Setoriais e demais normas relacionadas.

[Art. 4º] O Plano Diretor Participativo é instrumento básico da Política Urbana e orienta o planejamento urbano do Município.

[Art. 5º] Este Plano Diretor Participativo se fundamenta nas seguintes premissas:

I - redução das desigualdades sociais, através da ampliação da oferta de terra urbana, moradia, saneamento, infraestrutura, transporte, serviços públicos, trabalho, renda, cultura e lazer;

II - supremacia do interesse público sobre o interesse individual;

III - desenvolvimento municipal;

IV - participação e controle social sobre as políticas públicas;

V - autonomia municipal e cooperação federativa.

[Art. 6º] Este Plano Diretor Participativo se fundamenta nos seguintes princípios:

I - a função social da propriedade é o núcleo fundante do próprio direito de propriedade, sem o qual esta não se constitui, consoante as disposições deste Plano Diretor;

II - o enfrentamento das irregularidades de ordem urbanística e edilícia presentes no território municipal;

III - a prevenção de distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, de modo a coibir o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor que resulte na sua subutilização ou não utilização, assegurando, assim, a garantia da função social da propriedade através da utilização adequada ao meio onde estão localizados os imóveis urbanos ociosos, priorizando o uso do espaço com fortalecimento dos serviços que garantam os direitos socioculturais e, dessa forma, garantir o desenvolvimento sustentável;

IV - a garantia da efetivação do direito à moradia digna principalmente por meio do desenvolvimento de uma política de assistência técnica que vise ao enfrentamento do cenário de precariedade e vulnerabilidade urbana encontrado no município;

V - planejamento participativo das ações governamentais;

VI - a concretização do direito à cidade, a partir da garantia de requalificação urbana e de regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental de assentamentos que estejam em condições de consolidação, independentemente do nível de precariedade no qual se encontrem;

VII - efetivação dos direitos fundamentais, especialmente os direitos sociais.

Art. 7º São objetivos deste Plano Diretor Participativo:

I - planejamento estratégico do desenvolvimento local;

II - a instituição e regulamentação de instrumentos jurídicos e urbanísticos que garantam a efetivação dos direitos dos moradores de assentamentos precários em face de ameaças ao seu direito à moradia, de maneira a minimizar deslocamentos involuntários e remoções forçadas;

III - o fomento às atividades econômicas sustentáveis e o fortalecimento das atividades produtivas já consolidadas no território, como as indústrias e comércios, de maneira a estimular o empreendedorismo e a redistribuição das oportunidades de trabalho no Município;

IV - a distribuição e diversificação dos usos em todo o território de forma equilibrada e compatível com as normas de uso e ocupação do solo;

V - reduzir as desigualdades através de políticas públicas que minimizem as diferenças sociais;

VI - universalizar a mobilidade territorial e a acessibilidade;

VII - aumentar a eficiência econômica do município com o fortalecimento das funções de planejamento, regulação, controle e execução de políticas públicas;

VIII - possibilitar a participação e o controle da população nas políticas públicas;

IX - melhoria da qualidade de vida da população.

X - o planejamento de uma Política Urbana qualificadora das condições urbanas e habitacionais de modo a corrigir distorções do crescimento desequilibrado e garantir a melhoria do acesso aos equipamentos públicos sociais e às áreas verdes;

XI - a adoção de instrumentos de regularização dos loteamentos fechados que visem conter o processo de expansão dos mesmos enquanto barreiras urbanas significativas e limitadoras do livre usufruto das áreas públicas;

XII - a proteção das Áreas de Preservação Permanente (APP), Unidades de Conservação e áreas verdes com vegetação significativa e ao longo dos cursos d'água, por meio do planejamento e contenção da expansão da mancha urbana nestas porções do território;

XIII - a implementação de uma política que garanta a reutilização, em benefício da coletividade, de propriedades que não estejam cumprindo sua função social, estabelecida nos termos desta legislação e da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando utilizada para:

I - habitação, especialmente Habitação de Interesse Social (HIS);

II - atividades econômicas geradoras de emprego e renda;

III - preservação dos recursos naturais;

IV - preservação do patrimônio cultural;

V - equipamentos públicos e comunitários.

Art. 8º Este Plano Diretor Participativo se orienta mediante as seguintes diretrizes:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

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

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

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

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

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

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

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

TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 9º A Política Urbana deverá promover o ordenamento territorial equilibrado tendo como estratégia o controle do parcelamento, da ocupação e do uso do solo e será organizado por:

I - Macrozonas;

II - Zonas de Uso;

III - Zonas Especiais.

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

Art. 10. Este Plano Diretor Participativo, no cumprimento do princípio e das diretrizes da Política Local de Desenvolvimento Territorial, subdivide o território municipal em macrozonas e zonas, as quais delimitam parcelas com características e vocação semelhantes.

Parágrafo único. O macrozoneamento do Município e o zoneamento urbano são instrumentos privilegiados para orientar o

ordenamento do território. Esses instrumentos deverão estabelecer, por meio da definição de diretrizes e parâmetros de uso e ocupação do solo, as bases para a proteção do meio ambiente e para a promoção do desenvolvimento econômico, bem como as condições para adensamento das áreas urbanas.

Art. 11. O território municipal do Município de Porto Mauá é composto por duas categorias de Macrozona, conforme suas características e vocação, com o objetivo de unificar e qualificar as porções urbanas do território, proteger e conservar as riquezas ambientais e orientar a expansão e desenvolvimento urbano. O Município de Porto Mauá fica dividido em 2 (duas) Macrozonas, delimitadas no Mapa em anexo desta lei, sendo estas:

I - Macrozona Urbana (MU);

II - Macrozona Rural (MR).

Seção I

Da Macrozona Urbana

Art. 12. A Macrozona Urbana abrange a área do Município de Porto Mauá que tem por características o uso do solo com maiores densidades e a maior oferta de serviços e infraestrutura, em comparação à Macrozona Rural.

§ 1º A Macrozona Urbana corresponde à porção urbanizada ou a ser urbanizada do território e está delimitada no Anexo I - Mapa da Macrozona Rural e Urbana desta lei.

§ 2º O limite da Macrozona Urbana está também definido no Anexo I - Mapa com Zoneamento desta Lei.

Art. 12. A Macrozona Urbana abrange a área do Município de Porto Mauá que tem por características o uso do solo com maiores densidades e a maior oferta de serviços e infraestrutura, em comparação à Macrozona Rural.

§ 1º A Macrozona Urbana corresponde à porção urbanizada ou a ser urbanizada do território e está delimitada no Anexo I - Mapa Macrozona Rural e Urbana desta lei.

§ 2º O limite da Macrozona Urbana está também definido no Anexo I - desta Lei. (Redação dada pela Lei nº [1717/2022](#))

Seção II

Da Macrozona Rural

Art. 13. A Macrozona Rural do Município de Porto Mauá tem por vocação econômica principal a atividade primária e o seu objetivo é dar sustentabilidade a essa atividade, garantindo qualidade de moradia aos seus habitantes. Pretende-se preservar este perfil produtivo e incentivar a agroindústria e o turismo nas propriedades rurais, sem prejuízo da qualidade ambiental.

§ 1º A Macrozona Rural, corresponde à porção não urbanizada ou a ser urbanizada do território, respeitado o Zoneamento, está delimitada nos limites da Macrozona Urbana.

§ 2º O limite da Macrozona Rural está definido no mapa do Anexo I desta lei.

§ 3º O fracionamento de propriedades da Macrozona Rural para abrigar assentamentos de características urbanas ou com densidade de ocupação incompatível com a Macrozona deverá ser impedido, com vistas à manutenção da integridade da Macrozona Rural do Município e o desenvolvimento local equilibrado.

§ 4º O uso e a ocupação das parcelas de terra da Macrozona Rural são regidos pelas normas estabelecidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e legislação competente.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO

Art. 14. As Zonas de Uso são porções do território nas quais incidem regras e parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo, reconhecendo que o que deve orientar a concepção do zoneamento urbano são as relações desejáveis entre a cidade e o território, o reconhecimento da cidade existente e suas diferenças internas e a ampliação do acesso a terra urbanizada.

§ 1º O Zoneamento não deverá ser trabalhado de forma hermética, com previsões do plano diretor baseada apenas no que pode ou não pode ser construído em cada área da cidade.

§ 2º O Zoneamento deverá estar inserido numa lógica sistêmica em que a regulação do solo urbano se fará pela combinação dos diversos instrumentos disponibilizados pelo estatuto das cidades que permitam ao Município atuar de modo mais efetivo para que as propriedades urbanas cumpram sua função social.

§ 3º ~~As Zonas de Usos têm suas características definidas em função das Macrozonas nas quais se inserem e ficam assim estabelecidas:~~

I - Na Macrozona Urbana (MU):

- a) Z1 - Zona Mista Sede (ZM1);
- b) Z2 - Zona Mista São José do Mauá (ZM2);
- c) Z3 - Zona Mista Campo Alegre (ZM3);
- d) Z4 - Zona de Incentivo Turístico Disciplinado (ZITD);
- e) Z5 - Zona Corredor de Expansão Urbana (ZCEU);
- f) Z6 - Zona de Interesse Social (ZEIS);

II - na Macrozona Rural (MR):

Parágrafo único. Os perímetros das zonas estão delimitados no Mapa em Anexo III desta lei.

§ 3º ~~As Zonas de Usos têm suas características definidas em função das Macrozonas nas quais se inserem e ficam assim estabelecidas:~~

I - Na Macrozona Urbana (MU):

a) Z1 - Zona Mista Sede (ZMS):

- a.1) Z1 - Zona Mista Sede 01 (ZMS1);
- a.2) Z1 - Zona Mista Sede 02 (ZMS2);
- a.3) Z1 - Zona Mista Sede 03 (ZMS3);
- b) Z2 - Zona Mista São José do Mauá (ZM2);
- c) Z3 - Zona Mista Campo Alegre (ZM3);
- d) Z4 - Zona de Incentivo Turístico Disciplinado (ZITD);
- e) Z5 - Zona Corredor de Expansão Urbana (ZCEU);
- f) Z6 - Zona de Interesse Social (ZEIS);
- g) Z7 - Zona de Interesse Turístico (ZIT):

g.1) Z7 - Zona de Interesse Turístico 01 (ZIT1);

g.2) Z7 - Zona de Interesse Turístico 02 (ZIT2);

g.3) Z7 - Zona de Interesse Turístico 03 (ZIT3).

II - Na Macrozona Rural (MR):

Parágrafo único. Os perímetros das zonas estão delimitados no Mapa em Anexo à desta lei. (Redação dada pela Lei nº [1717/2022](#))

Seção I

Das Zonas de Uso

Art. 15. Z1 - Zona Mista Sede (ZM1) - Está localizada no Perímetro Urbano entre a Z4 - Zona de Incentivo Turístico Disciplinado (ZITD) e Z5 - Zona Corredor de Expansão Urbana (ZCEU), destinada predominantemente à habitação, comércio, indústria e demais atividades de uso cotidiano que a complementem, desde que não perturbem a qualidade de vida dos seus moradores.

Art. 15. Z1 - Zona Mista Sede (ZMS) - destinada predominantemente à habitação, comércio, indústria e demais atividades de uso cotidiano que a complementem, desde que não perturbem a qualidade de vida dos seus moradores. É composta pelas zonas:

§ 1º Z1 - Zona Mista Sede 01 (ZMS1) - Está localizada no Perímetro Urbano entre a Z4 - Zona de Incentivo Turístico Disciplinado (ZITD), Z1 - Zona Mista Sede 02 (ZMS2) e Z5 - Zona Corredor de Expansão Urbana (ZCEU).

§ 2º Z1 - Zona Mista Sede 02 (ZMS2) - Está localizada no Perímetro Urbano entre a Z1 - Zona Mista Sede 01 (ZMS1) Z6 - Zona de Interesse Social (ZEIS) e Z5 - Zona Corredor de Expansão Urbana (ZCEU).

§ 3º Z1 - Zona Mista Sede 03 (ZMS3) - Está localizada no Perímetro Urbano entre a Z1 - Zona Mista Sede 01 (ZMS1), Z4 - Zona de Incentivo Turístico Disciplinado (ZITD) e Z7 - Zona de Interesse Turístico 02 (ZIT2). (Redação dada pela Lei nº [1717/2022](#))

Art. 16. Z2 - Zona Mista São José do Mauá (ZM2) - Está localizada entre a Z5 - Zona Corredor de Expansão Urbana (ZCEU) e Z3 - Zona Mista Campo Alegre (ZM3), destinada predominantemente à habitação, comércio, indústria e demais atividades de uso cotidiano que a complementem, desde que não perturbem a qualidade de vida dos seus moradores.

Art. 17. Z3 - Zona Mista Campo Alegre (ZM3) - Está localizada ao longo da RS 344, entre a Z2 - Zona Mista São José do Mauá (ZM2) e divisa entre os Municípios de Porto Mauá e Tuparendi, destinada predominantemente à habitação, comércio, indústria e demais atividades de uso cotidiano que a complementem, desde que não perturbem a qualidade de vida dos seus moradores.

Art. 18. Z5 - Zona Corredor de Expansão Urbana (ZCEU) - Está localizada entre a Z1 - Zona Mista Sede (ZM1) e Z2 - Zona Mista São José do Mauá (ZM2), destinada predominantemente à habitação, comércio, indústria e demais atividades de uso cotidiano que a complementem, desde que não perturbem a qualidade de vida dos seus moradores.

Art. 18. Z5 - Zona Corredor de Expansão Urbana (ZCEU) - Está localizada entre a Z1 - Zona Mista Sede 01 (ZMS1), Z1 - Zona Mista Sede 02 (ZMS2) e Z2 - Zona Mista São José do Mauá (ZM2), destinada predominantemente à habitação, comércio, indústria e demais atividades de uso cotidiano que a complementem, desde que não perturbem a qualidade de vida dos seus moradores. (Redação dada pela Lei nº [1717/2022](#))

Art. 18-A Z7 - ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO (ZIT), destinada predominantemente à habitação, comércio e demais atividades de uso cotidiano que a complementem, desde que não perturbem a qualidade de vida dos seus moradores. É composta pelas zonas:

§ 1º Z7 - Zona de Interesse Turístico 01 (ZIT1) - Está localizada no Perímetro Urbano circunvizinho à Z4 - Zona de Incentivo Turístico Disciplinado (ZITD) e da Z1 - Zona Mista Sede (ZMS1).

§ 2º Z7 - Zona de Interesse Turístico 02 (ZIT2) - Está localizada no Perímetro Urbano entre a Z4 - Zona de Incentivo Turístico Disciplinado (ZITD) e a Z1 - Zona Mista Sede (ZMS3).

§ 3º Z7 - Zona de Interesse Turístico 03 (ZIT3) - Está localizada no Perímetro Urbano circunvizinho a Z7 - Zona de Interesse Turístico 02 (ZIT2). (Redação acrescida pela Lei nº [1717/2022](#))

Seção II
Das Zonas Especiais

Art. 19. As Zonas Especiais são porções do território com características ou destinações específicas que requerem normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, podendo estar situadas em qualquer Macrozona do Município.

I - As Zonas Especiais estão divididas em:

- a) Z4 - Zona de Incentivo Turístico Disciplinado (ZITD);
- b) Z6 - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

I - As Zonas Especiais estão divididas em:

- a) Z4 - Zona de Incentivo Turístico Disciplinado (ZITD);
- b) Z6 - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
- c) Z7 - Zona de Interesse Turístico (ZIT)
 - c.1) Z7 - Zona de Interesse Turístico 01 (ZIT1);
 - c.2) Z7 - Zona de Interesse Turístico 02 (ZIT2);
 - c.3) Z7 - Zona de Interesse Turístico 03 (ZIT3). (Redação dada pela Lei nº [1717/2022](#))

Subseção I

Da Zona de Incentivo Turístico Disciplinado (zitd)

Art. 20. Z4 - Zona de Incentivo Turístico Disciplinado (ZITD) - Está localizada às margens do Rio Uruguai, dedicada à proteção dos ecossistemas e dos recursos naturais. É onde atividades urbanas e econômicas estão subordinadas à Legislação vigente.

Parágrafo único. Os perímetros das Zonas Especiais estão delimitados nos Mapa em Anexo II desta lei.

Subseção II

Das Zonas Especiais de Interesse Social (zeis)

Art. 21. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) abrange porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas à moradia digna para a população de baixa renda por meio da promoção da regularização urbanística, fundiária e edilícia, da viabilização de melhorias urbanas e habitacionais dos assentamentos precários e irregulares, além do desenvolvimento de programas e projetos de Habitação de Interesse Social (HIS) em áreas a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércios e serviços locais, quando necessário.

Parágrafo único. As Zonas (ou Áreas) de Especial interesse Social devem ser utilizadas para viabilizar processos de regularização urbanística e fundiária, por suas características ou pelas intenções a elas dirigidas, onde se exige tratamento diferenciado em relação aos parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo urbano definidos nas zonas urbanas.

Art. 22. A ZEIS está definida conforme segue:

I - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): assentamentos precários e irregulares, em áreas públicas ou particulares, destinados à regularização fundiária, urbanística, edilícia e ambiental; imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, em áreas dotadas de infraestrutura, destinados à produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), prioritariamente para atendimento de população removida de áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação, preservação ambiental e intervenções urbanísticas, regularmente cadastradas no Cadastro Único dos Programas Sociais

(CadÚnico);

Parágrafo único. Os usos permitidos na ZEIS estão definidos no Anexo IV da Lei.

Art. 23. São objetivos gerais das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

I - o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

II - o enfrentamento das irregularidades fundiárias, urbanísticas e edilícias, bem como o déficit de inadequação urbana do Município promovendo a regularização dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda e assegurando a moradia digna;

III - a promoção e ampliação da oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, garantindo a qualidade ambiental e inserção social aos seus habitantes, democratizando o acesso à terra urbanizada e oferta de moradia.

Parágrafo único. Para alcançar os objetivos dispostos no "caput" e de acordo com o interesse público, aplicam-se nas ZEIS os instrumentos previstos neste Plano Diretor e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 24. Para fins de promoção da regularização fundiária, urbanística e ambiental, deverá ser elaborado um Plano de Urbanização e Regularização de Interesse Social (PURIS) conforme disposto nesta lei para cada Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), que deverá ser submetido à aprovação pelo Conselho de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. Em caso de impossibilidade do Conselho de Habitação de Interesse Social, será admitido que o PURIS correspondente seja submetido à aprovação do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 25. A criação de novos perímetros de ZEIS e a alteração de perímetros existentes deverão ser aprovadas por lei formulada a partir de processo participativo e ser condicionadas ao atendimento dos seguintes critérios:

I - no caso da criação de novas ZEIS, as áreas deverão ser caracterizadas por:

- a) uso predominantemente residencial;
- b) assentamento passível de regularização fundiária e urbanística.
- c) assentamento consolidável fora de área de risco e de preservação ambiental e permanente.
- d) existência de infraestrutura urbana básica;
- e) imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme parâmetros estabelecidos neste Plano Diretor, onde se pretende priorizar a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS);
- f) não estar localizada em áreas de risco;

Parágrafo único. Só poderão ser excluídos do rol das ZEIS as áreas nas quais tiver sido completamente efetivada a regularização fundiária, urbanística e ambiental pretendida.

Subseção III

[Da Zona de Interesse Turístico \(ZIT\) \(Redação acrescida pela Lei nº 1717/2022\)](#)

Art. 25-A Z7 - Zona de Interesse Turístico (ZIT) - Está subordinada à legislação vigente, com perímetros delimitados em mapa anexo à esta lei, sendo composta pelas zonas:

[§ 1º Z7 - Zona de Interesse Turístico 01 \(ZIT1\) - Está localizada no Perímetro Urbano circunvizinho a Z4 - Zona de Incentivo Turístico Disciplinado \(ZITD\) e da Z1 - Zona Mista Sede 01 \(ZMS1\).](#)

§ 2º Z7 - Zona de Interesse Turístico 02 (ZIT2) - Está localizada no Perímetro Urbano entre a Z4 - Zona de Incentivo Turístico Disciplinado (ZITD) e a Z1 - Zona Mista Sede 03 (ZMS3).

§ 3º Z7 - Zona de Interesse Turístico 03 (ZIT3) - Está localizada no Perímetro Urbano circunvizinho a Z7 - Zona de Interesse Turístico 02 (ZIT2). (Redação acrescida pela Lei nº 1717/2022)

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Das Modalidades e Disciplina do Parcelamento do Solo

Art. 26. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamentos, modificação ou ampliação das já existentes.

Art. 27. São modalidades do parcelamento do solo:

I - loteamento, entendido como a subdivisão de glebas em lotes ou lotes em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento, entendido como subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - remembramento, entendido como a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para a constituição de novas glebas ou lotes;

IV - desdobra (ou desmembramento), entendido como o parcelamento em dois novos lotes a partir de um lote existente produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado;

§ 1º Só poderão ser autorizados o desmembramento e o remembramento de lotes que contenham edificações caso elas estejam concluídas regularmente ou sejam passíveis de regularização simultaneamente à aprovação do desmembramento ou remembramento.

§ 2º Só será admitido o desdobra de lotes provenientes de loteamentos ou desmembramentos aprovados quando os lotes resultantes atenderem aos parâmetros das zonas em que se situem.

Art. 28. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendida as exigências específicas da legislação municipal;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em área de preservação ecológica ou naquela onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção.

Art. 29. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, serão de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento), assim distribuídos:

- a) 20% para o sistema viário;
- b) 10 % para áreas verdes com equipamentos de recreação e lazer;
- c) 5% para área institucional com equipamento comunitário.

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, serão de no mínimo 25% (trinta e cinco por cento) assim distribuídos:

- a) 15% para área de Sistema de Circulação;
- b) 05 % para áreas de espaços livres de uso público;
- c) 05% para área de Implantação de equipamento urbano e comunitário. (Redação dada pela Lei nº [1717/2022](#))

II - As áreas verdes de lazer e recreação não podem estar incluídas em áreas de preservação permanente, de contenção urbana ou de preservação do patrimônio histórico cultural e arqueológico;

III - Será destinada, obrigatoriamente, para implantação de áreas verdes com equipamentos de recreação e lazer, área com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

IV - os lotes terão área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12 (doze) metros;

V - Os lotes de esquina devem possuir testada mínima de 15 (quinze) metros.

VI - os lotes que se destinarem à urbanização específica de interesse social terão área mínima de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e testada mínima de 9 (nove) metros, incluídos os lotes de esquina;

VII - os lotes que se localizarem em áreas industriais terão área mínima de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 30 (trinta) metros;

§ 1º A percentagem de áreas públicas previstas no caput deste artigo não é aplicável para loteamentos industriais, onde será exigida 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.

§ 2º O loteamento de áreas de terras não superior a 12.000 m² (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 áreas verde de lazer e recreação e área institucional, poderão ser reduzidos de modo que o total da área pública não exceda os 35% (trinta e cinco por cento) referidos no caput deste artigo, observando-se o seguinte:

I - 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;

II - caso a área a ser destinada a equipamentos institucionais não atingir o mínimo de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros), a área correspondente será incorporada à área verde de lazer e recreação.

§ 3º Situações excepcionais de comprovado interesse público dependerão de autorização por lei específica.

§ 4º Poderá resultar em lote com dimensões inferiores às previstas no zoneamento municipal, o parcelamento de lotes de forma consensual ou judicial, no último caso, com documentos específicos emitidos pela justiça, 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;
- d) antecipação da legítima.

I - a largura mínima do lote deverá ser mantida, no mínimo, até o limite do recuo frontal estabelecido para o zoneamento da área onde se situam;

II - se existirem edificações irregulares sobre a área a ser desdoblada, antes da emissão da documentação do desdoblamento, deverá ser anexado protocolo de encaminhamento de regularização destas, junto à municipalidade; (Redação acrescida pela Lei nº 1717/2022)

[Art. 30.] Os quarteirões deverão ter comprimento máximo de 132m.

[Art. 31.] É facultada a instalação de passagem para pedestre, desde que observados os seguintes requisitos:

I - ter no mínimo 4 (quatro) metros de largura;

II - não servir de acesso único a nenhum lote, ainda que para entrada secundária ou de serviço;

III - ter comprimento igual ou inferior a 20 (vinte) vezes a sua largura;

IV - estar pavimentada e provida de dispositivo adequado para o escoamento das águas pluviais;

V - ser provida de escadarias ou rampas, quando tiverem inclinação superior a 15% (quinze por cento);

VI - ser dotada de iluminação pública.

[Art. 32.] 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.

[Art. 33.] É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação dos seguintes equipamentos urbanos e comunitários:

I - rede e equipamentos para abastecimento de água potável;

II - rede e equipamentos para distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

III - esgotamento pluvial e sanitário;

IV - meios-fios e sarjetas;

V - pavimentação das vias de circulação;

VI - arborização das vias públicas;

VII - urbanização e equipamentos das áreas verdes;

VIII - execução de pontes e muros de arrimos que se fizerem necessários.

Art. 34. Para realização de loteamento deverão ser requeridas, previamente, ao setor competente municipal as diretrizes à urbanização da gleba, traçados os lotes, sistema viário, reservas de áreas para equipamentos urbanos e comunitários e faixas não edificáveis, mediante 3 (três) vias da planta do imóvel:

I - limites do imóvel a parcelar;

II - sistema adjacente do imóvel a parcelar;

III - localização dos cursos d'água, inclusive sangas e mananciais;

IV - bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores declaradas imunes de corte;

V - serviços de utilidade pública, de uso comunitário e áreas de recreação existentes nas adjacências do imóvel, num raio de 1.000m (mil metros) em escala 1: 10.000;

VI - construções existentes no imóvel;

VII - tipo de uso predominantemente a que o parcelamento se destina;

VIII - curvas de nível de metro em metro;

IX - declaração da empresa permissionária de energia elétrica e Município de que são viáveis os abastecimentos de energia elétrica e água para o local;

X - indicações outras que interessem à orientação e à caracterização do parcelamento.

Parágrafo único. O departamento competente indicará nas plantas apresentadas as diretrizes de parcelamento:

- a) Ruas, avenidas e estradas, existentes ou projetadas, que compõe o sistema viário principal da cidade e do Município, bem como aquelas que se vincularão com o sistema viário do parcelamento, informando sobre a pavimentação, tipo e classe dos materiais empregados;
- b) Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários;
- c) Localização aproximada dos espaços livres destinados a áreas verdes de uso público, de forma a apresentar as belezas naturais e o patrimônio cultural;
- d) As faixas sanitárias do terreno necessária ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- e) A zona ou as zonas de uso predominantemente da área com indicações dos usos compatíveis;
- f) Alinhamento oficial das ruas, observado o Anexo VI - Perfil de Ruas.

Art. 35. As informações da viabilidade urbanística serão válidas pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos a contar da emissão da mesma. Findo o prazo sem que o interessado apresente o anteprojeto relativo à consulta, esta caducará sendo necessário nova consulta e o enquadramento na legislação em vigor.

Art. 36. Cumpridas as exigências previstas nesta lei, o interessado apresentará o anteprojeto em 2 (duas) vias compostas de:

I - Traçado do sistema viário e subdivisão dos lotes com cotas genéricas;

II - Perfis das vias de circulação, localização e quantificação das áreas destinadas ao sistema viário, áreas verdes e institucionais, e aos lotes.

Parágrafo único. Ao requerente será devolvido no prazo máximo de 30 (trinta) dias uma via do anteprojeto com as indicações que se fizerem necessárias para realização do projeto definitivo ou encaminhamento de um novo anteprojeto, tendo este o prazo de 120 (cento e vinte) dias para o encaminhamento do mesmo.

Art. 37. O interessado apresentará o projeto definitivo em 5 (cinco) dias elaborado e firmado por profissional habilitado, acompanhado de memorial descritivo, títulos de propriedade e certidão negativa de tributos municipais além dos seguintes documentos:

I - projeto completo domiciliar de energia elétrica, iluminação pública aprovado junto a empresa permissionária de energia elétrica;

II - projeto completo de distribuição de água potável;

III - projeto completo das instalações e equipamentos destinados ao sistema de esgoto pluvial e sanitário, indicando perfis e escoamento, local de lançamento e tratamento dos resíduos;

IV - projeto de arborização de vias, praças, parques e áreas de uso comunitário;

V - o projeto urbanístico deverá constar:

a) subdivisão das quadras em lotes com a respectiva numeração e área;

b) sistema viário com a respectiva hierarquia, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias, perfis longitudinais e transversais;

c) identificação e dados referentes às áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e de preservação ambiental;

d) plantas de edificações;

e) planilhas das áreas privativas e de uso comum.

VI - O memorial descritivo conterá:

a) descrição sucinta do parcelamento, com suas características, denominação, situação e característica da gleba;

b) condições urbanísticas do parcelamento e limitações que incidam sobre os lotes e suas construções;

c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do parcelamento;

d) indicação das áreas privativas e condominiais;

e) descrição dos equipamentos urbanos e comunitários que serão implantados com suas devidas especificações técnicas;

f) limites e confrontações, área total projetada, áreas remanescentes, áreas parciais do conjunto de lotes, das vias e logradouros públicos, das destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres destinados a uso público, com indicação das percentagens em relação à área total a espaços livres destinados a uso público, com indicação das percentagens em relação à área total a parcelar;

g) cronograma de execução das obras;

h) informações necessárias para exame do projeto e de sua integração do conjunto urbano.

Parágrafo único. O prazo para despacho decisório será de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data do encaminhamento do projeto definitivo.

Art. 38. Não será aprovado parcelamento de proprietário ou a cargo de quem:

I - que esteja em débito com a Fazenda Municipal a qualquer título;

II - que não tenha cumprido prazos e condições de parcelamento anteriormente.

Art. 39. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Art. 40. Os interessados em desmembrar glebas dirigirão ao órgão competente da Prefeitura Municipal, requerimento solicitando autorização, juntando os seguintes documentos:

I - prova de domínio, através de certidão atualizada da matrícula ou registro imobiliário fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - prova de quitação de débitos com a Fazenda Municipal;

III - planta de desmembramento, em 4 (quatro) vias, em escala de 1:1000, de acordo com as características da ABNT, assinadas pelo proprietário e responsável técnico, com indicação do registro no CREA deste Estado e, observadas, ainda, as disposições desta Lei.

Art. 41. Quando se tratar de desmembramento de área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) deverá ser destinado ao Município o percentual de 10% (dez por cento) da área total da gleba, para as áreas institucionais ou outra destinação estabelecida em Lei, conforme a escolha de órgão municipal competente.

Art. 42. Não estão sujeitos à reserva de área referida no artigo anterior:

I - as divisões levadas a efeito em processos judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;

II - o desmembramento decorrente de arrematação, adjudicação, usucapião ou desapropriação, bem como qualquer desmembramento oriundo de título judicial;

III - os desmembramentos oriundos de alienações de partes de imóveis, desde que se processe sua unificação da parte adquirida ao outro, contígua de sua propriedade, sendo, neste caso, não exigível a testada mínima de 10m (dez metros), nem a área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) para o imóvel desmembrado, ressalvada a manutenção de medidas iguais ou superiores a estas em relação ao imóvel que sofre o desmembramento;

IV - o desdobro, o fracionamento e o remembramento;

V - subdivisão de terreno situado em zona urbanizada, ainda que, com modificação no sistema viário oficial, inclusive, com abertura de rua, desde que não haja necessidade de realização de melhoramentos públicos;

VI - as divisões ou desmembramentos de área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), desde que destinadas a fins industriais, comerciais, de serviços e de habitação coletiva de interesse social, ainda que, com modificação no sistema viário oficial, inclusive, com abertura de rua, desde que não haja necessidade de realização de melhoramentos públicos.

Parágrafo único. Nas hipóteses versadas nos incisos V e VI, deste artigo, e desde que a subdivisão, divisão ou desmembramento decorrente tenha ou venha a ter expressa destinação industrial, comercial, de serviços e de habitação coletiva de interesse social, o Município poderá declarar de utilidade pública, para fins de desapropriação, a área correspondente às eventuais modificações do sistema viário oficial ou de abertura de ruas, admitida a doação, sem ônus indenizatório, na ocorrência de manifestação de interesse do proprietário da área.

Art. 43. A área mínima da gleba titulada (conforme matrícula do Registro de Imóveis) deverá ser de 10.000 m² e máxima de 22.500 m².

Art. 44. Considera-se fracionamento a subdivisão de uma gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, desde que

atendidos os seguintes requisitos:

I - Aproveitamento do sistema viário existente sem que se abram novas vias e logradouros públicos e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem os já existentes;

II - A gleba a ser fracionada possua área inferior a 10.000 m²;

III - Os lotes resultantes do fracionamento sejam servidos de rede de água e rede pública de energia elétrica;

Art. 45. Para aprovação do fracionamento deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - Requerimento padrão;

II - Matrícula atualizada do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

III - 4 (quatro) vias de cópias do projeto impresso em escala 1:500, e uma cópia por meio digital, contendo:

- a) as eventuais construções existentes no lote, com indicação da área construída e ocupada e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizados;
- b) o(s) lote(s) a ser(em) desdoblado(s) ou fracionado(s) e seu dimensionamento;
- c) os lotes resultantes do desdobra e fracionamento, indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do desdobra ou dos lotes propostos para fracionamento;
- d) a situação do(s) lote(s), indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo.

IV - ART do responsável técnico pelo fracionamento.

Art. 46. O desdobra de lotes ou fracionamento, quando vinculados a projetos de edificação, será aprovado simultaneamente com a aprovação do projeto, desde que os lotes resultantes do desdobra ou fracionamento atendam às dimensões mínimas para a zona de uso na qual se localizem.

CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 47. A Ocupação do solo refere-se à construção e a edificabilidade.

Art. 48. São parâmetros de ocupação do solo:

I - lote mínimo, entendido como a dimensão do lote a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão, sendo seu tamanho determinado pelos parâmetros estabelecidos para a zona no qual está localizado;

II - lote máximo, entendido como a dimensão do lote a partir do qual deverá ser obrigatoriamente parcelado, sendo seu tamanho determinado pelos parâmetros estabelecidos para a zona no qual está localizado;

III - testada mínima de lote, entendida como a dimensão mínima da frente do lote;

IV - coeficiente de aproveitamento (CA), entendido como um número que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade total de metros quadrados que podem ser construídos considerando a soma das áreas computáveis de todos os pavimentos, e é dividido em:

- a) coeficiente de aproveitamento mínimo, indica o mínimo que se deverá construir num determinado terreno, entendido

como o número que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade de metros quadrados construídos abaixo da qual o lote configura-se situação de subutilização sob aproveitamento;

b) coeficiente de aproveitamento básico, entendido como o número que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade total de metros quadrados que podem ser construídos sem que haja necessidade de pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);

c) coeficiente de aproveitamento máximo, entendido como o número que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos no lote além do CA básico, obtidos mediante pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), sendo proibida qualquer construção que o ultrapasse.

V - taxa de ocupação (TO), entendida como o percentual de ocupação da projeção horizontal da edificação em relação à área total do lote, e é dividida em:

a) taxa de ocupação básica, entendida como o percentual da área do terreno que pode receber edificação sem a necessidade de pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);

b) taxa de ocupação máxima, entendida como o percentual máximo da área do terreno que pode receber edificação, com a necessidade de pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);

VI - taxa de permeabilidade (TP), entendida como o percentual de área permeável em relação à área total do lote;

VII - recuo frontal, lateral e de fundo, entendidos como a distância mínima perpendicular entre a edificação e os limites do lote;

VIII - gabarito, medida decorrente de diferença entre o pavimento térreo e o nível de cobertura.

IX - área construída, entendida como área edificada coberta, classificada segundo a forma de incidência no coeficiente de aproveitamento:

a) área construída computável, entendida como a soma das áreas cobertas de todos pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

b) área construída não computável, entendida como a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

c) área construída total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação.

Art. 49. 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 7,20 (sete metros e vinte centímetros).

§ 2º A distância máxima entre os pisos é fixada em 3,60 (três metros e sessenta centímetros), com exceção do pavimento térreo, que pode ter altura de 6 (seis) metros 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. 50. Consideram-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 do acesso principal do prédio com cota mais elevada, medido no nível do meio-fio no alinhamento deste acesso.

Art. 51. 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.

Art. 52. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento adotado no projeto poderão ser considerados não computáveis as áreas destinadas a:

I - estacionamento de veículos, exclusivamente, em qualquer pavimento;

II - beirais, marquises, brises e assemelhados, que não constituam área de piso, com projeção além da edificação de no máximo 1 (um) metro;

III - guaritas, bilheterias, cabines de força, abrigo de gás, lixo e assemelhados, desde que as somas das respectivas áreas não ultrapassem 5% (cinco por cento) da área total construída da edificação;

IV - piscinas e caixas d'água;

V - mezaninos, desde que não ultrapasse 1/3 (um terço) da área do pavimento inferior limitado a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

VI - subsolo;

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

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

IX - de casa de máquinas e central de ar condicionado construídos no plano da cobertura;

X - 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;

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

Art. 53. A taxa de Ocupação para projetos localizados em terrenos pertencentes ao sistema de áreas verdes deverá computar todo tipo de instalação incluindo as edificações e circulações que contem com pisos impermeáveis, cobertos ou descobertos.

Art. 54. 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;

II - marquise;

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

IV - sacada e balcão com até 1,20 (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 descoberta e vias internas ao terreno;

VI - pérgola.

Seção I

Do Recuo Frontal e Dos Afastamentos

Art. 55. O recuo frontal, tomado a partir do alinhamento do lote, na área urbana deverá observar:

I - na hipótese de a profundidade do terreno ser inferior a 14 (quatorze) metros e superior a 10 (dez) metros, o recuo frontal mínimo é igual ao valor que excede a 10 (dez) metros, dispensando-se o afastamento de fundo.

II - Nos terrenos que possuírem testadas para diferentes logradouros públicos, inclusive nos de esquina, o recuo e os afastamentos serão tomados levando em consideração o acesso principal da edificação.

Art. 56. São dispensadas de recuo frontal as edificações situadas em:

I - lotes com profundidade igual ou inferior a 10 (dez) metros;

II - lotes de esquina com uma das testadas igual ou inferior a 15 (quinze) metros, que deverão obedecer a recuo em apenas uma das faces;

§ 1º A dispensa de recuo prevista no inciso II deste artigo é permitida até a distância de 20 (vinte) metros, contada desde o ponto de intersecção dos alinhamentos e sua aplicação destina-se a edificações unifamiliares.

§ 2º Nas edificações com 2 (duas) faces, no alinhamento deverá ser feito um chanfro, somente no pavimento térreo, sendo a medida dos catetos de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º Em lotes de esquina ou terrenos com frente para mais de um logradouro, o recuo frontal corresponderá à testada que caracteriza o acesso principal da edificação e/ou o respectivo endereço, ficando os primeiros dispensados do cumprimento dos requisitos estabelecidos por esta Lei Complementar atinentes ao recuo de fundos.

Art. 57. Nas edificações situadas nas áreas mistas, devem ser mantidos afastamentos laterais conforme seguem:

I - com mais de 04 (quatro) pavimentos, não considerando o subsolo, em medida não inferior a 1/10 (um décimo) da altura total da edificação, a partir do piso do 5º (quinto) pavimento, com exceção da caixa da escada e dos elevadores, que poderão ser construídos na divisa até o máximo de 1/3 da profundidade do terreno;

II - com mais de 02 (dois) pavimentos, em medida não inferior a 1/10 (um décimo) da altura total da edificação, a partir do piso do 3º (terceiro) pavimento, com exceção da caixa da escada e dos elevadores, que poderão ser construídos na divisa até o máximo de 1/3 da profundidade do terreno.

Art. 58. Toda fachada construída nas divisas laterais não poderá ter caimento de águas pluviais fora dos limites do terreno.

Art. 59. As rampas de acesso ou escadarias devem ser construídas dentro dos limites do terreno.

Art. 60. 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;

II - obras de contenção ou de sustentação;

III - cercas, escadarias e rampas de acesso desde que descobertas.

§ 1º O afastamento frontal deve ser usado com ajardinamento, sendo permitida a impermeabilização do solo apenas nos

acessos à edificação.

§ 2º Em todos os casos referidos, deve ser respeitada a taxa mínima de permeabilidade designada para a respectiva área.

Seção II

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 61. 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.

Parágrafo único. Inclui a superfície exposta ou recoberta por vegetação ou por material permeável, excluindo todos os revestimentos fixos, cimentados ou pavimentados.

Art. 62. Os parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona e constam no anexo desta lei.

CAPÍTULO V

DO USO

Art. 63. O uso diz respeito ao tipo de aproveitamento que se fará sobre o solo urbano, ou seja, atividade exercida sobre ele, que são classificados em categorias, sendo permitidos, admitidos ou proibidos de acordo com a zona em que se localiza o imóvel, nos termos desta Lei.

§ 1º São considerados usos permitidos aqueles compatíveis com os objetivos de cada zona, que podem ser instalados considerando-se as exigências do licenciamento municipal e as condições definidas para o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 2º São considerados usos admitidos aqueles que podem ser instalados em caráter excepcional devendo ser realizado Estudo de impacto de Vizinhança, além das demais exigências de licenciamento municipal e ambiental.

§ 3º São considerados usos proibidos aqueles expressamente vetados, não admitidos sequer em caráter excepcional na referida zona.

§ 4º Todos os usos devem respeitar os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo definidos nesta lei, independente de sua classificação.

Seção I

Das Categorias do Uso do Solo

Art. 64. O uso do solo no Município se classifica em usos residenciais, não residenciais e uso misto.

I - Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia;

II - Considera-se uso não residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais atividades comerciais, industriais ou de prestação de serviços;

III - Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residenciais e não residenciais no mesmo lote ou edificação.

Subseção I

Dos Usos Residenciais

Art. 65. São de uso residencial:

I - Edificação destinada à habitação permanente.

Subseção II
Dos Usos Não Residenciais

Art. 66. São categorias de uso não residencial:

I - Comercial;

II - Prestação de Serviços;

III - Industrial.

Seção II
Das Condições de Instalação e Parâmetros de Incomodidades

Art. 67. As categorias de usos não residenciais são classificadas segundo níveis de incomodidade e compatibilidade com o uso residencial, com a vizinhança e com o meio ambiente urbano e natural, sendo:

I - não incômodas, entendidas como as atividades que não impactam negativamente o uso residencial, a vida urbana e o meio ambiente;

II - incômodas admitidas, entendidas como as atividades compatíveis com o uso residencial, com o meio ambiente e a vida urbana, mas que dependem de medidas mitigadoras;

III - incômodas proibidas, entendidas como as atividades proibidas de serem instaladas em áreas de uso residencial e sujeitas à implantação de medidas mitigadoras nas zonas em que forem admitidas.

Art. 68. Os usos e atividades serão classificados conforme o impacto que causam, segundo os critérios:

I - impacto urbanístico:

a) em relação à sobrecarga na infraestrutura instalada e planejada, para os serviços e equipamentos públicos disponíveis e planejados, ou impacto negativo na paisagem urbana;

b) em relação à geração de tráfego pela operação ou atração de veículos pesados e leves, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento oferecidas.

II - impacto ambiental:

a) poluição atmosférica sonora em relação ao impacto sonoro indesejável pelo uso de máquinas, equipamentos, utensílios, aparelhos, meios de transporte, acumulação de pessoas ou animais, em recintos abertos ou fechados, potencialmente causadores de prejuízo à saúde, bem-estar e atividades dos seres humanos, da fauna e da flora;

b) poluição atmosférica particulada relativa à produção, emissão ou lançamento de material particulado inerte e gases contaminantes prejudiciais ao meio ambiente e à saúde humana quando acima do admissível dado por legislação específica;

c) poluição hídrica relativa à geração de efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema

coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

d) poluição por resíduos sólidos relativa à produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

e) vibração, por meio de uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração acima dos limites dados por legislação específica;

f) periculosidade em relação às atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde humana, em função de emissão de radiação, comercialização, uso e estocagem de tóxicos, explosivos e inflamáveis, gasosos ou líquidos, conforme legislação específica.

Art. 69. Os usos ou atividades classificadas como não residenciais incômodos admitidos poderão se instalar nas zonas designadas e ficarão sujeitos ao cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), sem prejuízo de exigência estadual ou federal do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

Seção III

Dos Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança

Art. 70. São aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura.

Art. 71. São considerados como empreendimentos geradores de impacto em função da área construída:

I - Edificações não residenciais com área acima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados).

Art. 72. São considerados como empreendimentos de impacto independentemente da área construída:

I - Free shop;

II - Comércio;

III - Terminais de Transportes;

IV - Estações de Tratamento;

V - Cemitérios;

VI - Indústrias;

VII - Postos de serviço e venda de combustível.

VIII - Depósitos de materiais inflamáveis, tóxicos e similares;

IX - Supermercados;

X - Escolas;

XI - Hotéis;

XII - Templos Religiosos;

XIII - Casas de Shows;

XIV - Bares, restaurantes e similares com música ao vivo;

XV - Clubes;

XVI - Hospital.

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

[Art. 73.] Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a utilizar os seguintes instrumentos da gestão do solo urbano quando for considerado necessário para o pleno cumprimento da função social da propriedade e da cidade e das diretrizes deste Plano Diretor Participativo:

I - da Transferência do Direito de Construir;

II - das Operações Urbanas Consorciadas;

III - limitação Administrativa;

IV - tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano;

V - do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios;

VI - do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;

VII - desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública;

VIII - do Direito de Preempção;

IX - da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

X - do Consórcio Imobiliário;

XI - direito de Superfície;

XII - do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

XIII - dos Instrumentos de Regularização Fundiária.

Parágrafo único. Caberá ao Poder Executivo Municipal, quando couber, elaborar regulamentação específica para a aplicação dos instrumentos de gestão do solo urbano deste Plano Diretor Participativo.

CAPÍTULO I DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

[Art. 74.] A aplicação deste instrumento permite que o Poder Executivo Municipal autorize o proprietário do imóvel urbano exercer em outro local o direito de construir previsto no plano diretor. Essa possibilidade será admitida, quando o referido imóvel for considerado para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que transferir ao Município a propriedade de seu imóvel para os fins previstos nos incisos do caput deste artigo.

§ 2º Na hipótese prevista no § 1º deste artigo será considerado, para fins da transferência, todo o potencial construtivo incidente sobre o imóvel, independentemente de haver edificação.

§ 3º O proprietário receberá o certificado de potencial construtivo que poderá ser utilizado diretamente por ele ou alienado a terceiros, parcial ou totalmente, observados o limite máximo de acréscimo de 25% sobre o coeficiente de aproveitamento.

Art. 75. Lei Municipal específica disciplinará as zonas ou áreas de incidência, as condições e a aplicação da transferência do direito de construir.

CAPÍTULO II DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 76. Operação urbana consorciada é um instrumento que, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, prevê um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

§ 1º As operações urbanas consorciadas têm por finalidade:

I - reestruturar espaços urbanos estratégicos de modo a otimizar o aproveitamento da terra urbana com novos padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - melhorar a oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, bem como de espaços livres e áreas verdes bem qualificadas, a fim de promover desenvolvimento urbano adequado e sustentável;

III - melhorar a acessibilidade em espaços urbanos estratégicos aperfeiçoando as condições de mobilidade dos seus moradores e usuários a partir da integração de diferentes modalidades de transporte, motorizadas e não motorizadas;

IV - promover a reabilitação de áreas deterioradas do ponto de vista urbanístico e ambiental;

V - viabilizar a provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda;

VI - proteger, recuperar e valorizar os patrimônios ambientais, históricos, culturais e paisagísticos;

VII - promover o desenvolvimento econômico de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais que favoreçam a realização de atividades econômicas diversificadas e gerem oportunidades de trabalho.

§ 2º Para a utilização do instrumento operação urbana consorciada, torna-se necessária regulamentação específica, através de Lei Municipal, a qual deverá:

I - delimitar a área de sua aplicação;

II - definir o programa básico de ocupação da área;

III - incluir programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - apresentar as suas finalidades;

V - prever Estudo de Impacto de Vizinhança prévio;

VI - estabelecer a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;

VII - definir a forma de controle da operação, obrigatoriamente

compartilhada com representação da sociedade civil.

§ 3º Poderão ser contempladas na lei, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias;

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

§ 4º É condição de validade da lei referida, o parecer favorável do Conselho Municipal da Cidade.

CAPÍTULO III DA LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA

Art. 77. É uma restrição pessoal, geral e gratuita, imposta genericamente pelo Poder Executivo Municipal ao exercício de direitos individuais, em benefício da coletividade.

Parágrafo único. Esta restrição à edificação impõe uma limitação ao direito de construir e será regulamentada no que couber por lei.

CAPÍTULO IV TOMBAMENTO DE IMÓVEIS OU DE MOBILIÁRIO URBANO

Art. 78. É o ato do Poder Executivo Municipal de reconhecimento do valor cultural de um bem, que o transforma em patrimônio oficial e institui regime jurídico especial de propriedade, levando em conta sua função social. Um bem cultural é "tombado" quando passa a figurar na relação de bens culturais que tiveram sua importância histórica, artística ou cultural reconhecida por algum órgão que tem essa atribuição.

Parágrafo único. O Mobiliário Urbano é a coleção de artefatos implantados no espaço público da cidade, de natureza utilitária ou de interesse urbanístico, paisagístico, simbólico ou cultural.

Art. 79. O tombamento pode ser aplicado a bens móveis e imóveis de interesse cultural e ambiental em várias escalas interativas e será regulamentado no município por lei, observado o processo que se divide em cinco fases:

I - fase de instauração;

II - fase de impugnação;

III - fase de decisão;

IV - fase de homologação;

V - fase de concretização.

CAPÍTULO V
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO

COMPULSÓRIOS

Art. 80. Os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados localizados dentro de qualquer Macrozona são sujeitos ao Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios nos termos deste Plano Diretor Participativo.

§ 1º São considerados imóveis não edificados os lotes ou glebas com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero) ou lotes ou glebas com área inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados) quando:

I - originários de desmembramentos aprovados após a publicação desta lei; ou que,

II - somados a outros contíguos do mesmo proprietário perfaçam área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

§ 2º Levantamento técnico pelo órgão municipal competente, deverá levantar os imóveis não edificados no município, a qualquer tempo.

§ 3º São considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido nesta lei.

§ 4º Não serão considerados não edificados ou subutilizados os imóveis que:

I - abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades, com exceção de estacionamentos;

II - integrem o Sistema Municipal de Áreas Verdes e Espaços Livres, que forem classificados como ou cumpram função ambiental relevante;

III - sejam tombados ou objeto de processo de tombamento pelos órgãos competentes de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido;

§ 5º São considerados imóveis não utilizados aqueles com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido nesta lei.

Art. 81. Órgão municipal competente poderá fazer um levantamento cadastral dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados a qualquer tempo, no que couber, dando prioridade àqueles localizados na Macrozona Urbana.

Parágrafo único. O levantamento cadastral a que se refere o "caput" deste artigo deverá:

I - ser atualizado regularmente pelo órgão municipal competente;

II - poderá ser completado com imóveis e áreas indicadas pelos municípios, caso correspondam aos critérios estabelecidos nesta lei;

III - ser disponibilizado ao público de maneira fácil pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 82. Realizado o levantamento ao qual se refere esta lei, o órgão municipal competente deverá dar início ao processo de notificação aos correspondentes proprietários.

§ 1º Os imóveis notificados deverão ser publicizados pelo Poder Executivo Municipal, respeitando os seguintes prazos:

I - 6 (seis) meses, para o caso dos imóveis não edificados;

II - 12 (doze) meses, para o caso dos imóveis subutilizados e não utilizados.

§ 2º O imóvel permanecerá na listagem até que o proprietário promova seu parcelamento, edificação ou utilização, conforme o caso, ou imissão na posse pelo Poder Público.

§ 3º Na listagem deverão constar, no mínimo, as seguintes informações:

I - endereço do imóvel;

II - data da notificação;

III - identificação do instrumento para cumprimento da função social a ser aplicado no momento;

IV - data de início da aplicação do respectivo instrumento;

V - data de protocolo, junto ao órgão competente, do pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, se for o caso;

VI - data da expedição do alvará de execução do projeto, se for o caso;

VII - data da comunicação da ocupação do imóvel, se for o caso;

VIII - data da comunicação da conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras na hipótese de empreendimentos de grande porte, se for o caso.

§ 4º Caso o proprietário informe a observância do previsto nos incisos V, VI, VII e VIII do §3º deste artigo, o Município terá o prazo de 60 (sessenta) dias a partir do recebimento da informação pelo órgão competente para analisar a informação e, se for o caso, proceder a sua exclusão da listagem.

§ 5º Caso o imóvel se encontre na fase de aplicação de IPTU Progressivo no Tempo, a listagem também deverá conter a data da primeira aplicação de alíquota progressiva, com a respectiva alíquota, e o valor da alíquota de cada ano subsequente.

§ 6º Caso o imóvel encontre-se na fase de aplicação de desapropriação mediante pagamento da dívida pública, a listagem também deverá conter:

I - data da publicação do respectivo decreto de desapropriação do imóvel;

II - data de propositura de ação de desapropriação;

III - data da efetiva imissão na posse;

IV - destinação do imóvel;

V - justificativa da ausência de interesse na aquisição do imóvel, se for o caso.

Art. 83. Os proprietários dos imóveis não edificados ou subutilizados deverão ser notificados pelo Município, conforme o caso.

§ 1º Os proprietários dos imóveis notificados nos termos do parágrafo anterior deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto, cabendo aos proprietários a comunicação ao órgão municipal competente.

§ 2º O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início das obras previstas no § 1º para comunicar a conclusão do parcelamento do solo ou da edificação do imóvel, ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

§ 3º Os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativa habitacional ou associação sem fins lucrativos.

Art. 84. Os proprietários dos imóveis não utilizados deverão ser notificados pelo Poder Executivo Municipal, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação ao órgão municipal competente.

§ 1º Caso o proprietário alegue como impossibilidade jurídica a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Poder Executivo Municipal poderá conceder prazo de 1 (um) ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação se possível, nos termos da legislação vigente, ou a sua demolição, fluindo a partir de então prazo igual para apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

§ 2º Os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativa habitacional ou associação sem fins lucrativos.

Art. 85. A notificação de que trata esta lei far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de administração;

II - por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;

III - por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelos incisos I e II deste artigo.

§ 1º A transmissão do imóvel, por ato "inter vivos" ou "causa mortis", posterior à data da notificação prevista nesta lei, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

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

CAPÍTULO VII DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)

PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 86. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nesta lei, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU), majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 1º A alíquota a ser aplicada a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º Será adotada a alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no "caput" deste artigo.

§ 3º Será mantida a cobrança do IPTU pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

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

§ 5º Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 6º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no município.

§ 7º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

Art. 87. Lei específica regulamentará os procedimentos para a aplicação do IPTU progressivo no tempo no Município de Porto Mauá.

CAPÍTULO VIII DA DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 88. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários tenham cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, conforme o caso, o Poder Executivo Municipal poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º É uma forma excepcional de aquisição da propriedade privada pelo Poder Público Municipal, subordinada ao cumprimento de requisitos impostos pela legislação.

§ 2º Este instrumento deve ser utilizado apenas quando esgotarem-se as possibilidades de aquisição do imóvel pelo Poder Público com base em outros instrumentos legais.

CAPÍTULO IX DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 89. O direito de preempção confere ao Poder Executivo Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

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

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

IV - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

V - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 2º A delimitação da área para exercício do Direito de Preempção deverá ser elaborada e aprovada em lei específica.

Art. 90. O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 6 (seis) meses a partir da vigência da lei específica.

Art. 91. No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao órgão municipal competente em até 30 (trinta) dias, contados da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e o terceiro interessado.

Parágrafo único. A declaração de intenção de alienação do imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na 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 pessoal reipersecutória.

Art. 92. Recebida a declaração de intenção de venda, o Poder Executivo Municipal deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º A manifestação de interesse do Poder Executivo Municipal na aquisição do imóvel conterá a destinação futura do bem a ser adquirido, vinculada ao cumprimento dos objetivos e ações prioritárias deste Plano Diretor Participativo.

§ 2º O Poder Executivo Municipal fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação do Poder Executivo Municipal, é facultado ao proprietário 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.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa.

Art. 93. Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, o Poder Executivo Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

I - anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado;

II - imitir-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação de interesse do Poder Público Municipal em exercer o direito de preferência.

Parágrafo único. Em caso de anulação da venda do imóvel efetuada pelo proprietário, o Poder Executivo Municipal poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

CAPÍTULO X

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 94. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, pois o exercício do direito de construir acima do Índice de Aproveitamento Básico, até o limite do Índice de Aproveitamento Máximo deverá observar a fórmula nos termos desta lei.

Parágrafo único. O exercício do direito de construir acima do Índice de Aproveitamento Básico referido no caput, dar-se-á através da aquisição de área de construção excedente.

Art. 95. As áreas passíveis de Outorga Onerosa do Direito de Construir são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo até o limite estabelecido pelo uso da Taxa de Ocupação, mediante contrapartida financeira.

Parágrafo único. Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, bem como as taxas de ocupação básica e máxima, estão definidos neste Plano Diretor Participativo.

Art. 96. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser concedida em todo o território do Município nas condições estabelecidas nesta lei.

Parágrafo único. Somente poderá ser aplicada em novas edificações ou reformas que impliquem em ampliações que respeitem as taxas de ocupação, os usos e as dimensões mínimas do lote estabelecidos nos termos desta lei, notadamente:

I - respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;

II - compatibilidade do empreendimento com a capacidade de suporte do sistema de mobilidade urbana, dos equipamentos públicos existentes e da infraestrutura instalada, entre outros, bem como do abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 97. A contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional, a ser paga pelo beneficiário, será calculada a partir da seguinte fórmula:

C = At x (CAu - CAB) x V x Fs, sendo:

C - contrapartida financeira referente a cada metro quadrado de potencial construtivo adicional;

At - área de terreno em metros quadrados;

CAu - coeficiente de aproveitamento utilizado;

CAB - coeficiente de aproveitamento básico;

V - valor do metro quadrado ____;

Fs - fator social: 1 (um).

§ 1º O fator social segundo uso do imóvel:

Usos	Fator Social
Outras atividades, exceto os isentos conforme previsão	1,0

§ 2º O pagamento deverá ser:

I - à vista;

II - parcelado nos termos da lei específica do parcelamento do Município;

§ 3º São isentas as residências individuais, hospitais, escolas, hotéis e pousadas, e os empreendimentos habitacionais de interesse social.

Art. 98. O interessado na aquisição da área de construção excedente ao Índice de Aproveitamento Básico do imóvel deverá protocolar requerimento destinado ao órgão competente, no qual deverão constar os seguintes requisitos:

I - localização do lote com as dimensões constantes do título e da área real;

II - anteprojeto arquitetônico definindo a área de construção a ser adquirida;

III - planilha contendo a discriminação do Índice de Aproveitamento Básico e do que foi acrescido.

§ 1º Após a verificação dos documentos necessários ao pedido de aquisição da área de construção excedente, nos termos dos incisos I, II e III deste artigo, os mesmos serão encaminhados ao Conselho do Plano Diretor Participativo, o qual analisará e emitirá parecer.

§ 2º Na conclusão do parecer do Conselho Municipal da Cidade deverá constar a quantidade de área de construção excedente a ser adquirida, respeitado o limite definido pelo Índice de Aproveitamento Máximo.

Art. 99. A aprovação e licenciamento do empreendimento que fizer uso do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir serão concedidos pelo Poder Executivo Municipal somente após parecer favorável do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 100. O valor total da compensação financeira poderá ser quitado em até 12 (doze) parcelas.

Parágrafo único. A falta de pagamento de qualquer parcela da Outorga Onerosa do Direito de Construir conforme estabelecido nesta lei sujeitará o devedor às penalidades previstas no Código Tributário Municipal vigente.

Art. 101. As hipóteses que configurar-se isenção do pagamento da Outorga do Direito de Construir, previstas nesta lei:

I - edificações destinadas a creches, escolas, associações e asilos caracterizadas por entidades sem fins lucrativos, declaradas de Utilidade Pública desde que comprovem a titularidade ou edificações públicas.

II - empreendimento habitacional de interesse social independentemente de sua área construída.

III - local onde a prefeitura estimule o adensamento, a fim de aproveitar a infraestrutura disponível;

IV - caráter benficiente do proprietário ou a finalidade social da construção que utilizará o solo criado.

Art. 102. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de

Desenvolvimento Urbano, que será gerido pelo Conselho Municipal da Cidade, devem ser aplicados, buscando instituir:

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.

CAPÍTULO XI DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 103. O Poder Executivo Municipal poderá oferecer ao proprietário de imóvel atingido pela obrigação de parcelamento ou edificação compulsórios, nos termos desta lei, a possibilidade de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, para o cumprimento da sua função social.

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

§ 2º O Município poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo, diretamente ou por outra modalidade admitida em lei.

§ 3º O proprietário que transferir seu imóvel para o Município nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas no valor correspondente ao valor do imóvel.

§ 4º O Município deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

Art. 104. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

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. 105. Os Consórcios Imobiliários deverão ser formalizados através de termo de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário urbano e o Município, visando a garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

CAPÍTULO XII

Art. 106. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

Art. 107. O Município poderá utilizar o instrumento direito de superfície:

I - em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II - para remoção temporária de moradores de assentamentos precários, pelo tempo que durar as obras de urbanização;

III - nas áreas públicas que integram seu patrimônio e que sejam objeto de interesse por parte das concessionárias de serviços públicos, de forma onerosa ou gratuita, desde que não esteja prevista a sua cessão em contrato.

§ 1º O instrumento poderá ser utilizado onerosamente pelo Município também em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação das diretrizes desta Lei.

§ 2º Lei específica disciplinará a aplicação do instrumento nos casos em que houver necessidade de licitação prévia para sua contratação ou da pactuação de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel após a extinção do respectivo contrato.

Art. 108. O proprietário poderá conceder a um terceiro o direito de superfície do seu terreno, o qual abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo do mesmo, na forma estabelecida em contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 1º O direito de superfície pode ser concedido por tempo determinado ou indeterminado, de forma gratuita ou onerosa, mediante autorização escrita e expressa do(s) proprietário(s).

§ 2º É de livre arbítrio das partes a fixação ou não de contraprestação por parte do superficiário, a ser paga, também, no momento e na forma convencionada.

§ 3º Em caso de superfície onerosa, estará o superficiário obrigado ao pagamento parcelado ou de uma só vez do montante previamente ajustado entre as partes.

§ 4º O superficiário, quando a passagem gratuita do bem superficiário ao patrimônio do senhor do solo constituir a sua contraprestação, terá ele a obrigação de conservá-lo, salvo pactuação contrária, afastado o direito de demolir a coisa superficiária.

§ 5º O Direito de Superfície ao conceder o direito de construir em solo alheio, configura a alienação de propriedade da construção e não do solo. Aquilo que for construído pelo superficiário torna-se sua propriedade, configurando a separação do direito de construir do direito de propriedade.

§ 6º A concessão do direito de superfície gera um determinado objeto, a coisa superficiária, correspondente a uma construção ou plantaçaõ erguidas sobre terreno alheio, sejam estas preexistentes ou resultantes do exercício de uma concessão. A partir do momento que a superfície se destaca do solo, o concessionário adquire a propriedade da superfície, o direito de edificar e o que foi edificado se tornará sua propriedade.

§ 7º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

Art. 109. O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

Art. 110. Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 111. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 112. Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 113. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no Cartório Registro de Imóveis.

CAPÍTULO XIII DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Art. 114. Os empreendimentos e atividades geradores de impacto de vizinhança, dependerão de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para serem licenciados, a ser apreciado pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal, pois trata-se de um mecanismo para garantir o controle urbano do Município.

Parágrafo único. O Instrumento exigirá que o Município se manifeste em cima do caso concreto e não apenas defira ou indefira os projetos apresentados.

Art. 115. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança deve analisar 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 minimizar ou corrigir as seguintes questões:

I - o adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

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

Art. 116. A aprovação do EIV fica submetida à apreciação do Conselho Municipal da Cidade, tendo este poder de voto.

§ 1º O Conselho Municipal da Cidade deverá realizar, no mínimo, 1 (uma) audiência pública, devidamente divulgada e em horário e dia compatível com a participação da população, antes do parecer final.

§ 2º No caso de quórum insuficiente para realização da audiência pública, deve-se:

I - fazer chamamento público para nova data;

II - no caso de nova insuficiência de quórum, emitir parecer final, após deliberação do Conselho.

Art. 117. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto (EIA), requerida nos termos da legislação ambiental.

Art. 118. O Poder Executivo, no que couber, regulamentará os critérios e procedimentos para aplicação desse instrumento.

CAPÍTULO XIV DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 119. A promoção de ações por parte do Poder Público ou os demais legitimados na forma da lei, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do artigo 30 da Constituição da República, na Lei nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, e na legislação vigente, observada a legislação municipal, fazendo uso dos instrumentos jurídicos-urbanísticos disponíveis para a regularização fundiária, promoverá a urbanização e regularização dos assentamentos informais, visando à incorporação desses assentamentos à cidade formal.

TÍTULO IV DA POLÍTICA E DOS SISTEMAS URBANOS E AMBIENTAIS

CAPÍTULO I DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Seção I Dos Objetivos, Diretrizes e Ações

Art. 120. A Política Municipal de Habitação deverá garantir a função social da propriedade urbana e o direito à moradia digna, através dos seguintes objetivos:

I - a articulação da Política Municipal de Habitação com a Política Urbana e com as demais políticas setoriais, em especial com as políticas sociais, visando ampliar a inclusão social das famílias beneficiadas;

II - o enfrentamento das irregularidades urbanísticas e edilícias na totalidade do Município, em especial nas áreas definidas como ZEIS;

III - as edificações construídas em áreas marcadas como ZEIS devem ser, obrigatoriamente, voltadas ao uso habitacional e destinadas, obrigatoriamente, a famílias que compõem o cadastro único realizado pela Secretaria Municipal de Obras, Transportes, Urbanismo e Trânsito;

IV - o enfrentamento da precariedade para assegurar moradia digna, através da promoção de assistência técnica, especialmente à forma de produção por autoconstrução;

V - a democratização do acesso à terra urbana e à moradia digna dotada de infraestrutura, serviços públicos, condições de

habitabilidade e ambiental, a todos os habitantes da cidade, assegurando a equidade social;

VI - a promoção do acesso à terra urbana e à moradia digna para população de baixa renda por meio, entre outros, da utilização adequada dos imóveis não edificados e subutilizados e da aplicação dos instrumentos previstos neste Plano Diretor;

VII - a garantia de alternativas habitacionais para a população removida de áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação e preservação ambiental e intervenções urbanísticas, com a participação das famílias na tomada de decisões e reassentamento em melhores condições de habitabilidade e prioritariamente em locais próximos às áreas de origem do assentamento;

VIII - a promoção da regularização fundiária e urbanística dos assentamentos habitacionais precários ou irregulares quando não estiverem em situação de risco;

IX - a inibição de novas ocupações irregulares nas áreas de preservação e interesse ambiental e ocupações inadequadas perante a legislação vigente mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização;

X - o estímulo à captação de recursos para produção e investimentos habitacionais por entes governamentais, em especial nos imóveis não edificados e subutilizados da cidade aptos para urbanização, proporcionando a redução progressiva do déficit e da inadequação habitacional;

XI - a integração do uso habitacional aos usos não residenciais não incômodos ou incômodas admitidas que possam servir de geração de trabalho e renda à população que reside no local;

XII - a utilização e fortalecimento de processo participativo na implementação da Política Municipal de Habitação, na formulação e gestão dos programas habitacionais e na elaboração de projetos, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade civil organizada nos processos de tomada de decisões, garantindo transparência nas ações;

XIII - o apoio a iniciativas de recursos de autogestão e cogestão da população beneficiada.

Parágrafo único. Para fins de realização do cadastro de programas e planos da política habitacional, deverá ser considerado o número de famílias e não de imóveis presentes nos assentamentos ocupados.

Art. 121. A política habitacional é formada por 5 (cinco) eixos estratégicos prioritários:

I - estratégia 1: garantia de ofertas de habitações, visando suprir a demanda habitacional reprimida e enfrentar o déficit habitacional;

II - estratégia 2: enfrentamento da precariedade urbana, visando garantir a moradia digna e assegurar as condições mínimas de infraestrutura, serviços públicos e qualidade ambiental prioritariamente da população moradora das áreas de riscos;

III - estratégia 3: enfrentamento das precariedades edilícias, através da melhoria construtivas nas moradias via programa de assistência técnica;

IV - estratégia 4: garantia da permanência da moradia e segurança da posse;

V - estratégia 5: ampliação da capacidade de gestão com atuação voltada ao setor habitacional.

Parágrafo único. Os eixos estratégicos prioritários e suas ações correspondentes devem priorizar as famílias de baixa renda e em situação de vulnerabilidade social.

Art. 122. São ações para implementação da Estratégia 1:

I - promover programas de provisão de Habitação de Interesse Social (HIS) em parceria com os governos estadual e federal;

II - promover ações de incentivo à implantação de Habitação de Mercado Popular (HMP);

III - utilizar imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, especialmente os localizados em ZEIS, para provisão de HIS.

Art. 123. São ações para implementação da Estratégia 2:

I - remover as moradias localizadas em área de risco ou aquelas destinadas às áreas públicas e de circulação no projeto de urbanização, e garantir o reassentamento das famílias em melhores condições de habitabilidade, bem como promover a recuperação ambiental das áreas objeto de desocupação;

II - controlar e recuperar as áreas de risco em observância a legislação.

Art. 124. São ações para implementação da Estratégia 3:

I - dotar as casas com precariedade edilícia de famílias em situação de vulnerabilidade social com infraestrutura básica, através da implantação de saneamento básico, drenagem e unidade sanitária, de modo a contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade e de saúde da população;

II - reduzir o adensamento populacional por meio de soluções de ampliação ou construção de um novo compartimento na moradia;

III - propiciar condições de conforto ambiental e segurança da moradia, através de melhorias habitacionais em estabilidade estrutural, instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, e outras necessárias para garantir as condições de habitabilidade e saúde da população;

IV - viabilizar as melhorias habitacionais em especial a partir do programa ATHIS, aprimorando as possibilidades de insolação, ventilação, iluminação natural, acessibilidade e atuando na redução de riscos e problemas construtivos.

Parágrafo único. É ação prioritária para implementação da Estratégia 4 a promoção da regularização fundiária em assentamentos precários, irregulares fora das áreas de risco, em especial os localizados nas ZEIS.

Art. 125. São ações para implementação da Estratégia 5:

I - garantir a participação no Conselho Municipal da Cidade, democrático e representativo, para fiscalizar e acompanhar a aplicação, voltada à habitação, dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

II - criar um sistema de informação sobre a situação habitacional integrado ao controle urbano como instrumento de controle e planejamento democráticos;

III - melhorar a fiscalização municipal para inibir as ocupações irregulares e controlar o uso e a ocupação do solo;

IV - priorizar e agilizar a aprovação dos empreendimentos de interesse social, estabelecendo procedimentos especiais e acordos de cooperação técnica entre os órgãos envolvidos;

V - elaborar projetos e programas habitacionais considerando os eixos estratégicos prioritários, para busca de recursos em outras esferas de governo, bem como junto a outras fontes;

VI - promover o desenvolvimento da estrutura administrativa e a qualificação do corpo técnico responsável pela política de

habitação e regularização fundiária, visando a uma maior eficácia na implantação de programas e projetos de provisão habitacional e regularização fundiária.

Seção II
Da Regularização Fundiária

Art. 126. Por regularização fundiária entende-se o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à regularização de assentamentos, moradias e atividades irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Parágrafo único. A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Poder Público Municipal e pelos demais legitimados, observados os critérios constantes da legislação vigente aplicáveis à espécie.

Art. 127. As etapas de regularização de áreas ocupadas por assentamentos informais deve ser analisada sob os seguintes aspectos:

I - regularização físico-urbanística;

II - regularização urbanística e edilícia;

III - regularização registrária;

IV - regularização Fiscal;

§ 1º Essas etapas não dependem necessariamente uma da outra, sendo que a legalização de um assentamento, equiparando à áreas formais da cidade, só se efetiva, necessariamente, com a conclusão de todas as etapas.

§ 2º As ações que envolvem um processo de legalização dependem de cada ocupante, o que torna necessária a sua participação em todas as fases do processo.

Art. 128. A Regularização Fundiária tem por objetivos:

I - melhorar suas condições sanitárias e ambientais, com a redução dos fatores de risco à saúde e de danos ao meio ambiente;

II - melhorar a acessibilidade e a mobilidade;

III - ampliar a disponibilidade de serviços e equipamentos públicos;

IV - estabelecer maior controle do uso e ocupação do solo pelo poder municipal;

V - eliminar e mitigar os conflitos fundiários;

VI - ampliar as possibilidades de desenvolvimento de atividades econômicas geradoras de emprego e renda e a garantia da segurança da posse ou da propriedade da terra aos seus ocupantes.

Art. 129. São diretrizes de ação da Regularização Fundiária Sustentável:

I - enfrentar o grande problema da irregularidade existente na cidade;

II - priorizar áreas de intervenção e investimentos para regularização urbanística e fundiária sustentável, contribuindo para a

melhoria urbana do Município na sua totalidade;

III - realizar estudo específico que identifique a diversidade de situações de irregularidade dos loteamentos existentes;

IV - implantar programas de regularização fundiária e urbanística, no curto prazo;

V - ampliar o acesso à terra urbanizada por parte da população de baixa renda;

VI - priorizar a permanência da população nas áreas ocupadas, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

VII - articular as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

VIII - controlar e fiscalizar as áreas objeto de regularização, visando evitar novas ocupações ilegais;

IX - garantir a participação da população interessada, em todas as etapas do processo de regularização;

X - estimular a resolução extrajudicial de conflitos.

Parágrafo único. Para a realização dos objetivos e diretrizes de ação para a Regularização Fundiária deverão ser aplicados os instrumentos definidos no artigo 148 desta lei.

Art. 130. O Poder Executivo Municipal deverá destinar dotação orçamentária própria para os fins de regularização fundiária, além de buscar parcerias e linhas de financiamento que permitam a agilização dos procedimentos necessários.

Art. 131. A regularização fundiária tem duas modalidades:

I - a regularização fundiária de interesse social, entendida como aquela realizada em assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos ou por ação discricionária do Poder Público, quando se tratar de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

II - a regularização fundiária de interesse específico, entendida como aquela realizada em assentamentos irregulares na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público Municipal.

Subseção I

Do Plano de Regularização

Art. 132. Qualquer regularização deverá levar em conta a elaboração de Mapa Fundiário e a análise dos documentos cartorários, cadastrais e aquisitivos da posse ou propriedade fornecidos pelos moradores e dos diversos tipos de relação jurídica estabelecidos entre estas propriedades e seus ocupantes.

Art. 133. Os procedimentos de ordem geral aplicável a qualquer tipo de assentamento, e de ordem específica, aplicáveis aos parcelamentos segundo as suas especificidades com relação ao tipo de propriedade (privada ou pública) e por tipo de ocupação.

Parágrafo único. Selecionados os assentamentos prioritários para intervenção, deverão ser iniciados os procedimentos técnicos necessários para o alcance dos objetivos.

Art. 134. O Poder Executivo Municipal define que o estudo técnico deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - caraterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II - especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV - recuperação das áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

Subseção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 135. Na Regularização Fundiária de Interesse Social - RFIS caberá ao poder público e também por:

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II - cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no caput poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

Art. 136. O Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social - PRFIS deverá considerar as características de ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

Subseção III

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 137. A Regularização Fundiária de Interesse Específico - RFIE dependerá da análise e da aprovação do projeto pelos setores da administração municipal com a emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

Art. 138. O projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas na lei;

IV - as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

Art. 139. A autoridade licenciadora deverá definir nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação, quando couber:

I - do sistema viário;

II - da infraestrutura básica a ser implantada conjuntamente com a regularização;

III - dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

IV - das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora poderá exigir dos beneficiários contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais como compensação pela regularização promovida pelo Poder Público.

Seção III Adjudicação Compulsória

Art. 140. Este instrumento prevê a possibilidade de ação de adjudicação compulsória para o cumprimento da obrigação de outorga da escritura definitiva comprovando o pagamento de todas as prestações, nos casos onde há a recusa do cumprimento desta obrigação por parte do vendedor.

Parágrafo único. Neste caso há a necessidade de oferecer assistência jurídica gratuita aos moradores, o que poderá ser viabilizado através de convênio com a Defensoria Pública Estadual.

Seção IV Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Art. 141. O usucapião é a forma originária de aquisição do direito de propriedade, legalmente dada ao possuidor, que ocupa áreas de terras - como sendo suas - sem oposição, pelo prazo fixado em Lei.

§ 1º A primeira finalidade cumprida é a de instrumento de regularização fundiária que assegura o direito à moradia a esses segmentos sociais.

§ 2º A segunda é garantir o cumprimento da função social da propriedade por meio da promoção de uma política de regularização fundiária.

Seção V A Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia (cuem)

Art. 142. O direito à concessão de direito especial de uso para fins de moradia foi reconhecido pela Constituição Federal, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 183.

Parágrafo único. Os requisitos para a aplicação da concessão de uso especial para fins de moradia serão regulamentados por lei.

Seção VI

Art. 143. A CDRU pode ser definida como um direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

§ 1º Este direito poderá ser constituído através de instrumento público ou particular, a ser celebrado entre concedente (proprietário) e concessionário (posseiro).

§ 2º Os requisitos para a aplicação da concessão de direito real de uso serão regulamentados por lei.

Seção VII Demarcação Urbanística

Art. 144. O Poder Executivo Municipal poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, nos termos da legislação vigente, observada as condicionalidades do Plano Diretor Participativo.

Seção VIII Legitimação de Posse

Art. 145. A figura da legitimação de posse é definida como ato do Poder Executivo Municipal destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com identificação do ocupante, do tempo e natureza da posse.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Seção IX Doação

Art. 146. É possível a alienação de imóveis aos moradores dos assentamentos por meio de doação com encargos.

§ 1º Esta modalidade de alienação necessita de autorização legislativa e só é permitida a sua aplicação, dispensando o processo de licitação, em caso de interesse público devidamente justificado.

§ 2º Deverá constar obrigatoriamente do instrumento de doação, a definição dos encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato.

Seção X Da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (athis)

Art. 147. A Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) é o programa municipal que visa à efetivação do direito à assistência técnica pública, gratuita e permanente para a moradia da população de baixa renda aplicável à lei.

Art. 148. A ATHIS tem como objetivo a melhoria das condições habitacionais da população assistida, por meio de projeto,

acompanhamento e execução de obras necessárias a:

I - reformas, reparos e ampliações, regularização fundiária e regularização edilícia, no caso de habitações existentes;

II - edificação e produção de moradias, no caso de novas unidades habitacionais.

Art. 149. A assistência técnica poderá ser oferecida diretamente às famílias ou a cooperativas, associações de moradores ou outros grupos organizados que as representem e deverá priorizar as iniciativas a serem implantadas:

I - sob regime de autogestão;

II - nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

III - em locais não enquadrados nos incisos I e II deste artigo onde o serviço da ATHIS, em interlocução com agentes de saúde da família, rede de assistência social e associações de moradores, caso existentes, tenha certificado uma alta vulnerabilidade social e edilícia.

CAPÍTULO II DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS

Seção I Dos Planos Setoriais

Art. 150. Nessa interface a territorialidade é eixo central e estratégico para garantir um desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado, sendo o território a base de organização relacionada à capacidade do Município em atender e implementar políticas públicas que se coadunam com as realidades, desigualdades, particularidades e desafios existentes nos diversos territórios que o compõe.

Art. 151. As políticas setoriais têm por objetivo o ordenamento territorial com a devida abrangência dos equipamentos públicos para atendimento das necessidades da população.

Art. 152. São objetivos específicos intersetoriais:

I - troca de informações e dados territorializados para qualificar a política pública de habitação agregando subsídios que contribuam para o alcance de ações para a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários, incentivando a implantação de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana;

II - contribuição na articulação intersetorial entre as diversas políticas públicas;

III - enfrentamento e minimização dos efeitos ocasionados por situações de calamidade pública;

IV - formulação de ações destinadas ao desenvolvimento urbano especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade social e ambiental, através de:

a) qualificação integrada de desenvolvimento local, associando medidas de regularização fundiária e promoção de infraestrutura e equipamentos urbanos e sociais;

b) ampliação da oferta de equipamentos urbanos e sociais, articulando-os no território à rede existente;

c) qualificação e fortalecimento das centralidades locais por meio de sua articulação aos equipamentos urbanos e sociais, habitação, áreas verdes, saneamento e mobilidade local;

d) adensamento qualificado de porções do território e, ao mesmo tempo, o aumento de áreas livres e áreas verdes, com

percurso para pedestres e áreas de lazer.

Art. 153. Precedem a devida implementação das metas setoriais abaixo o levantamento e mapeamento de áreas públicas, edificadas ou não, bem como levantamento e mapeamento de áreas privadas, edificadas ou não, onde serão aplicados os instrumentos de Direito de Preempção e IPTU Progressivo, sendo essas áreas voltadas à utilização de equipamentos institucionais e sociais.

Subseção I

Da Educação

Art. 154. A Política Municipal de Educação define-se e apoia-se nos preceitos constitucionais e nos princípios universais que regem o direito do indivíduo à formação e instrução integrais e à melhor qualidade de ensino.

Subseção II

Da Saúde

Art. 155. A política de saúde do município é regida pelo Plano Municipal de Saúde, de forma articulada com a sua inserção regional, estadual e nacional.

Subseção III

Da Cultura

Art. 156. A Política Municipal de Cultura, de forma articulada com as demais políticas sociais, incentivará as manifestações da cultura local, prestigiará seus artistas, promoverá ampla difusão da produção artística e cultural da comunidade e apoiará os movimentos que visam desenvolver as artes e a cultura, de maneira geral, na sociedade.

Subseção IV

Da Assistência Social

Art. 157. São metas do Plano de Assistência Social a transferência de equipamentos sociais localizados em edificações privadas para edificações públicas, para que seja garantida a economicidade de recursos públicos e a continuidade dos serviços.

CAPÍTULO III DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO

Art. 158. A Política Municipal de Desenvolvimento Econômico deverá promover o aumento do emprego e da renda de forma livre e democrática, estimular atividades compatíveis com as peculiaridades e potencialidades socioeconômicas do Município e sua inserção regional de forma sustentável.

CAPÍTULO IV DO SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 159. O Saneamento Ambiental vai observar o Plano Municipal de Saneamento Básico, considerando o conjunto de ações com o objetivo de alcançar níveis de salubridade urbana e ambiental, que se dá mediante a implementação integrada dos seguintes componentes:

I - sistema de abastecimento de água;

II - sistema de esgotamento sanitário;

III - sistema de drenagem;

IV - gestão de resíduos sólidos.

CAPÍTULO V DA INFRAESTRUTURA

Art. 160. As Infraestruturas são dadas pelo conjunto de redes de energia elétrica, telefonia e dados, gás e outros serviços de infraestrutura de interesse público.

Parágrafo único. Obras, empreendimentos e equipamentos destinados à provisão de serviços de infraestrutura de utilidade pública poderão ser implantados em quaisquer zonas, salvo restrições ambientais, e demais legislações estaduais ou federais, e seguindo as diretrizes para mitigação de impactos de vizinhança ou de geração de incomodidades.

CAPÍTULO VI DA POLÍTICA E DO SISTEMA DE MOBILIDADE

Art. 161. O planejamento da mobilidade urbana é orientado pela integração com a política municipal de desenvolvimento urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo, no âmbito do Município.

Art. 162. As diretrizes do Sistema de Mobilidade Urbana devem garantir em sua função precípua a melhor forma de circulação e deslocamento de pessoas e veículos em todo o território do Município.

Parágrafo único. São prioridades do Sistema de Mobilidade Urbana:

I - tratar de forma integrada as questões de transporte, trânsito e uso do solo;

II - priorizar a circulação dos pedestres em relação aos veículos motorizados e dos veículos coletivos em relação aos particulares;

III - regulamentar todos os serviços de transporte do município;

IV - revitalizar/recuperar/construir passeios, viabilizando e otimizando a circulação de pedestres;

V - permitir integração do transporte com outros municípios;

VI - articular as vias com as rotas do transporte coletivo;

VII - garantir a utilização do transporte coletivo municipal pelos portadores de necessidades especiais;

VIII - garantir o processo participativo na construção do novo modelo de transporte;

IX - implementar políticas de segurança do tráfego urbano e sinalização urbana;

X - reduzir os conflitos entre o tráfego de veículos e o de pedestres;

XI - estabelecer programa periódico de manutenção do sistema viário;

XII - promover a permeabilização do solo nos canteiros centrais e nos passeios das vias urbanas do município;

XIII - criar um programa de pavimentação das vias urbanas que não possuem calçamento;

XIV - compatibilizar a implantação de calçamento e a implantação/manutenção das redes de esgotamento pluvial e sanitário;

XV - implantar melhorias e alterar, onde se fizer necessário, a ligação entre as estradas municipais e rodovias ou vias principais urbanas;

XVI - implantar melhorias e alterar, se necessário, a circulação viária na área central, redefinindo as rotas para veículos de carga;

XVII - melhorar os acessos às propriedades e comunidades rurais;

XVIII - criar um programa de pavimentação das estradas municipais visando melhorar a integração entre as comunidades rurais e o escoamento da produção primária.

Art. 163. Hierarquia viária municipal que são denominadas:

I - Estradas Principais;

II - Estradas Secundárias.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal observará legislação municipal e regulamentará no que couber esta lei.

Art. 164. Perfil de Ruas observará o Anexo VI.

Art. 165. A Implantação, supervisão e fiscalização do Sistema de Mobilidade Urbana será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Obras, Transportes, Urbanismo e Trânsito.

Art. 166. O Poder Executivo, no que couber, editará os procedimentos para disciplinar, dimensionar e hierarquizar o Sistema Viário, observadas as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

CAPÍTULO VII DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES E ÁREAS ESPECIAIS

Art. 167. O Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres é composto pelas áreas enquadradas nas diversas categorias protegidas pela legislação ambiental, por parques e praças, pelos logradouros públicos, por áreas vegetadas e espaços não ocupados por edificação coberta, de propriedade pública ou privada.

Parágrafo único. As áreas que compõem o sistema são consideradas de interesse público para a implementação das funções ecológicas, paisagísticas, produtivas, de lazer e sociabilidade do conjunto da sociedade.

Art. 168. O Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres deverá operar com recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, sem prejuízo de suas prioridades.

§ 1º O Conselho Municipal da Cidade poderá definir porcentagem específica do Fundo destinada ao Sistema.

§ 2º Legislação específica poderá definir incentivos fiscais para a implantação, manutenção e preservação de áreas integrantes do Sistema.

Seção I
Das áreas de Preservação Permanente (app)

Art. 169. Áreas de Preservação Permanente são aquelas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Parágrafo único. Nas APPs apenas poderão ser admitidas as intervenções de interesse social, utilidade pública ou baixo impacto, conforme legislação federal específica.

Seção III
Das áreas Verdes

Art. 170. São as áreas verdes o conjunto de áreas que apresentam cobertura vegetal arbórea, arbustiva ou rasteira e que contribuem de modo significativo para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental local ou regional.

Art. 171. As áreas verdes com declividade superior a 60% ou sujeitas à erosão serão obrigatoriamente destinadas à preservação e ao repovoamento vegetal de espécies nativas.

Art. 172. Legislação específica poderá regulamentar as Taxas de Ocupação, de Permeabilidade e Coeficiente de Aproveitamento específicos para as áreas verdes.

Seção IV
Dos Espaços Livres

Art. 173. São espaços livres as áreas desprovidas de edificação coberta, de propriedade pública ou privada.

Parágrafo único. Áreas livres em propriedades privadas quando tiverem área igual ou superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 174. Os espaços livres de propriedade pública deverão ser destinados prioritariamente à qualificação do espaço público através da implantação de praças, da melhoria de calçadas, da promoção de espaços de convivência e similares.

Parágrafo único. A qualificação do espaço público definida no "caput" poderá ser promovida através de quaisquer instrumentos urbanísticos constantes desta Lei e demais que vierem a complementá-la.

Art. 175. Os espaços livres de propriedade privada deverão promover, sempre que possível, a arborização com vegetação nativa, o acesso público, a criação de espaços de convivência, de ações culturais e de lazer.

Seção V
Cemitérios

Art. 176. Os cemitérios, públicos ou privados, integram o Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres.

Art. 177. O Município deverá elaborar a qualquer tempo, o Plano Municipal de Serviço Funerário visando:

- I - manter, reformar e conservar os cemitérios existentes;
- II - planejar e executar a implantação de novos cemitérios, inclusive verticais e crematórios;
- III - estimular a criação de cemitérios para animais domésticos.

Seção VI

Ações Prioritárias do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos

Art. 178. O Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres tem como ações prioritárias:

- I - requalificar parques e praças existentes;
- II - elaborar mapa de áreas prioritárias para a implantação de parques, parques lineares e praças públicas;
- III - compatibilizar eventuais sobreposições de parques ou praças com outras intervenções públicas ou de interesse público, em especial regularização fundiária e Habitação de Interesse Social;
- IV - dar publicidade às propostas de parques e praças;
- V - viabilizar a implantação dos parques e praças propostos;
- VI - elaborar Plano Municipal de Áreas Verdes e Espaços Livres;
- VII - elaborar Plano Municipal de Cemitérios;
- VIII - rever modelo de gestão participativa das áreas verdes e dos espaços livres existentes de forma a articular a população em torno do tema;
- IX - implantar medidas integradas de fiscalização e controle da expansão e adensamento urbano nas áreas de recuperação ou requalificação ambiental.

TÍTULO V

DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DA GESTÃO SOCIAL

Art. 179. O Poder Executivo Municipal garantirá efetiva participação popular no processo de gestão da política urbana, do planejamento municipal e dos planos, programas e projetos destinados à implementação das diretrizes deste Plano Diretor Participativo.

Art. 180. Constituem-se objetivos da Gestão Social:

- I - a participação popular na implantação do Plano Diretor Participativo e em suas revisões;
- II - a comunicação ágil, abrangente e de fácil acessibilidade dos atos e encaminhamentos relativos ao Plano Diretor Participativo;
- III - o acesso à plena informação do processo de elaboração de programas, projetos, ações e iniciativas relacionados às

políticas sociais e da atuação dos conselhos municipais e dos fóruns de desenvolvimento;

IV - o apoio à política de governo voltada para o desenvolvimento socioeconômico sustentável, visando à implantação e consolidação das diretrizes previstas neste Plano Diretor Participativo.

CAPÍTULO II DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Art. 181. Entende-se por Sistema de Planejamento o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que tenha como objetivo a coordenação das ações dos setores público e privado e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental.

Parágrafo único. O Sistema de Planejamento, conduzido pelo Poder Executivo Municipal, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos cidadãos e de entidades representativas.

Art. 182. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento:

I - a criação de canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;

II - a garantia de eficácia à gestão, visando à melhoria da qualidade de vida;

III - a instituição de um processo permanente e sistematizado de planejamento da cidade, dando subsídios para o detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor Participativo;

IV - a compatibilidade entre as ações de preservação e proteção ao meio ambiente com o uso e ocupação do solo e o desenvolvimento socioeconômico do Município;

V - a integração dos programas e políticas públicas;

VI - a garantia de instrumento de gestão participativa para acompanhamento e fiscalização do Plano Diretor Participativo, em especial a constituição do Conselho Municipal da Cidade;

VII - a constituição, a implementação e a efetiva participação dos Conselhos Municipais na compatibilização, reformulação e/ou desenvolvimento das políticas públicas previstas em lei;

VIII - a melhoria na gestão da administração municipal, por meio de investimentos na estrutura operacional do Poder Executivo Municipal por meio da capacitação, qualificação profissional e integração entre os setores;

IX - a criação e a manutenção de um banco de dados, com informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

Art. 183. O Sistema Municipal de Planejamento tem como diretrizes de ação:

I - implementar práticas de planejamento e monitoramento, em especial do controle urbano;

II - atender aos princípios da simplificação, economia, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

III - democratizar e disponibilizar as informações aos municípios, em especial as relativas ao processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento do Plano Diretor Participativo, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, e as referentes controle e

fiscalização de sua implementação.

Art. 184. O Sistema Municipal de Planejamento atua nos seguintes níveis:

- I - na formulação de estratégias relacionadas às políticas públicas municipais e à atualização deste Plano Diretor Participativo;
- II - no gerenciamento do Plano Diretor Participativo, inclusive formulando e aprovando programas de projetos para a sua implementação;
- III - no monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 185. O Sistema Municipal de Planejamento é composto pelos seguintes instrumentos:

- I - Secretaria Municipal de Obras, Transportes, Urbanismo e Trânsito;
- II - Conselho Municipal da Cidade;
- III - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- IV - Conferência Municipal da Cidade;
- V - Sistema Integrado de Informações - Banco de Dados Municipal;
- VI - Conselhos Setoriais.

CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO

Art. 186. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I - Conferências Municipais;
- II - Audiências Públicas;
- III - Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- IV - Plebiscito e Referendo Popular;
- V - Conselhos Municipais;
- VI - Fundo Municipal do Desenvolvimento Urbano.

Art. 187. Anualmente, o Poder Executivo Municipal encaminhará ao Conselho Municipal da Cidade relatório de gestão do exercício e no que couber o plano de ação para o próximo período.

Seção I Do Conselho Municipal da Cidade

Art. 188. O Conselho Municipal da Cidade - CMC, colegiado de caráter consultivo, objetiva estudar e propor diretrizes para a

formulação e implementação da política de desenvolvimento urbano sustentável.

Art. 189. Compete ao Conselho Municipal da Cidade:

I - auxiliar o Poder Executivo Municipal, sugerindo criação e alterações no Plano Diretor, colaborar nas atividades que se relacionem com o planejamento do desenvolvimento urbano, sugerindo a edição de normas gerais de direito urbanístico e manifestando-se sobre propostas de alteração da legislação municipal pertinente, propor diretrizes, instrumentos, normas e prioridades da política municipal de desenvolvimento urbano, em consonância com a política nacional de desenvolvimento urbano, em especial relativos ao Plano Diretor e legislação a ele complementar;

II - acompanhar e avaliar a implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, em especial as políticas de:

- a) habitação;
- b) saneamento urbano;
- c) saneamento ambiental;
- d) transportes;
- e) mobilidade urbana e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;

III - propor a edição de normas gerais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de alteração da legislação pertinente;

IV - emitir orientações e recomendações referentes à aplicação da Lei Federal nº **10.257**, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), da Lei de Diretrizes Urbanas e das demais legislações e atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;

V - propor programas, instrumentos, normas da política municipal de desenvolvimento habitacional urbano e rural, operacionalizando os seguintes instrumentos:

- a) fundo municipal da habitação;
- b) banco de materiais e outros que forem entendidos convenientes;

VI - organizar e realizar Congressos da Cidade e Conferências Municipais da Cidade, que deverão ser realizadas periodicamente, cuidando, no que couber, do cumprimento de suas respectivas resoluções;

VII - encaminhar ao Poder Executivo Municipal, no que couber, as deliberações e sugestões dos Congressos da Cidade, acompanhando o cumprimento das mesmas;

VIII - encaminhar ao Poder Executivo Municipal, no que couber, as deliberações e sugestões da Conferência Municipal da Cidade, em articulação com o Conselho Nacional das Cidades e o Conselho Estadual das Cidades, acompanhando o cumprimento das mesmas;

IX - acompanhar e avaliar a execução da política urbana municipal, em especial as políticas de habitação de interesse social, de saneamento básico, e de transporte e mobilidade urbana, e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;

X - promover a cooperação entre os órgãos envolvidos com o desenvolvimento do Município e a sociedade civil na formação e execução da política municipal de desenvolvimento, seguindo as diretrizes da normatização e política nacional de desenvolvimento;

XI - promover a realização de estudos, debates, pesquisas, seminários ou cursos, estimulando ações que visem propiciar a geração e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizacionais, afetos à política de desenvolvimento urbano;

XII - estimular a ampliação e aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social, visando fortalecer o desenvolvimento municipal urbano sustentável;

XIII - interpretar a legislação correspondente, nos casos omissos e de dúvidas de interpretação;

XIV - emitir orientações e recomendações sobre a aplicação do Estatuto da Cidade e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;

XV - aprovar seu regimento interno, em até 30 (trinta) dias após sua formalização, e que será baixado por ato ao Poder Executivo;

XVI - opinar sobre questões de caráter estratégico para o desenvolvimento sustentável da Cidade.

Art. 190. O Poder Executivo Municipal garantirá o suporte técnico e operacional necessário ao pleno funcionamento do Conselho Municipal da Cidade, podendo instituir novos conselhos e grupos de trabalhos específicos.

Art. 191. O Conselho Municipal da Cidade será composto de 12 (doze) membros titulares e respectivos suplentes, representando o Poder Público e a Sociedade Civil Organizada, nomeados por Decreto, a saber:

I - 06 (seis) representantes do Governo, a saber:

- a) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras, Transportes, Urbanismo e Trânsito;
- b) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Saúde e Desenvolvimento Social;
- c) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Administração e Finanças;
- d) 01 (um) representante da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente;
- e) 01 (um) representante da Secretaria de Educação;
- f) 01 (um) representante do Gabinete do Prefeito;

II - 06 (seis) representantes da sociedade civil organizada, a saber:

- a) 01 (um) representante do Conselho Municipal de Habitação;
- b) 01 (um) representante da Associação Comercial e Industrial - ACI de Porto Mauá;
- c) 01 (um) representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico - COMUDE;
- d) 01 (um) representante do Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Tuparendi e Porto Mauá;
- e) 01 (um) representante da EMATER;
- f) 01 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Seção II

Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 192. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá ser constituído pelos seguintes recursos:

I - recursos próprios do Município;

II - transferências intergovernamentais;

III - transferências de instituições privadas;

IV - transferências do exterior;

V - transferências de pessoas físicas;

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 - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

X - doações;

XI - valores devidos das medidas mitigadoras e/ou compensatórias determinadas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);

XII - valores devidos das medidas compensatórias determinadas para regularização de loteamentos fechados irregularmente até a publicação desta Lei;

XIII - depósitos pecuniários advindos da destinação de espaços livres de uso público não implantados nos condomínios urbanísticos;

XIV - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

Parágrafo único. A aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será gerida pelo Conselho Municipal da Cidade e serão aplicados principalmente:

I - na produção e viabilização da produção de Habitação de Interesse Social em todo o Município;

II - em ações de regularização fundiária de interesse social;

III - em ações de qualificação edilícia de interesse social e assistência técnica.

Seção III

Das Conferências Municipais da Política Urbana

Art. 193. As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada 02 (dois) anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho Municipal da Cidade e serão abertas à participação de todos os cidadãos.

Art. 194. A Conferência Municipal da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

I - apreciar as diretrizes da política urbana e de habitação do Município;

II - debater os relatórios de gestão da política urbana, meio ambiente e habitação apresentando críticas e sugestões;

III - sugerir ao Poder Executivo Municipal adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;

IV - sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor Participativo, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;

TÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 195. O Município pretendendo ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta lei, deverá elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público municipal.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do Plano Diretor Participativo.

§ 2º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico.

Art. 196. O Poder Executivo Municipal, a partir da publicação desta lei, poderá regulamentar, a qualquer tempo, os dispositivos do Plano Diretor Participativo.

Art. 197. Para os projetos de edificação ou parcelamento do solo aprovados anteriormente à vigência desta lei e cujas obras ainda não tenham sido iniciadas, observar-se-ão os prazos definidos na lei com base na qual eles foram aprovados.

§ 1º O prazo referido no caput não poderá ser revalidado.

§ 2º Nos casos referidos no caput, será admitida apenas uma alteração de projeto com base na lei vigente à época da sua aprovação.

Art. 198. As edificações pré-existentes à aprovação desta lei, observarão o direito à aplicação da legislação anterior, vigente à época.

Art. 199. Todas as intervenções urbanísticas omissas na presente lei serão objeto de análise e parecer da Secretaria Municipal de Obras, Transportes, Urbanismo e Trânsito e do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 200. São partes integrantes desta lei:

ANEXO I - MAPA 01 - MACROZONA.

ANEXO II

ANEXO III - MAPA 03 - ZONAS DE USOS E ZONAS ESPECIAIS.

ANEXO IV - TABELA 01 - DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS E TABELA 02 - TABELA DE PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO DO SOLO.

ANEXO V - MAPA 04 - A - MAPA SISTEMA VIÁRIO: DENOMINAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DAS RUAS.

ANEXO VI - MAPA 04 - B - MAPA SISTEMA VIÁRIO: PERFIS - AVENIDAS, RUAS E TRAVESSAS.

ANEXO VII - MAPA 04 - C - MAPA SISTEMA VIÁRIO: PERFIS - AVENIDAS, RUAS E TRAVESSAS.

ANEXO VIII - MAPA 05 - A - ZONA DE INCENTIVO TURÍSTICO DISCIPLINADO (ZITD).

ANEXO IX - MAPA 05 - B - ZONA MISTA SEDE (ZM1).

ANEXO X - MAPA 05 - C - ZONA DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS).

ANEXO XI - MAPA 05 - D - ZONA DE CORREDOR DE EXPANSÃO URBANA (ZCEU).

ANEXO XII - MAPA 05 - E - ZONA MISTA SÃO JOSÉ DO MAUÁ (ZM2).

ANEXO XIII - MAPA 05 - F - ZONA MISTA CAMPO ALEGRE (ZM3).

ANEXO XIV - MAPA 06 - MAPA DAS ESTRADAS URBANAS E RURAIS.

ANEXO XV - MAPA 07 - MAPA DE RODOVIAS NO MUNICÍPIO.

ANEXO XVI - MAPA 08 - MAPA DA HIDROGRAFIA - MAPA 02 - ZONEAMENTO URBANO.

ANEXO I - MAPA MACROZONA RURAL E URBANA.

ANEXO II

ANEXO III - ZONAS DE USOS E ZONAS ESPECIAIS.

ANEXO IV - TABELAS DE PARCELAMENTO DO SOLO.

ANEXO V - MAPA SISTEMA VIÁRIO: DENOMINAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DAS RUAS.

ANEXO VI - MAPA SISTEMA VIÁRIO: PERFIS - AVENIDAS, RUAS E TRAVESSAS.

ANEXO VII - MAPA SISTEMA VIÁRIO: PERFIS - AVENIDAS, RUAS E TRAVESSAS.

ANEXO VIII - MAPA ZONA DE INCENTIVO TURÍSTICO DISCIPLINADO (ZITD).

ANEXO IX - MAPA ZONAS MISTAS SEDE (ZMS).

ANEXO X - MAPA ZONA DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS).

ANEXO XI - MAPA ZONA DE CORREDOR DE EXPANSÃO URBANA (ZCEU).

ANEXO XII - MAPA ZONA MISTA SÃO JOSÉ DO MAUÁ (ZM2).

ANEXO XIII - MAPA ZONA MISTA CAMPO ALEGRE (ZM3).

ANEXO XIV - MAPA DAS ESTRADAS URBANAS E RURAIS.

ANEXO XV - MAPA DE RODOVIAS NO MUNICÍPIO.

ANEXO XVI - MAPA DA HIDROGRAFIA.

ANEXO XVII - MAPAS ZONAS DE INTERESSE TURÍSTICO ZIT (Redação dada pela Lei nº [1717/2022](#)) - MAPA ZONEAMENTO URBANO.

Art. 201. O Plano deverá ser revisado a cada 10 anos ou havendo interesse público justificado.

Art. 202. Revogam-se as disposições em contrário a presente lei.

Art. 203. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO MAUÁ, RS, EM 05 DE MAIO DE 2020.

LEOCIR WEISS

Prefeito Municipal

:

Vicente Luiz Pisoni
Secretário de Administração e Finanças

ANEXOS

ANEXO I

ANEXO II - MAPA 02 - ZONEAMENTO URBANO.

ANEXO III - MAPA 03 - ZONAS DE USOS E ZONAS ESPECIAIS.

ANEXO IV - TABELA 01 - DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS E TABELA 02 - TABELA DE PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO DO SOLO.

ANEXO V - MAPA 04 - A - MAPA SISTEMA VIÁRIO: DENOMINAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DAS RUAS.

ANEXO VI - MAPA 04 - B - MAPA SISTEMA VIÁRIO: PERFIS - AVENIDAS, RUAS E TRAVESSAS.

ANEXO VII - MAPA 04 - C - MAPA SISTEMA VIÁRIO: PERFIS - AVENIDAS, RUAS E TRAVESSAS.

ANEXO VIII - MAPA 05 - A - ZONA DE INCENTIVO TURÍSTICO DISCIPLINADO (ZITD).

ANEXO IX - MAPA 05 - B - ZONA MISTA SEDE (ZM1).

ANEXO X - MAPA 05 - C - ZONA DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS).

ANEXO XI - MAPA 05 - D - ZONA DE CORREDOR DE EXPANSÃO URBANA (ZCEU).

ANEXO XII - MAPA 05 - E - ZONA MISTA SÃO JOSÉ DO MAUÁ (ZM2).

ANEXO XIII - MAPA 05 - F - ZONA MISTA CAMPO ALEGRE (ZM3).

ANEXO XIV - MAPA 06 - MAPA DAS ESTRADAS URBANAS E RURAIS.

ANEXO XV - MAPA 07 - MAPA DE RODOVIAS NO MUNICÍPIO.

ANEXO XVI - MAPA 08 - MAPA DA HIDROGRAFIA. - MAPA 01 - MACROZONA.

ANEXO I

ANEXO II - MAPA 02 - ZONEAMENTO URBANO. - MAPA 01 - MACROZONA.

ANEXO III - MAPA 03 - ZONAS DE USOS E ZONAS ESPECIAIS.

ANEXO IV

TABELA 02 - TABELA DE PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO DO SOLO. - TABELA 01 - DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS.

ANEXO V - MAPA 04 - A - MAPA SISTEMA VIÁRIO: DENOMINAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DAS RUAS.

ANEXO VI

ANEXO VII - MAPA 04 - C - MAPA SISTEMA VIÁRIO: PERFIS - AVENIDAS, RUAS E TRAVESSAS. ANEXO VIII - MAPA 05 - A - ZONA DE INCENTIVO TURÍSTICO DISCIPLINADO (ZITD). - MAPA 04 - B - MAPA SISTEMA VIÁRIO: PERFIS - AVENIDAS, RUAS E TRAVESSAS.

ANEXO IX - MAPA 05 - B - ZONA MISTA SEDE (ZM1).

ANEXO X - MAPA 05 - C - ZONA DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS).

ANEXO XI-MAPA 05D-ZONA DE CORREDOR DE EXPANSÃO URBANA (ZCEU).

ANEXO XII - MAPA 05 - E - ZONA MISTA SÃO JOSÉ DO MAUÁ (ZM2).

ANEXO XIII - MAPA 05 - F - ZONA MISTA CAMPO ALEGRE (ZM3).

ANEXO XIV

ANEXO XV - MAPA 07 - MAPA DE RODOVIAS NO MUNICÍPIO.

ANEXO XVI - MAPA 08 - MAPA DA HIDROGRAFIA.

- MAPA 06 - MAPA DAS ESTRADAS URBANAS E RURAIS.

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 09/01/2023