

LEI MUNICIPAL Nº 4805, DE 30/08/2011

Estabelece o Plano Diretor de Desenvolvimento Humano e Ambiental do Município de Saporanga, englobando à área urbana, e dá outras providências.

*O Prefeito Municipal **NELSON SPOLAOR**, com base no artigo 9º incisos IX, X, XIII e XVI da Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal de Saporanga aprovou e ele sancionou a lei que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Humano e Ambiental de Saporanga - **PDDHA** e dá outras providências.*

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO HUMANO E AMBIENTAL - PDDHA

Art. 1º Os **princípios** que regem a política de planejamento e gestão urbana e rural do Município de Saporanga têm como base os princípios dispostos na Constituição Federal, na Constituição Estadual do Rio Grande do Sul, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica Municipal de Saporanga e a eles estando subordinados.

Art. 2º A política de planejamento e gestão urbana e rural tem como **objetivo** organizar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade priorizando:

I - a garantia do direito à saúde, a moradia, ao saneamento ambiental, aos transportes coletivos e individuais, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer das presentes e futuras gerações;

II - a função social da propriedade territorial para garantir o bem estar de toda a coletividade;

III - a gestão democrática da cidade por meio de mecanismos diretos de aferição da opinião da população ou através das organizações sociais representativas da sociedade civil organizada através de reuniões, plenárias e audiências públicas, em especial, no processo de elaboração da Lei Anual de Orçamento;

IV - a cooperação entre o poder público, as organizações sociais e a iniciativa privada visando a integração dos interesses em prol de desenvolvimento coletivo sustentável;

V - a distribuição espacial da população, dos serviços públicos, das atividades econômicas, sociais e culturais visando o equilíbrio do uso do espaço territorial do município, evitando distorções e impactos indesejados;

VI - a preservação ambiental como elemento de sustentabilidade e de desenvolvimento econômico duradouro;

VII - a integração regional como forma de otimizar o potencial turístico, econômico, social e ambiental;

Art. 3º O Plano Diretor de Desenvolvimento Humano e Ambiental de Saporanga

possui as seguintes **diretrizes** básicas;

I - planejar o crescimento e o desenvolvimento do Município de Sapiranga, adotando a meta de impacto zero dos novos empreendimentos comerciais, industriais ou residenciais de forma a que os impactos gerados sejam compensados ou eliminados mantendo o ambiente idêntico ao existente antes de sua implantação;

II - promover o adequado ordenamento territorial mediante planejamento, controle e gestão do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano e rural;

III - promover a proteção do patrimônio histórico - cultural local;

IV - preservar e proteger o meio ambiente, combatendo a sua poluição e degradação criando mecanismos efetivos de controle e sanção aos infratores de acordo com a legislação ambiental;

V - promover programas de melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico, de regularização fundiária, de incentivo aos meios de transportes coletivos ou não motorizados, de recuperação de áreas em situação de degradação e de educação sócio ambiental;

VI - implementar políticas de desenvolvimento integrado com o objetivo de ordenar as funções sociais das áreas ocupadas do município e garantir o bem estar de toda a população residente ou usuária do território;

SEÇÃO I - Da Função Social da Propriedade

Art. 4º A propriedade urbana e rural cumpre a sua função social quando atende as exigências fundamentais da ordenação da cidade, expressas nesta Lei, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto a qualidade de vida, a justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

§ 1º A propriedade urbana e rural igualmente cumpre a sua função social quando os direitos a ela inerentes são exercidos de maneira compatível com os interesses públicos coletivos, especialmente mediante:

I - a utilização adequada a capacidade de atendimento da infra estrutura, dos equipamentos e dos serviços públicos;

II - a proteção e recuperação da qualidade do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural;

III - o aproveitamento dos vazios urbanos e imóveis sub utilizados;

IV - a sua utilização e aproveitamento não conflitantes com a segurança e saúde dos usuários e população vizinha;

V - a recuperação da valorização acrescentada pelos investimentos públicos na propriedade particular.

§ 2º As glebas e terrenos urbanos localizados dentro do perímetro urbano, não edificadas, não utilizadas ou sub utilizadas, por não atenderem as exigências de ordenação da cidade, não cumprem a função social da propriedade devendo receber tratamento tributário diferenciado.

§ 3º As áreas afetadas como "vazios urbanos" estão descritas no **Mapa 02 - Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS**, anexo que é parte integrante desta lei.

Art. 5º A presente Lei estabelece as exigências fundamentais de ordenação da cidade para o cumprimento da função social da propriedade com a finalidade de:

I - condicionar a utilização do solo urbano aos princípios de proteção e valorização do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural;

II - recuperar a valorização acrescentada pelos investimentos públicos a propriedade privada, através dos instrumentos legais pertinentes;

III - promover a geração de recursos para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários públicos;

IV - definir o adequado aproveitamento de terrenos e edificações de acordo com os parâmetros estabelecidos e com as diretrizes de desenvolvimento estabelecidas nesta Lei;

V - promover o acesso a propriedade regular e a regularização fundiária.

CAPÍTULO II - Das Estratégias do Plano Diretor

Art. 6º A política de desenvolvimento humano e ambiental será organizada por meio de Estratégias Setoriais, Programas Integrados e Projetos Temáticos.

§ 1º As Estratégias Setoriais serão compostas por diretrizes gerais orientadoras das ações do poder público, dos empreendedores privados e da sociedade em geral, tendo caráter permanente.

§ 2º São Estratégias Setoriais:

I - Estratégia 01: Saneamento Sócio ambiental;

II - Estratégia 02: Habitação e Regularização Fundiária;

III - Estratégia 03: Turismo, Esporte e Lazer;

IV - Estratégia 04: Desenvolvimento Sócio econômico;

V - Estratégia 05: Mobilidade Urbana;

§ 3º Os Programas Integrados e os Projetos Temáticos serão elaborados de acordo com a necessidades tendo como característica principal a temporalidade e o prazo de execução, sendo os Projetos Integrados realizados dentro de um Plano Plurianual e os Projetos Temáticos dentro de um Orçamento Anual;

SEÇÃO I - Estratégia 01: Saneamento Sócio ambiental

Art. 7º A Estratégia 01: Saneamento Sócio ambiental tem como meta a constituição de políticas municipais de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem urbana e de gestão dos resíduos sólidos urbanos e tem como objetivos:

I - constituir medidas e ações que permitam que o Município de Sapiranga seja autônomo na coleta, tratamento e abastecimento de água tratada, aproveitando tanto a coleta das águas do Rio dos Sinos como as fontes e mananciais de águas existentes no Morro Ferrabraz;

II - priorizar o uso de técnicas de drenagem que buscam compensar os efeitos da urbanização, em especial, no tocante ao pavimento das vias urbanas e a taxa de drenagem dos loteamentos habitacionais;

III - constituir uma política permanente de separação, coleta, transporte, armazenamento, processamentos e destinação dos resíduos urbanos;

Art. 8º São diretrizes da política municipal de abastecimento de água:

I - priorizar a captação, o armazenamento, o tratamento e a distribuição de água potável para o atendimento da população urbana e rural;

II - monitorar a qualidade da água do sistema de abastecimento municipal através do controle pelo órgão responsável que deve tornar publico e divulgar os resultados dos exames das amostras;

III - incentivar a criação de cisternas para coleta das águas das chuvas para utilização que não inclua o consumo humano;

IV - instituir tarifas de cobrança dos serviços de fornecimento adequadas as condições econômicas da população do Município;

Art. 9º São diretrizes da política municipal de esgotamento sanitário:

I - a ampliação do sistema de captação e tratamento de esgoto cloacal para atender a população de todo o município criando estações de tratamento para minorar o impacto sobre o meio ambiente;

II - A aprovação de projetos de loteamentos, condomínios residenciais e edificações multi familiares que venham a ser instaladas no Município mediante a apresentação de projeto de coleta e tratamento de seus efluentes, a exceção daqueles que apresentarem projeto de tratamento individual;

III - A aprovação dos projetos de obras para novos empreendimentos industriais mediante a apresentação do licenciamento ambiental emitido por órgão competente;

IV - A expedição de "Carta de Habite-se" mediante a execução da ligação do esgoto a rede de tratamento implantada ou a instalação de sistema de tratamento próprio, quando ainda não houver sistema de coleta e tratamento de esgoto municipal, a exceção daqueles que apresentarem projeto de tratamento individual.

Art. 10. São diretrizes da política municipal de drenagem urbana:

I - o controle para evitar a ocupação das áreas de inundações decorrentes do processo natural do ciclo dos corpos d`água visando a não permitir a ocupação das áreas livres e a realocação das populações em áreas ocupadas;

II - realização de um trabalho sistemático de limpeza das margens dos principais cursos d'água do Município e de rearborização e reconstituição dos leitos evitando assoreamento;

III - priorizar o uso de superfícies permeáveis na implantação do pavimento das vias urbanas, calçadas e das áreas livres dos empreendimentos imobiliários, parques e passeios públicos;

Art. 11. São diretrizes da política municipal de gestão de resíduos urbanos gerados no Município:

I - reduzir a taxa per capita de produção de resíduos e ampliar o percentual de

separação de resíduos urbanos recicláveis;

II - ampliar o processo de coleta, transporte, separação e destinação adequada a todos os resíduos urbanos gerados nos domicílios, órgãos públicos, estabelecimentos comerciais, industriais e de saúde;

III - proporcionar alternativas de geração de trabalho e renda para a população de baixa renda através de sua incorporação no processo de coleta, transportes e triagem dos resíduos urbanos recicláveis;

SEÇÃO II - Estratégia 02: Habitação e Regularização Fundiária

Art. 12. A Estratégia 02; Habitação e Regularização Fundiária tem com meta a constituição de uma política municipal de moradia visando orientar as ações do Poder Público e da iniciativa privada no atendimento das necessidades de moradia apontadas no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - (PLHIS).

Art. 13. São diretrizes da política municipal de moradia:

I - estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias e lotes urbanizados, em especial, os de interesse social;

II - apoiar as cooperativas habitacionais;

III - promover a regularização fundiária das áreas irregulares exceto nas áreas consideradas de risco;

IV - estabelecer normas especiais de uso e ocupação do solo, de urbanização e de edificações em áreas ocupadas por população de baixa renda, sem prejuízo das condições ambientais;

V - instituir Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS);

VI - instituir Áreas Especiais de Interesse Urbanístico (AEIU);

VII - promover a realocação de moradores de áreas impróprias ao uso habitacional e em situação de risco;

Parágrafo único. Entende-se por regularização fundiária a melhoria de infraestrutura urbana, acessibilidade, mobilidade e disponibilidade de serviços públicos, integrando o assentamento ao restante da cidade, bem como, o reconhecimento do direito à moradia por meio de escritura pública e/ou registro em cartório de títulos e documentos, inserindo a ocupação nos mapas e cadastros da cidade.

SEÇÃO III - Estratégia 03: Turismo, Esporte e Lazer

Art. 14. A Estratégia 03: Turismo, Esporte e Lazer tem como meta a constituição de políticas de incentivo ao turismo ambiental, cultural e histórico, bem como, às práticas de esporte e lazer ligadas ao meio ambiente do Município de Sapiranga.

Art. 15. São diretrizes do incentivo ao turismo, esporte e lazer:

I - o gravame das áreas do Morro Ferrabraz utilizados para decolagem e do

campo de pouso do "VOO LIVRE" como áreas passíveis de preempção pelo Poder Público;

II - o gravame do roteiro turístico denominado "Caminhos da Jacobina" objetivando a sua preservação, podendo ser passível de preempção pelo Poder Público;

III - o incentivo por meio de benefícios fiscais ou de linhas especiais de apoio aos empreendimentos ligados ao turismo, esportes e lazer;

IV - destinação de área pública para a criação de um complexo esportivo a ser construído e gerido em parceria com as organizações esportivas e a iniciativa privada;

V - criar compensações, incentivos e prestar apoio aos serviços e obras de conservação, reabilitação e restauração em prédios de valor histórico e cultural e no seu entorno;

VI - estimular a construção de equipamentos de hospedagem visando aumentar a taxa de permanência média de turistas na cidade;

Parágrafo único. A identificação das áreas a serem gravadas como de interesse turístico, esportivo e cultural constam no **Mapa 04 - Plano Cicloviário/Sistema de Transporte Urbano** Proposto anexo que é parte integrante desta lei.

SEÇÃO IV - Estratégia 04: Desenvolvimento Socioeconômico

Art. 16. A Estratégia 04: Desenvolvimento Socioeconômico tem com meta a criação de uma política municipal de desenvolvimento que vise o desenvolvimento sustentável, a geração de trabalho e renda e a melhoria da qualidade de vida de toda a população do Município de Sapiranga.

Art. 17. São diretrizes da política municipal de desenvolvimento socioeconômico:

I - distribuir as atividades econômicas em todas as regiões da cidade visando o equilíbrio do desenvolvimento local;

II - estimular a implantação de novos empreendimentos econômicos com ações de capacitação através de incubadoras de apoio tecnológico para a pequena e média empresa, cooperativas e empreendimentos da economia solidária;

III - fortalecer as atividades gastronômicas, culturais e tradicionais;

IV - fortalecer a produção agropecuária local através da criação de redes de consumo local e da aquisição direta pelo próprio Município;

V - estimular a agroindústria familiar com capacitação e apoio tecnológico;

VI - proporcionar o acesso à educação de qualidade à toda a população como forma de acesso às alternativas de trabalho e renda;

VII - dotar a cidade de um sistema prevenção e atendimento à saúde de forma universal;

VIII - constituir uma política permanente de assistência social que garanta o acesso ao atendimento das necessidades básicas à toda a população, independente de sua condição de renda.

SEÇÃO V - Estratégia 05: Mobilidade Urbana

Art. 18. A Estratégia 05: Mobilidade Urbana tem como meta a criação do sistema municipal de transporte e circulação visando o incentivo ao desenvolvimento sustentável e ao direito à mobilidade segura.

Art. 19. São diretrizes do sistema municipal de transporte e circulação:

I - garantir a acessibilidade universal a toda a cidade e garantir a segurança nos deslocamentos humanos através de ações de engenharia, arquitetura, educação e fiscalização no trânsito;

II - priorizar o transporte coletivo de passageiros no sistema viário municipal;

III - qualificar o sistema de transporte coletivo de passageiros com a implantação de novas linhas, a modicidade de tarifa, a integração tarifária e a qualidade dos veículos do transporte público, que devem ser adaptados às pessoas portadoras de deficiência;

IV - qualificar os pontos de embarque e desembarque, em especial, aqueles que fazem conexão das linhas urbanas e metropolitanas;

V - concluir a implantação do sistema viário estrutural com a duplicação das avenidas e vias principais da cidade;

VI - estimular o uso da bicicleta como meio de transporte através da implantação do Plano Cicloviário Municipal;

VII - incentivar a construção e recuperação dos passeios visando a qualidade e segurança dos pedestres;

IX - implantar um programa permanente de manutenção do pavimento e da sinalização viária;

X - implantar um programa permanente de manutenção, patrolamento e sinalização das estradas rurais não pavimentadas;

XI - a implantação de estacionamento rotativo tarifado na área central que será criado por lei municipal específica.

SEÇÃO I - Do Sistema Viário

Art. 20. O sistema viário é o conjunto das vias destinadas à circulação das pessoas e se constitui como uma malha viária contínua e integrada como suporte físico da circulação urbana.

Art. 21. As vias que compõem o sistema viário classificam-se em:

I - Avenidas - com gabarito mínimo de 30m (trinta metros) e declividade máxima de 8% (oito por cento), sendo destinadas aos fluxos principal de veículos, fazendo parte dos corredores de desenvolvimento e as ligações intermunicipais, bem como, utilizadas pelo transporte coletivo e os veículos de carga.

II - Estruturais - com gabarito mínimo de 20m (vinte metros) e declividade máxima de 8% (oito por cento), sendo destinadas aos fluxos regionais e inter bairros

e utilizadas, prioritariamente pelo transporte coletivo e os veículos de carga.

II - Coletoras - Com gabarito mínimo de 16m (dezesesseis metros), declividade máxima de 8% (oito por cento), sendo destinadas a coletar e distribuir os fluxos de circulação local, e utilizadas pelo transporte coletivo, veículos de carga e veículos particulares;

III - Locais - Com gabarito mínimo de 14m (quatorze metros), declividade máxima de 12% (doze por cento, sendo destinadas a distribuir o fluxo no interior dos bairros, permitir o acesso a pontos internos específicos, canalizar o tráfego para as vias coletoras, e serem utilizadas pelos veículos de carga limitada e pelos veículos particulares;

IV - Ciclovias - com gabarito mínimo de 2,40m (Dois metros e quarenta centímetros), declividade máxima de 6% (seis por cento), sendo destinadas ao fluxo exclusivo de bicicletas, podendo ser implantadas junto ao sistema viário estrutural, coletor ou local, na forma de ciclovia exclusiva separada da pista de rolamento ou na forma de ciclofaixa na própria pista de rolamento;

V - Pedovias - com gabarito mínimo de 6m (seis metros) destinados a circulação de pedestres e situam-se no interior dos quarteirões, não comportando circulação de veículos automotores.

VI - Estradas Municipais - com gabarito mínimo de 18m (dezoito metros), destinadas ao fluxo de veículos fora do perímetro urbano;

VII - Rodovias Estaduais - com gabarito variável, destinadas à circulação intermunicipal, implantadas e administradas pelo órgão rodoviário estadual;

Parágrafo único. As vias destinadas à implantação do Plano Cicloviário Municipal constam do **Mapa 04 - Plano Cicloviário/Sistema de Transporte Urbano** anexo que é parte integrante desta lei.

Art. 22. Compõe o Sistema Viário Estrutural:

I - O Anel Viário Central, conforme indicado no **Mapa 04 - Sistema Viário Projetado** que tem o objetivo de organizar a circulação na área central, sendo composto pela Rua Padre Réus, Rua Getúlio Vargas, Av. 20 de Setembro, Rua 15 de novembro, Avenida João Corrêa e Rua Cel. Genuíno Sampaio.

II - O Anel Viário de Distribuição, conforme indicado no **Mapa 04 - Sistema Viário Projetado** com o objetivo de facilitar a circulação entre bairros, sem a passagem obrigatória pela área central, sendo composto pelas seguintes vias: Av. Sen. Alberto Pasqualini, Av. Mauá, Av. Antão de Farias, Rua Saldanha da Gama, Rua Rio dos Sinos, Rua Venâncio Aires e Av. João Corrêa.

III - O Sistema Viário Estrutural, conforme indicado no **Mapa 04 - Sistema Viário Projetado** com o objetivo de permitir fácil acesso aos bairros e a ligação inter bairros composto pela Rua Duque de Caxias, Rua São Jacó, Rua Lima Barreto, Rua Presidente Kennedy, Rua Vasco da Gama, Rua Kraemer-Eck, Rua Major Bento Alves, Rua Teotônio Vilela, Rua Monte Castelo e Rua Novo Hamburgo.

IV - O Sistema de Acesso Principal, conforme indicado no **Mapa 04 - Sistema Viário Projetado**, composto pelo Acesso Oeste Norte, Acesso Leste Norte, Acesso Oeste Sul, Acesso Leste Sul, a Rodovia Progresso (RS 010) e a Perimetral Norte

composta pelo Travessão Ferrabraz e o Acesso Taquara-Dois Irmãos.

Art. 23. Quando houver previsão de ocupação urbana ao longo das rodovias estaduais e federais, bem como municipais assim declaradas, serão previstas Ruas laterais com larguras definidas pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. Deverão, inicialmente, serem previstas faixas não edificáveis ao longo de faixa de domínio das estradas, para a implantação das Ruas laterais, numa largura nunca inferior a 15m (quinze metros).

Art. 24. Os perfis das vias e classificação são aqueles definidos no **Quadro 1 - Sistema Viário Estrutural** anexo que é parte integrante desta lei.

Art. 25. O Município poderá, através de Decreto, determinar os recuos viários para atender exigências de futuros alargamentos necessários para viabilizar o fluxo de veículos.

CAPÍTULO III - Dos Instrumentos do Plano Diretor

Art. 26. Para garantir a aplicação das diretrizes e os objetivos expressos no Plano Diretor, o Município de Sapiranga disponibilizará dos seguintes instrumentos:

- I** - imposto sobre a propriedade predial e territorial progressivos;
- II** - definição de áreas especiais de interesse urbanístico (AEIU);
- III** - definição de área especial de Interesse cultural - histórico -arquitetônico - AEICHA;
- IV** - definição de áreas especiais de interesse social (AEIS);
- V** - definição de áreas especiais de interesse ambiental (AEIA);
- VI** - definição de áreas especiais de interesse institucional (AEII);
- VII** - direito de preempção;
- VIII** - direito de superfície;
- IX** - estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- X** - estudo de viabilidade urbanística (EVU);
- XI** - estudo de impacto ambiental (EIA);
- XII** - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- XIII** - transferência do direito de construir;
- XIV** - usucapião especial de imóvel urbano;
- XV** - direito de concessão especial de uso para habitação social;
- XVI** - outorga onerosa do direito de construir;
- XVII** - operações urbanas consorciadas.

SEÇÃO I - Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo

Art. 27. Em caso de descomprimindo das condições previstas no parcelamento, edificação ou utilização compulsória o Município de Sapiranga v poderá proceder a aplicação do Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo - IPTU Progressivo - mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica e não excedera a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15 % (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município de Sapiranga manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

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

SEÇÃO II - ÁREAS ESPECIAIS

Art. 28. Áreas especiais são porções da zona urbana situadas em zonas adensáveis ou não, com destinação específica ou normas próprias de uso e ocupação do solo, exigindo uma análise diferenciada, devendo observar acordos e condicionantes específicos, através de operações consorciadas.

Art. 29. Nas áreas especiais poderão ser utilizados os instrumentos previstos nesta lei para desenvolvimento sustentável do município, especialmente aqueles que promovam um melhor aproveitamento destas, de forma ordenada e sustentável, como IPTU progressivo, operações consorciadas e transferência do direito de construir.

Art. 30. As áreas especiais são espaços destinados à localização de equipamentos culturais, comerciais e de serviço de abrangência urbana e regional e loteamentos tendo como usos:

I - Preferenciais: centro hoteleiro, centros comerciais, sede de administrações empresariais, centros de ensino e pesquisa, centros profissionais e de formação profissional, centros culturais, centros tecnológicos, esportivos e similares;

II - Tolerados: habitacionais, desde que autorizados por Lei especial;

Art. 31. As áreas especiais de Interesse Específico, poderão ser:

I - Área Especial de Interesse Urbanístico - AEIU;

II - Área Especial de Interesse Cultural - Histórico - Arquitetônico - AEICHA;

III - Área Especial de Interesse Social - AEIS;

IV - Área Especial de Interesse Ambiental - AEIA;

V - Área Especial de Interesse Institucional - AEII

CRITÉRIOS PARA A DETERMINAÇÃO DE NOVAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 32. As diferentes características sociais, econômicas ou físicas da Macro-zona de Ocupação Prioritária poderá requerer a criação de novas áreas especiais; devendo seguir os seguintes critérios:

I - a iniciativa de proposição de uma área especial será do Poder Executivo Municipal;

II - uma vez determinada pela Secretaria responsável pela gestão do Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal, cada área especial será objeto de uma lei específica, que detalhará ou complementarará os dados fixados para a zona.

III - As propostas específicas para cada área especial, depois de aprovadas pelo Conselho da Cidade e Câmara Municipal, serão integradas ao Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal na forma de Lei;

IV - Na elaboração da lei específica de cada área especial, haverá participação da comunidade, mediante audiência pública.

SEÇÃO II - DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE URBANÍSTICO - AEIU

Art. 33. O município, no âmbito de suas competências, poderá instituir áreas especiais de interesse urbanístico, conforme a necessidade de cada área, que deverá ser regulamentada por lei específica, devendo observar acordos e condicionantes específicos, através de operações consorciadas.

Art. 34. São áreas especiais de interesse urbanístico as que devam, ser objeto de ações visando:

I - à ordenação e direcionamento do processo de urbanização;

II - ao suprimento de equipamentos urbanos e comunitários;

III - a indução da ocupação de vazios urbanos;

IV - implantação e operação de equipamentos de grande porte;

V - Melhoria das condições de tráfego;

VI - melhoria de condições urbanas deterioradas.

Art. 35. Os vazios urbanos, assim definidos no § 2º, do artigo 4º, da presente lei, serão tratados como áreas especiais de interesse Urbanístico.

Art. 36. As Áreas Especiais de Interesse Urbanístico - AEIU, constarão em lei específica, que obrigatoriamente determinará:

I - área do entorno com delimitação física através de mapa;

II - características físicas e sócio econômicas;

III - regime urbanístico incidente;

IV - incentivos;

V - contrapartidas.

SEÇÃO III - DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE CULTURAL, HISTÓRICO E

ARQUITETÔNICO - AEICHA

Art. 37. O município, no âmbito de suas competências, poderá instituir áreas especiais de interesse Cultural, Histórico e Arquitetônico, conforme a necessidade de cada área, que deverá ser regulamentada por lei específica, devendo observar acordos e condicionantes específicos, através de operações consorciadas.

Parágrafo único. Os bens tombados e seus respectivos entornos, constituirão AEICHA.

Art. 38. São áreas especiais de interesse cultural, histórico e arquitetônico as porções do território municipal definidas em função do interesse social de preservação, manutenção e recuperação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico, que devam ser objeto de ações visando a:

I - necessidade de preservação do patrimônio cultural, histórico e arquitetônico em geral;

II - ao suprimento de equipamentos urbanos e comunitários;

III - implantação e operação de equipamentos de grande porte.

§ 1º As Áreas Especiais de Interesse Cultural, Histórico e Arquitetônico - AEICHA, constarão em lei específica, que obrigatoriamente determinará:

a) área do entorno com delimitação física através de mapa;

b) histórico da edificação;

c) características arquitetônicas da construção;

d) inventário das alterações e ampliações do imóvel;

e) regime urbanístico incidente;

f) Incentivos;

g) contrapartidas.

Art. 39. O Município poderá promover a preservação dos prédios por ele considerados de valor histórico e cultural através de mecanismos tributários de redução ou isenção de alíquotas e pertinente tombamento.

Art. 40. O Município poderá promover o tombamento de imóveis de interesse histórico, cultural e arquitetônico, conforme as seguintes diretrizes:

I - criar um programa de incentivo à manutenção de fachadas dos edifícios de interesse histórico;

II - dar incentivos fiscais aos proprietários de bens imóveis tombados que estejam preservando seus imóveis;

III - estimular usos adequados, tanto pelo Poder Público quanto por particulares, dos imóveis de interesse histórico, de forma que uma parcela maior da população tenha acesso ao patrimônio histórico existente no município;

IV - desenvolver uma política de incentivo à preservação do patrimônio histórico como apoio à atividade de turismo.

Parágrafo único. O Município poderá dar incentivos fiscais aos proprietários que fizerem a manutenção do patrimônio histórico, como percentual de desconto do IPTU enquanto o imóvel estiver em boas condições, e ainda maior, se abrigar atividade onde a comunidade em geral tenha acesso, nos termos previstos no Código Tributário Municipal, sujeitos à avaliação e fiscalização do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural - COMPHAC, a ser instituído por lei específica.

Art. 41. Cabe ao Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Responsável pela gestão do Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal e Secretaria responsável pelas políticas Culturais e seus respectivos conselhos, a delimitação dos bens tombados e dos listados como de interesse artístico, histórico, arquitetônico e cultural para fins de tombamento.

Art. 42. Nos terrenos e glebas total ou parcialmente atingidos pela Zona de entorno de Patrimônio Cultural, Histórico e Arquitetônico, ou nos casos de prédios de interesse de preservação pelo patrimônio histórico-cultural, será permitida a transferência do potencial construtivo.

SEÇÃO IV - Definição de áreas especiais de interesse social - AEIS

Art. 43. As áreas especiais de interesse social - AEIS são porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, a produção de lotes urbanizados e habitação de interesse social.

Parágrafo único. entende-se por habitação de interesse social aquela destinada a população com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos.

Art. 44. São objetivos das áreas especiais de interesse social - AEIS:

I - permitir a inclusão de parcelas da população que se encontram a margem do mercado legal de terras;

II - garantir a qualidade de vida e a equidade social;

III - reduzir os custos de infra-estrutura por lote ou unidade habitacional;

IV - possibilitar a extensão dos serviços e da infra-estrutura urbana nas regiões não atendidas;

V - assegurar a regularização fundiária de ocupações consolidadas.

Art. 45. As áreas especiais de interesse social - AEIS obedecerão à seguinte classificação:

I - AEIS I - assentamentos auto-produzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas, com incidência significativa de edificações precárias, não plenamente concluídas, degradadas, na maioria das vezes com carência de equipamentos públicos e comunitários;

II - AEIS II - loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos que atendam as condições de habitabilidade;

III - AEIS III - imóveis não edificados, sub utilizados que venham a ser destinados a implantação de habitação de Interesse Social com interveniência do Poder Público.

§ 1º as áreas instituídas como AEIS I e II integrarão os programas de regularização fundiária, com o objetivo da manutenção de habitação de interesse social, sem a remoção dos moradores, exceção feita as moradias em áreas de risco e em casos de excedentes populacionais.

§ 2º no âmbito da regularização fundiária de interesse social, deverá ser executado o procedimento de demarcação urbanística, onde será demarcado o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

§ 3º a delimitação e localização de áreas destinadas a nova produção de habitação de interesse social dar-se-á pela instituição de AEIS III pelo Poder Executivo Municipal, considerado o déficit de habitação de interesse social e permitindo a promoção de parcerias, incentivos ou outras formas de atuação para a consecução dos objetivos.

§ 4º consideram-se condições de habitabilidade o atendimento a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme regulamentação específica.

§ 5º a instituição das AEIS, bem como a regularização fundiária e recuperação urbana levadas a efeito pelos programas municipais, não exime o loteador das responsabilidades civis e criminais e da destinação de áreas públicas, sob a forma de imóveis, obras ou valor correspondente em moeda corrente a ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social -FMHIS.

§ 6º a regularização fundiária de núcleos habitacionais em áreas de propriedade pública dar-se-á pela instituição de AEIS I, mediante a Concessão de Uso Especial.

Art. 46. As áreas caracterizadas como bens de uso comum do povo atingido por Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS I, II e III somente serão objeto de processo de desafetação:

I - Com parecer favorável do Conselho da Cidade e realização de audiência pública.

II - Mediante aquisição outra área de mesmo tamanho, preferencialmente no mesmo bairro; ou a realização de obras de interesse público na área atingida pela AEIS; ou o pagamento do valor correspondente em moeda corrente a ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS.

Art. 47. As Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS serão definidas através de um processo gradativo e permanente de instituição, observando-se os seguintes procedimentos;

I - as AEIS I e II serão instituídas por decreto do Poder Executivo e as AEIS III mediante Lei Ordinária;

II - a definição de regime urbanístico será por decreto quando a sua alteração restringir-se ao uso e outros indicadores - não modificando índices de aproveitamento

e densificação em relação ao entorno - e por lei ordinária quando as alterações modificarem índices de aproveitamento e densificação.

§ 1º a regularização de loteamento, bem como a instituição de AEIS II para a sua regularização, poderá ser requerida pelos adquirentes dos lotes ou pelo loteador.

§ 2º o proprietário de imóvel que pretenda construir habitação de interesse social ou loteamento de interesse social poderá solicitar ao Poder Executivo a instituição de Área Especial de Interesse Social sobre sua gleba mediante Estudo de Viabilidade Urbanística, o qual devera conter:

III - padrões específicos do parcelamento do solo e quando necessário, também das edificações;

IV - formas de participação da iniciativa privada, proprietários de terrenos, empreendedores imobiliários ou associações e cooperativas de moradores.

§ 3º será garantido, na forma a ser definida em lei, a participação dos moradores diretamente, através de suas entidades representativas no processo de identificação, delimitação e detalhamento da Área Especial de Interesse Social - AEIS.

§ 4º as AEIS I e II terão como padrões aqueles estabelecidos nos respectivos cadastros.

§ 5º incluem-se no cadastro referido no parágrafo anterior as edificações existentes destinadas a praticas religiosas, equiparando-se a habitação para efeito de regularização ou remoção.

SEÇÃO V - Definição de Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA)

Art. 48. São áreas especiais de interesse ambiental aquelas definidas como Áreas de Proteção Permanente (APPs) ou como Áreas de Proteção Ambiental (APAs) definidas no Código Florestal (Lei Federal 4771/1965) com as alterações definidas pela Lei Federal 7803/1989.

§ 1º Consideram-se, ainda áreas de especial interesse ambiental as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas a:

I - atenuar a erosão das terras;

II - formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

III - proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;

IV - abrigar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção;

V - assegurar condições de bem-estar público.

Art. 49. As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) devem respeitar:

I - as faixas de proteção previstas na Lei Federal nº 4.771/65, Lei Federal nº 6.766/79, Resolução 369 do CONAMA, e em seus regulamentos;

II - 15m (quinze metros) para cada lado, contados a partir do extremo da borda do talude de contenção, nos cursos d'água canalizados dentro do perímetro urbano;

III - 300m (trezentos metros) das encostas dos morros, cachoeiras e cascatas;

§ 1º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a Secretaria

Municipal de Planejamento poderá estabelecer exigências específicas para faixas maiores do que as previstas em lei, em função do respectivo plano de bacia hidrográfica ou da preservação ambiental.

§ 2º Admite-se a supressão da vegetação de Áreas de Interesse Ambiental (AIA) por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos pela Lei nº 4.771/65, e seus regulamentos e resoluções do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 50. Em parcelamentos do solo para fins urbanos, as Áreas de Interesse Ambiental (AIA) podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de atividades educacionais, de lazer e culturais ao ar livre, desde que:

I - a vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral dos objetivos ecológicos;

II - a utilização da área não gere degradação ambiental;

III - haja autorização previa do Poder Público Municipal.

Parágrafo único. Nas Áreas de Interesse Ambiental (AEIA) utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos parcelamentos do solo para fins urbanos na forma do *caput*, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, a regularização de vazão, a proteção dos mananciais ou a estabilização de encostas, com autorização previa do Poder Público Municipal.

Art. 51. Os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Interesse Ambiental (AIA) deverão respeitar a Resolução CONAMA 369/2006 ou outra legislação que venha substituí-la.

Art. 52. As áreas de interesse ambiental - AIA estão indicadas no **Mapa 01 - Zoneamento Ambiental** que serão declaradas pelo Poder Público em lei específica visando a proteção dos mananciais, a proteção dos sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural e histórico.

SEÇÃO VI - Denominação de Áreas Especiais de Interesse Institucional (AEII)

Art. 53. As Áreas Especiais de Interesse Institucional - AEII são aquelas destinadas a implantação de equipamentos urbanos necessários a qualificação da cidade ou que são objeto de projetos governamentais e que, por suas características, são passíveis de enquadramento em regime urbanístico diferenciado, resguardadas as condições ambientais desejáveis.

SEÇÃO VII - Direito de Preempção

Art. 54. O direito de preempção consiste no direito de preferência conferido ao Município para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre

particulares.

§ 1º O direito de preempção devera ser estabelecido por Lei Municipal especifica;

§ 2º A Lei Municipal especifica delimitara as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixara prazo de vigência, não superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano apos o decurso do prazo inicial de vigência;

§ 3º O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

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

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

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

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

SEÇÃO VIII - Direito de Superfície

Art. 55. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

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

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

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos aos termos do contrato respectivo.

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

Art. 56. 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, a oferta de terceiros.

Art. 57. Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 58. 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 de registro de imóveis.

SEÇÃO IX - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 59. O Estudo do Impacto de Vizinhança - EIV com o respectivo relatório e um instrumento de análise para subsidiar a aprovação de instalação e operação de ampliação ou construção de empreendimento ou atividade, pública ou privada que possa causar impactos ao meio ambiente, ao sistema viário ou a comunidade de forma geral, no âmbito do Município.

Art. 60. Considera-se para fins de realização de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV dentre outros empreendimentos ou atividades:

I - edifícios residenciais com área computável superior a 1.000m² (mil metros quadrados);

II - edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 1.000m² (mil metros quadrados);

III - parcelamentos do solo com área superior a 5 (cinco) hectares;

IV - cemitérios;

V - outros que pela sua natureza possam impactar o meio ambiente, o sistema viário ou a comunidade de maneira geral.

Art. 61. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII - área de preservação permanente - APP;

IX - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

Art. 62. O Poder Executivo Municipal, conforme disposto no Estudo de Impacto de Vizinhança, poderá negar autorização para a ampliação ou a construção do empreendimento ou exigir do empreendedor, às suas expensas, as medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos previsíveis decorrentes da implantação da atividade, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

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

III - ampliação e adequação do sistema viário no entorno do empreendimento;

IV - Implantação de pontos de embarque e desembarque de transporte coletivo;

V - Implantação de vagas de estacionamento de veículos acima da proporção definida pela lei se o estudo indicar índice de atração de viagens além da capacidade instalada no Sistema Viário;

VI - proteção acústica com o uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade.

Art. 63. O Órgão Municipal competente dará publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, que ficarão disponíveis para consulta.

§ 1º O Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV será fornecido pelo Poder Público Municipal, quando solicitado pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º O órgão público responsável pelo exame do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto.

§ 3º A elaboração do EIV será exigida pelo órgão competente do Município e não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, requeridos nos termos da legislação ambiental existente e exigidos pelos órgãos de licenciamento.

SEÇÃO X - Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU

Art. 64. O Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU será solicitado pela equipe técnica da Secretaria da Habitação e Planejamento ou outra que venha a realizar o trabalho de aprovação de projetos edifícios e de parcelamento do solo sempre que o projeto for considerado especial, exigindo uma análise diferenciada, devendo observar acordos e condicionantes específicos.

Art. 65. Os Projetos Especiais serão objeto de Estudo de Viabilidade Urbanística, com vistas a análise de suas características diferenciadas e a verificação da necessidade de realização de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 66. O Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU será analisado, em especial, quanto:

- I** - a adequação do uso na zona de implantação do empreendimento;
- II** - a melhor adequação da edificação ao sitio de implantação que tenha características excepcionais relativas a forma e a estrutura geológica do solo;
- III** - a manutenção e valorização do patrimônio ambiental - natural, histórico e cultural;
- IV** - a adequação a estrutura urbana, em especial quanto ao sistema viário;
- V** - a segurança, sossego e saúde dos habitantes e equipamentos públicos comunitários;
- VI** - a adequação ao ambiente, em especial quanto a poluição;
- VII** - a adequação a infra-estrutura urbana;
- VIII** - a instituição de Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS III com padrões urbanísticos diferenciados, por solicitação de empreendedor privado.

Art. 67. Por suas especificidades, deverão merecer Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU, mesmo quando sua implantação constar como permitida, as atividades direcionadas:

- I** - a loteamentos e condomínios residenciais, acima de 5 hectares;
- II** - a imóvel de interesse histórico e cultural integrantes do Inventário do Instituto do Patrimônio Histórico e Cultural do Estado -IPHAE e Município de Sapiranga;
- III** - a entretenimento noturno;
- IV** - a centro comercial e shopping centers;
- V** - a centro cultural;
- VI** - a clube;
- VII** - a comercio atacadista e depósitos maiores ou iguais a 1000m² de área computável;
- VIII** - a comercio varejista e serviços, maiores ou iguais a 2500m² de área computável;
- IX** - a escola de educação infantil e centro de cuidados;
- X** - a depósitos ou postos de revenda de gás;
- XI** - a equipamentos administrativos;
- XII** - a equipamentos de segurança pública;
- XIII** - a estabelecimentos de ensino formal;
- XIV** - a estação de radiodifusão;
- XV** - a estação de telefonia;
- XVI** - a estação de televisão;
- XVII** - a hospital e unidades de saúde;
- XVIII** - a posto de abastecimento de combustível;
- XIX** - a supermercado;
- XX** - a templo de qualquer culto.

Art. 68. Nas intervenções construtivas, instalação de veículos de publicidade e projetos de uso, e ocupação de imóveis de interesse histórico e cultural integrante do Inventário do Instituto do Patrimônio Histórico e Cultural do Estado - IPHAE, e do Município de Sapiranga, será solicitado Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU.

Art. 69. O Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU a ser realizado em decorrência das intervenções construtivas, instalação de veículos de publicidade e de projetos de uso e ocupação em imóvel de interesse histórico e cultural deverá apresentar as condições desejáveis de preservação, a fim de evitar a perda ou o desaparecimento das características que lhes conferem peculiaridade.

Art. 70. Através de Lei específica será regulamentado o tombamento do patrimônio cultural municipal, estabelecendo conceitos, conteúdos, critérios de seleção, características, vigência, formas de proteção e incentivos.

SEÇÃO XI - Estudo de Impacto Ambiental (EIA)

Art. 71. Sempre que entender necessário, a Secretaria Municipal de Planejamento poderá solicitar do empreendedor a apresentação de estudo de impacto ambiental nos termos da legislação vigente.

§ 1º Entende-se por impacto ambiental a alteração no meio ou em algum de seus componentes por determinada ação ou atividade humana que possam ser quantificadas pois apresentarem variações relativas, podendo ser positivas ou negativas, grandes ou pequenas.

§ 2º O objetivo de estudo de impacto ambiental é de avaliar as consequências das obras e ações propostas visando à produção de medidas que possam garantir a prevenção da qualidade do ambiente afetado, a realização de ações mitigadoras dos impactos e a obrigação da implantação de ações de compensações.

SEÇÃO XII - Parcelamento, edificação e utilização compulsória

Art. 72. O Município de Sapiranga fixará, mediante Lei municipal específica, áreas urbanas de ocupação prioritária, compreendendo imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados, nos termos do Art. 5º da Lei Federal nº 10.257/2001, com vistas a garantir o desenvolvimento ordenado da cidade, fazendo a propriedade cumprir a função social.

§ 1º visando o adequado aproveitamento dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados nestas áreas os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento, de acordo esta Lei, em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no tempo e a subsequente desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 2º a notificação ao proprietário deverá ser averbada no cartório de registros de imóveis.

§ 3º fica facultado aos proprietários dos imóveis, de que trata este artigo, propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposições do Art. 46 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto das Cidades.

SEÇÃO XIII - Transferência do direito de construir

Art. 73. A transferência do direito de construir deverá ser regulamentada por Lei Municipal específica e baseada na presente Lei, que poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano público ou privado a exercer em outro local ou alienar mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta Lei, quando o referido imóvel for considerado necessário para:

- I** - implantação do sistema viário projetado;
- II** - instalação de equipamentos comunitários de uso público;
- III** - preservação de imóveis de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural.

Parágrafo único. Os equipamentos comunitários de uso público cujo potencial construtivo e passível de transferência são:

- a)** praças e parques municipais;
- b)** equipamentos municipais, tais como: estabelecimentos de educação e cultura, saúde e transporte;
- c)** área destinada a implantação de equipamentos de captação, armazenamento, abastecimento e tratamento de água, de captação, tratamento e bombeamento de esgoto.

Art. 74. Em lei municipal específica será disciplinada a aplicação da transferência do direito de construir.

Art. 75. Poderá ser autorizado ao proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta Lei ou em legislação urbanística dela decorrente, referente à parte atingida pela desapropriação ou tombamento.

§ 1º Deverá ser observada a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação dos órgãos técnicos municipais competentes.

§ 2º Quando se tratar do direito de construir no próprio local, a capacidade construtiva final do imóvel e definida pela capacidade construtiva dada pela aplicação do índice de aproveitamento, sobre o terreno remanescente, acrescida da capacidade construtiva dada pela aplicação do índice de aproveitamento, sobre a parte atingida pela vinculação da qual se trata, caracterizando compensação pela desapropriação.

SEÇÃO XIV - Usucapião especial de imóvel urbano

Art. 76. Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m²

(duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º o título de domínio será conferido ao homem ou a mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º o direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 77. As áreas urbanas com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º o possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse a de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º a usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º o condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior a constituição do condomínio.

§ 5º as deliberações relativas a administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 78. Na pendência da ação de usucapião especial urbana ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapindo.

Art. 79. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II - os possuidores, em estado de composses;

III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

Art. 80. Na ação de usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 81. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado e o sumaríssimo.

SEÇÃO XV - Direito de concessão especial de uso para habitação social;

Art. 82. A concessão especial de uso para habitação social será concedida pela Administração Municipal nos casos previstos na legislação nacional salvaguardando o patrimônio da Administração e evitando a sua alienação;

Parágrafo único. O direito real de uso deverá garantir que o concessionário deverá dar o uso exclusivo para habitação, sendo vedado a utilização para outro fim.

SEÇÃO XVI - Da outorga onerosa do direito de construir;

Art. 83. O Município fixará, mediante a aprovação de Lei específica, as áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 84. A Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I** - a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II** - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III** - a contrapartida do beneficiário.

Art. 85. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 do Estatuto das Cidades.

SEÇÃO XVII - Das operações urbanas consorciadas.

Art. 86. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

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

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

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

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

Art. 87. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

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

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

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

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

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

Art. 88. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

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

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

Art. 89. O Município de Saporanga fica dividido em Área Urbana (AU), Área Rural (AR) e Área de Interesse Ambiental (AIA) cujos limites estão definidos no Mapa 01 - Zoneamento Ambiental anexo que é parte constante desta lei.

§ 1º Constitui com Área de Interesse Ambiental (AIA) toda a área que compreende o Morro Ferrabraz e suas adjacências compostas pelos vales, cachoeiras e quedas d'água, a encosta do Morro Ferrabrás, as margens dos Arroios Saporanga,

Arroio São Jacó, Arroio São Luiz, Arroio Bambu, Arroio Cruzeiro do Sul, as margens do Rio dos Sinos e toda a área alagável composta pela quota 15.

§ 2º Constitui com Área Rural (AR) a parcela do território que não incluída nas áreas urbanas e de proteção ambiental sendo destinada às atividades primárias, de produção de alimentos, preservação ambiental e de lazer.

§ 3º Constitui como Área Urbana (AU) a parte do território do Município indicada no Mapa 01 - Zoneamento Ambiental e que terá sua descrição em lei específica que somente poderá ser alterada pela Câmara de Vereadores com votação qualificada de 2/3 dos vereadores;

SEÇÃO I - Das Unidades Territoriais

Art. 90. A Área Urbana (AU) será dividida em Unidades Territoriais para efeito de planejamento urbano, garantia de equilíbrio na distribuição das funções da cidade e critério de aplicação equitativa dos investimentos públicos.

Art. 91. Ficam constituídas as seguintes Unidades Territoriais:

UT 1	CENTENÁRIO
UT 2	SÃO JACÓ
UT 3	AMARAL RIBEIRO
UT 4	OESTE
UT 5	CENTRO
UT 6	SETE DE SETEMBRO
UT 7	VILA NOVA
UT 8	QUATRO COLÔNIAS
UT 9	VILA IRMA
UT 10	SANTA FÉ
UT 11	PIQUETE
UT 12	SÃO LUIZ
UT 13	BAIRRO NOVO

§ 1º Os limites entre as Unidades Territoriais estão definidos no **Mapa 06 - Unidades Territoriais**, anexo que é parte integrante desta lei.

§ 2º As unidades territoriais, UT3 - Amaral Ribeiro e UT12 - São Luiz são prioritárias para o investimento em infraestrutura urbana e de serviços de acordo com os estudos do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS);

§ 3º As unidades territoriais UT2, UT5 e UT6 possuem vazios urbanos que deverão ser análise dos instrumentos previstos neste Plano Diretor visando a garantia da função social da propriedade de acordo com o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

§ 4º No prazo de 01 (um) ano a cidade será estruturada por bairros que serão escolhidos pela comunidade em processo de consulta direta.

CAPÍTULO V - Do Zoneamento da Área Urbana

Art. 92. A área urbana fica dividida, para fins de disciplinamento do uso e da

ocupação do solo, em cinco zonas:

Zona Residencial (ZR) - São as áreas que em função das suas condições físicas somente permite a ocupação com baixa densidade populacional e a autorização de atividades de comércio e de serviços de caráter estritamente local;

I - Zona Mista (ZM) - São as áreas que em função das condições físicas favorecem a ocupação com alta densidade populacional integrada a atividades de comércio, serviços e indústria de **baixo impacto ambiental**;

II - Zona Comercial Central (ZCC) - São as áreas que em função de sua inserção no território devem ser destinadas à ocupação intensiva predominando a implantação de atividades comerciais e de serviços visando atender às necessidades do restante do território;

III - Zona Comercial Estrutural (ZCE) - São as áreas lindeiras ao sistema viário estrutural que, em função da infraestrutura instalada devem ser otimizadas permitindo o uso residencial, comercial e industrial de **médio impacto ambiental** .

IV - Zona Industrial Consolidada (ZIC) - São as áreas consolidadas junto a Zona Mista e que apresentam boas condições de acesso e adequadas condições de sítio, permitindo a manutenção das indústrias desde que não poluidoras ou de **baixo impacto ambiental** .

V - Zona Distrito Industrial (ZDI) - É uma zona que pela sua localização contígua a área ocupada e boa acessibilidade, permite a concentração de indústrias de grande porte com **médio impacto ambiental** .

VI - Zona Industrial Especial (ZIE) - É uma zona que pela sua distância das áreas densamente ocupadas, apresenta boas condições de acesso e adequadas condições de sítio, permitindo a instalação de indústrias de **alto impacto ambiental** que deverão apresentar estudo de impacto ambiental, projeto de tratamento dos resíduos e ações mitigadoras da circulação de veículos.

Art. 93. As zonas de uso estabelecidas neste artigo têm sua delimitação física expressa no Mapa 05 - Zoneamento Urbano anexo que é parte integrante desta lei;

CAPÍTULO VI - Da Classificação do uso do solo

Art. 94. Para efeito desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de uso do solo;

I - Residencial (R):

- a)** residências unifamiliares;
- b)** residências agrupadas, geminadas ou em série;
- c)** residências multifamiliares;
- d)** habitações coletivas como internatos, asilos, casas de repouso;
- e)** conjuntos de habitação unifamiliar edificados em quarteirões resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos;
- f)** condomínios residenciais por unidades autônomas;
- g)** loteamento fechado com acesso controlado;

- h)* condomínio de lotes por unidades autônomas;
- i)* condomínio urbanístico.

II - Comercio e Serviços Diversificados (CSD):

- a)* comercio de abastecimento varejista;
- b)* serviços profissionais;
- c)* serviços de manutenção;
- d)* serviços de comunicação;
- e)* serviços financeiros;
- f)* serviços administrativos;
- g)* serviços de segurança;
- h)* serviços de saúde;
- i)* serviços de educação e cultura.

III - Comercio e Serviços Geradores de Trafego Pesado (CSTP):

- a)* agencias ou garagens de companhias transportadoras, de mudanças e outras que operem com frotas de caminhões e ônibus;
- b)* postos de abastecimento de combustíveis;
- c)* entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias - primas, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de insumos para agricultura ou pecuária, materiais para a construção e sucatas.
- d)* estabelecimentos de comercio ou aluguel de veículos pesados ou maquinas de grande porte, especialmente as que lidam com maquinas agrícolas, tratores e caminhões.

IV - Comercio e Serviços Geradores de Ruídos (CSR):

- a)* estabelecimentos que utilizem máquinas ou utensílios ruidosos tais como, serrarias, carpintarias ou marcenarias que utilizem serras elétricas, serralherias, oficinas mecânicas com serviços de funilaria;
- b)* clínicas veterinárias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.

V - Estabelecimentos de Recreação e Lazer Noturnos (ERLN):

- a)* salões de baile e de festa;
- b)* clubes noturnos e discotecas;
- c)* locais de ensaio de escola de samba;
- d)* bilhares e boliches.

VI - Recreacional e Turístico (RT):

- a)* hotéis, motéis, pousadas;
- b)* restaurantes, clubes, associações recreativas e desportivas;
- c)* equipamentos para esporte;

VII - Indústria Impacto Ambiental Baixo (IIA-B)

- a)* compreende indústrias que não prejudicam a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasionam trepidação, movimento excessivo de pessoas e veículos, que não eliminam gases fétidos e poeiras, industrias cujo

processo produtivo seja complementar das atividades do meio urbano ou rural em que se situam e com eles se compatibilizam;

VIII - Indústria Impacto Ambiental Médio (IIA-M):

a) compreende as indústrias cujos processos estão submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, mas que não causem incômodos sensíveis as demais atividades urbanas;

IX - Indústria Impacto Ambiental Alto - (IIA-A):

a) compreende indústrias cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, ruídos, vibrações, emanações e irradiações possam causar perigo a saúde, ao bem estar e a segurança da população, mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

Art. 95. A cada zona corresponderá um regime urbanístico, composto pelos seguintes indicadores:

I - Índice de Aproveitamento (IA) que representa o quociente entre a área máxima construída e a área total do lote;

II - Taxa de Ocupação (TO) que representa a relação entre a projeção horizontal máxima das edificações sobre o lote e a área total do lote;

III - Recuo (Rc) que representa a distância entre a divisa do lote e o limite externo da área a ser ocupada pela edificação.

§ 1º Constitui também parte integrante do regime urbanístico o número de pavimento das edificações, o agrupamento das atividades permitidas e as dimensões mínimas dos lotes.

§ 2º A definição do Índice de Aproveitamento (IA) e da Taxa de Ocupação (TO) deve ser coerente com as dimensões e áreas dos lotes e com as atividades a que se destinam, não podendo ser modificada isoladamente sem a consideração dos demais itens.

Art. 96. A aplicação do regime urbanístico e do uso do solo de cada zona consta no Quadro 2 - Usos e Regime Urbanístico anexo que é parte integrante desta lei.

Parágrafo único. Todos os planos e projetos de obras públicas e privadas ficam sujeitos às diretrizes deste Plano.

Art. 97. Para cálculo do Índice de Aproveitamento (IA), da Taxa de Ocupação (TO) e dos Recuos (Rc) serão consideradas as áreas construídas cobertas e todas as edificações incidentes sobre o lote.

§ 1º O Índice de Aproveitamento (IA) e a Taxa de Ocupação (TO) em prédios de uso misto obedecerão os valores aplicados ao uso predominante no lote, podendo o empreendedor escolher quais índices e taxas aplicar de acordo com a presente lei, quando culminarem dois ou mais zoneamentos limítrofes, separados por via ou não, inclusive com a ZCE.

§ 2º Nos casos em que a via é comercial (ZCE) e forem escolhidos índices de outro zoneamento limítrofe com relação aos recuos aplica-se:

a) Se térreo comercial será permitido o recuo frontal isento para a totalidade do prédio independente do uso, inclusive terrenos de esquina, não sendo permitidas sacadas ou corpos avançados, exceto marquises;

b) Se térreo residencial observará o recuo frontal estabelecido;

c) A altura do prédio observará o estabelecido pelo zoneamento escolhido.

Art. 98. Nos condomínios por unidades autônomas, de casas térreas ou assobradadas, o índice de Aproveitamento (IA) e a Taxa de Ocupação (TO) devem ser calculados sobre a totalidade da gleba sendo o potencial construtivo resultante transferido proporcionalmente a cada área privativa.

Art. 99. Não serão computados no cálculo do índice de Aproveitamento (IA):

I - o pavimento térreo, desde que a área edificada corresponda ao máximo de 50% da área do pavimento tipo e que tenha destinação de áreas de uso comum como:

a) áreas de circulação;

b) área de zeladoria;

c) áreas de lazer coletivas;

d) áreas de serviço;

e) apartamento para zelador;

II - as áreas correspondentes a casas de máquina, elevadores, escadas e circulação em geral;

III - a área de vagas de estacionamento coberto e garagens.

Parágrafo único. Nas habitações coletivas não será computado no cálculo do índice de Aproveitamento (IA) e da Taxa de Ocupação (TO) as sacadas que se constituírem em corpos avançados em relação ao plano das fachadas do prédio, até a área máxima de 4,5m² (quatro virgula cinco metros quadrados) por economia residencial.

Art. 100. Nos lotes com declividade superior a 20% (vinte por cento), a área construída semi -enterrada poderá ser excluída do cálculo do índice de Aproveitamento (IA), quando ocupada por dependências de serviço e boxes de estacionamento desde que aprovado previamente pela Secretaria Municipal Planejamento - SEPLAN.

Art. 101. No cálculo da projeção máxima de ocupação do solo (TO) não serão computadas:

I - as áreas construídas em balanço sobre os recuos de frente da edificação ate o máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

II - as marquises;

III - os beirais.

Art. 102. A altura das edificações será contada a partir do nível médio do passeio ou do perfil natural do terreno no plano da fachada, na testada que contiver o acesso do prédio, até a parte inferior da laje ou forro do último pavimento.

§ 1º Nos terrenos em declive, a distancia vertical entre o nível médio do passeio e o perfil natural do terreno, não poderá em qualquer ponto do terreno ser superior a 4 m (quatro metros).

Art. 103. No cálculo do número de pavimentos das edificações não serão computados:

I - pavimento em subsolo;

II - pavimentos superiores quando destinados a casas de máquina de elevadores, reservatórios e outros serviços gerais do prédio.

Art. 104. As edificações deverão observar a limitação de altura decorrente de normas relativas aos serviços de instalação de energia elétrica, da navegação aérea e da proteção de imóveis de interesse cultural e de zonas de preservação das visuais da paisagem natural.

Art. 105. Os recuos estão previstos no **Quadro 02 - Usos e Regimes Urbanísticos** anexo e que é parte desta lei, agregando-se as seguintes orientações:

§ 1º O jardim delimitam áreas destinadas a assegurar a predominância de áreas ajardinadas com vistas a valorização da paisagem urbana e áreas permeáveis que contribuem com a drenagem urbana.

§ 2º Os recuos frontais serão definidos conforme cada zoneamento, sendo que nos terrenos de esquina, uma testada deve recuar 4,00 m (quatro metros) e as demais testadas 2,00m (dois metros). A testada que recebe o recuo de 4,00m (quatro metros) deve ser escolhida pelo projetista e deve estar expressa em projeto. (NR)

§ 3º Os recuos laterais e fundos são isentos nos casos em que as paredes não tiverem aberturas para as divisas e quando com aberturas o recuo mínimo é de 1,5m (um metro e meio), com exceção da Zona Industrial Especial (ZIE) onde os recuos laterais e de fundos é de 5m (cinco metros).

§ 4º A isenção de recuo lateral e fundos é válida para prédios de 4 (quatro) pavimentos, com altura máxima de 12,00(doze metros) contados a partir da cota interna do piso do pavimento térreo até a laje do forro do 4º (quarto) pavimento inclusive, não sendo computados elementos de cobertura, platibandas, volumes de reservatórios, casas de máquinas e garantindo-se que a partir deste ponto seja observado a medida de 2,50m para o recuo lateral e fundos.

§ 5º Em terrenos com dimensões iguais ou inferiores a 200m² (duzentos metros quadrados), os recuos frontais poderão tero mínimo 3,00m (três metros). (NR)

§ 6º Em lotes que formam esquina e que tenham dimensão igual ou inferior a 200m² (duzentos metros quadrados) os recuos em ambas as testadas poderão ter no mínimo 2,00m (dois metros). (NR)

§ 7º Em lotes cujo o grau de aclave em relação ao passeio seja maior que 20%, será permitida a construção de garagens residenciais sobre o recuo frontal, com

largura máxima de 50% da testada do lote e altura máxima de um pavimento. (NR)

Art. 106. Fica vedada a construção em áreas de recuo de jardim, exceto:

- I** - muros de arrimo;
- II** - muros nos alinhamentos e nas divisas laterais;
- III** - grades e telas;
- IV** - escadarias e rampas de acesso, quando necessárias pela conformação dos terrenos - aclave ou declive;
- V** - guaritas com área construída de no máximo 5% (cinco por cento) da área do recuo, garantido um mínimo de 5m² (cinco metros quadrados);
- VI** - toldos, acessos cobertos, marquises, sacadas, beirais e similares;
- VII** - piscinas.

Art. 107. Nas edificações destinadas às atividades de serviços, comércio e indústria é obrigatória previsão de local interno destinado à movimentação de carga, descarga e manobra, além de vagas permanentes de estacionamento de veículos em proporções adequadas a atividade reduzindo o impacto de circulação, parada e estacionamento de veículos no Sistema Viário.

§ 1º Para o cálculo do número de vagas aplica-se o critério previsto o **Quadro 3 - Vagas de Estacionamento por Atividade** que é parte integrante desta lei.

§ 2º As escolas além dos estacionamentos para veículos previstos neste artigo deverão ter uma área de embarque e desembarque com 01 (uma) vaga a cada 50 alunos matriculados;

§ 3º Os hospitais e clínicas, além dos estacionamentos para veículos previstos neste artigo, deverão ter uma área de embarque e desembarque com 01 (uma) vaga a cada 20 (vinte) leitos.

§ 4º Quando o estabelecimento possuir conjunto de atividades, o cálculo deverá ter por base a de maior exigência.

Art. 108. Nas unidades residenciais multifamiliares será exigida no mínimo um vaga de estacionamento para automóveis por unidade habitacional.

Art. 109. Nas edificações multifamiliares, atividades de comércio e serviços deverão ser construídos espaços destinados ao estacionamento de bicicletas, cobertas e com sistema de fixação com cadeados ou correntes na proporção de 3 (três) vagas a cada 500m²(quinhentos e cinquenta metros quadrados) construídos.

Parágrafo único. Aplica-se a exigência do *caput* deste artigo às edificações já existentes estabelecendo-se o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a adaptação das mesmas.

Art. 110. Quando incidirem em áreas de preservação ambiental os projetos de edificação, bem como, os usos propostos deverão ser precedidos de estudo de

impacto ambiental, com base em levantamento planialtimétrico completo do terreno, onde a Secretaria Municipal de Planejamento indicará as diretrizes para a ocupação da área, que obedecerá no mínimo os seguintes condicionantes.

I - faixa de preservação ao longo dos cursos d'água, conforme o disposto no Código Florestal;

II - ocupação somente das porções do terreno com declividade natural inferior a 30%;

III - preservação da vegetação nativa existente;

IV - manejo adequado do solo evitando a erosão e o assoreamento dos cursos d'água.

Parágrafo único. O parecer da Secretaria Municipal de Planejamento deverá ser acompanhado do parecer técnico do Conselho da Cidade e do Conselho Municipal de Meio Ambiente.

SEÇÃO I - Da Área Rural

Art. 111. Na Área Rural serão permitidos os seguintes usos:

I - residencial unifamiliar (R);

II - Comércio e Serviços Geradores de Ruídos (CSR)

III - Recreacional e Turístico (RT);

§ 1º também são permitidas atividades de agroindústrias, comércio de abastecimento, fabricação de produtos alimentares, matadouros de bovinos, ovinos, suínos e outros animais com ou sem fabricação de embutidos e industrialização de carnes.

§ 2º Com exceção dos usos permitidos nos itens anteriores os demais deverão ter autorização da Secretaria Municipal de Planejamento e parecer do Conselho Municipal da cidade

Art. 112. Na Área Rural o uso para Comércio, Serviços Geradores de Tráfego Pesado (CSTP) somente será autorizado se for para depósitos, silos, armazéns e demais construções vinculadas à atividade rural.

Art. 113. Somente será permitido o parcelamento de glebas localizadas na Zona Rural quando respeitado o módulo mínimo de 2h² (dois hectares).

Parágrafo único. Aplica-se também o módulo mínimo de 2ha (dois hectares) para implantação de condomínios por unidades autônomas e sítios de lazer em zona rural.

CAPÍTULO VII - Das Normas de Procedimento

SEÇÃO I - Da Aprovação de Projetos

Art. 114. Todos os planos e projetos de iniciativa pública ou privada ficam sujeitos às diretrizes deste plano.

§ 1º A implantação de obras e serviços, arruamentos, loteamentos, desmembramento, e edificações, públicas ou privadas, situados na Área Urbana ficam sujeitas às normas estabelecidas no Plano Diretor, à prévia aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento, sem prejuízo das demais exigências legais ou regulamentares aplicáveis.

§ 2º Aplicam-se as disposições deste artigo às obras e edificações implantadas na Área Rural desde que compatíveis com a mesma.

Art. 115. O processo administrativo referente a obras em geral, especialmente quanto à aprovação ou rejeição de projetos e de licenciamento de construções será regulado pelo Poder Executivo através de decreto municipal observada as seguintes regras básicas.

I - declaração municipal informativa das condições urbanísticas e da viabilidade de ocupação do solo, vigentes na data de sua expedição;

II - instituição de expediente administrativo único, para o procedimento, expedição e registro dos seguintes atos:

a) aprovação de projeto e licenciamento da construção da edificação.

b) vistoria da edificação construída e concessão da Carta de Habite-se.

III - estabelecimento de prazos máximos de validade para os atos referidos no inciso II - letras "a" e "b" e do número máximo admitido de prorrogações de sua validade, quando for o caso, bem como dos efeitos de caducidade dos mesmos atos;

IV - adoção de documentos gráficos padronizados, adequados a instrução do expediente referido no inciso II, e ao registro de informações junto a Secretaria de Planejamento Urbano.

Art. 116. O processo administrativo para aprovação de parcelamento do solo será regulado pelo Executivo Municipal, quanto aos seus procedimentos e atos específicos, observados, no que couber as normas gerais constantes do artigo anterior.

Art. 117. O processo administrativo referente à atividade industrial terá como base a Resolução CONSEMA Nº. 102 de 24 de maio de 2005 e compreenderá além do disposto nesta lei, o licenciamento dos órgãos ambientais competentes.

Art. 118. As obras cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data da vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do licenciamento de construção ou de aprovação do projeto.

Art. 119. Serão examinadas de acordo com traçado e o regime urbanístico vigentes anteriormente a esta Lei, desde que seus requerimentos hajam sido protocolados na Prefeitura Municipal antes da vigência desta Lei, os processos administrativos de:

I - aprovação de projeto e licenciamento de construção ou de suas modificações, ainda não concedida, desde que no prazo de 12 (doze) meses seja iniciada a obra,

contados da data da concessão da aprovação do projeto de que se trata ou de sua modificação;

II - aprovação de projetos e licenciamento de construção de conjuntos residenciais ou de suas modificações, desde que no prazo de validade dos projetos e do licenciamento sejam iniciadas as obras respectivas e sejam concluídas no prazo de 05 (cinco) anos contados do seu início;

Parágrafo único. A revalidação da aprovação de projetos e do licenciamento de construção, referidos neste artigo, só será concedida se estiverem adequados ao disposto nesta Lei.

CAPÍTULO VIII - Da gestão democrática

Art. 120. A gestão do Plano Diretor de Desenvolvimento Humano e Ambiental será feita pelo Conselho Municipal da Cidade, sendo obrigatória a equidade entre o Poder Público Municipal, as organizações da sociedade civil e as entidades de representação das classes patronais e de empregados.

§ 1º O Conselho Municipal da Cidade deverá ser regulamentado pelo executivo Municipal no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de vigência do Plano Diretor, onde constará a sua composição, a forma de escolha das entidades e dos conselheiros, a duração dos mandatos e a periodicidade das reuniões e o caráter deliberativo do mesmo.

§ 2º No prazo acima referido fica mantido o atual conselho do plano diretor de desenvolvimento integrado.

Art. 120-A. gestão do Plano Diretor de Desenvolvimento Humano e Ambiental será feita pelo Conselho do Plano Diretor, assim composto: 05 (cinco) vagas destinadas ao Poder Executivo Municipal, sendo uma para o Secretário de Planejamento, uma para arquiteto da Secretária de Planejamento, indicado pelo Secretário, 01 (uma) vaga para engenheiro da Secretaria de Planejamento, indicado pelo Secretário, 01 (uma) vaga para biólogo do Departamento de Meio Ambiente, indicado pela Chefe deste Departamento, 01 (uma) vaga para advogado da Procuradoria do Município, indicado pelo Procurador-Geral; 02 (duas) vagas destinadas a METROPLAN, divididas: 01 (uma) para arquiteto e 01 (uma) para biólogo; 01 (uma) vaga para arquiteto indicado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU; 01 (uma) vaga para engenheiro, indicado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA; e, duas vagas de profissionais técnicos indicados pelo Concidade. (NR)

§ 1º O Conselho Municipal do Plano Diretor de Desenvolvimento Humano e Ambiental deverá ser regulamentado pelo executivo Municipal no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de vigência desta Lei, onde constará a duração dos mandatos e a periodicidade das reuniões e o caráter deliberativo do mesmo, entre outros. (NR)

§ 2º No prazo acima referido fica mantido o atual conselho municipal da cidade. (NR)

Art. 121. O Plano Diretor de Desenvolvimento Humano e Ambiental deverá ser revisado através de projeto de Lei de iniciativa do Poder Executivo, após transcorridos 10 (dez) anos de sua vigência, observando-se o disposto no art. 123, I, II e III e parágrafo único, da presente Lei.

Art. 122. Antes deste prazo, o Plano Diretor de Desenvolvimento Humano e Ambiental somente poderá ser alterado através de projeto de lei de iniciativa do Poder Executivo, devendo acompanhar o referido projeto:

I - Parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor, recomendando a alteração; (NR)

II - Embasamento técnico indicando os benefícios da alteração para implementação das diretrizes do atual Plano Diretor;

III - Realização de audiência pública.

Parágrafo único. As alterações a presente lei somente serão válidas se aprovadas com um quorum de 2/3 (dois terços) dos vereadores.

CAPÍTULO IX - Das responsabilidades, infrações e penalidades

SEÇÃO I - Da Responsabilidade Técnica

Art. 123. Somente profissionais habilitados poderão ser responsáveis técnicos por projetos de edificação e respectivas especificações, a serem submetidos ao exame do órgão competente do Município de Sapiranga.

Parágrafo único. Só poderão ser inscritos na Prefeitura Municipal de Sapiranga os profissionais que apresentarem a certidão de registro profissional do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Art. 124. A responsabilidade civil por todos os serviços de engenharia e arquitetura cabe aos seus autores e responsáveis técnicos.

SEÇÃO II - Das Infrações e Penalidades

Art. 125. A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas previstas no Código Civil, na aplicação das seguintes penalidades:

a) multa;

b) embargo da obra, do canteiro de obras ou de construção

c) interdição de atividade;

d) demolição de imóvel ou de partes de imóvel em desacordo com as disposições desta Lei.

Art. 126. A infração a qualquer dispositivo desta Lei que implique perigo de caráter público ou à pessoa que o execute, ensejará, embargo imediato da atividade, da obra ou a interdição do imóvel, sendo o infrator notificado para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

Parágrafo único. O desrespeito ao embargo ou interdição, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator à multa de 70 UFIR`s, por dia de prosseguimento da atividade à revelia do embargo e cumulativamente sujeitará o infrator a demolição das partes do imóvel em desacordo com as normas técnicas desta Lei.

Art. 127. A infração aos dispositivos desta Lei que não implique perigo, ensejará notificação do infrator, para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

§ 1º O decurso do prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa sujeitará o infrator a:

I - multa conforme valores especificados no parágrafo segundo deste artigo, por dia de prosseguimento da situação irregular;

II - embargo da obra ou do uso do imóvel, até sua regularização.

§ 2º São os seguintes os valores das multas aplicáveis, conforme o tipo de infração:

I - apresentar projeto para exame da Prefeitura com indicações falsas sobre o imóvel a ser edificado ou utilizado: 200 UFIR`s;

II - executar obras em desacordo com o projeto, embora conforme as normas técnicas desta Lei: 350 UFIR`s;

III - edificar sem o respectivo licenciamento:

a) de 0 até 50m² - 200 UFIR`s

b) acima de 50 até 100m² - 560 UFIR`s

c) acima de 100m² - 700 UFIR`s.

IV - edificar ou usar imóvel em desacordo com as normas técnicas esta Lei, acarretando prejuízo a logradouros públicos: 700 UFIR`s;

V - executar obras em desacordo com as normas técnicas desta Lei: 700 UFIR`s;

VI - utilizar imóvel para exercício de atividade de comércio, serviços ou indústria sem licença para funcionamento e localização, ou em desacordo com as normas técnicas desta Lei: 700 UFIR`s;

VII - utilizar imóvel para residência sem Carta de Habitação ou em desacordo com as normas técnicas desta Lei: 140 UFIR`s

Art. 128. Nas reincidências a multa será aplicada em dobro.

Art. 129. A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO X - Das Disposições Gerais e Finais
SEÇÃO I - Dos Usos e dos Imóveis não Conformes

Art. 130. São considerados não conformes os usos, lotes e edificações autorizados em data anterior à da promulgação da presente Lei e que não atendam ao disposto da mesma, podendo permanecer na zona e no imóvel em que se situam.

Parágrafo único. As indústrias classificadas ambientalmente como de alto potencial poluidor poderão permanecer na zona e no imóvel que se localizam, desde que tratem seus poluentes e apresentem pedido de licenciamento ambiental no prazo de 90 (noventa) dias. (NR)

Art. 131. Nas edificações de uso não conforme na zona em que se localizam, serão autorizados reparos essenciais à segurança das edificações, instalações, equipamentos ou mesmo pequenas ampliações desde que essencialmente necessárias para o funcionamento das atividades anteriormente existentes.

§ 1º Os projetos de reformas e ou ampliações essencialmente necessárias devem ser analisados pela Secretaria Municipal de Planejamento ouvido o parecer do Conselho Municipal da Cidade.

§ 2º A regularização das edificações de uso não conformes na zona em que se encontram poderão ser requeridas pelos proprietários, as quais mediante parecer técnico do órgão competente do município serão analisadas pelo Conselho Municipal da Cidade.

Art. 132. As mudanças de uso em lotes ou edificações não conformes são permitidas, desde que o novo uso seja permitido pela presente Lei na zona em que se instalar.

Art. 133. O Poder Executivo Municipal, num prazo de 01 (um) ano a contar da data de publicação desta Lei, deverá encaminhar ao legislativo as alterações necessárias para compatibilizar a Lei de Parcelamento do Solo, o Código de Obras, o Código Tributário, bem com as legislações complementares expressas na mesma.

Art. 134. As obras do Plano Diretor que propiciem especial valorização nas propriedades poderão ter seu custo ressarcido mediante contribuições de melhorias, na forma de lei específica.

Art. 135. O Poder Executivo Municipal disporá de 01 (um) ano a contar da data de publicação desta Lei para dotar os órgãos municipais de estrutura, meios e regulamentos adequados ao exato cumprimento das disposições desta Lei.

Art. 136. As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 137. Revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei 2.506/99 do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e suas alterações posteriores;

Art. 138. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Saporanga, 30 de agosto 2011.

NELSON SPOLAOR
Prefeito Municipal

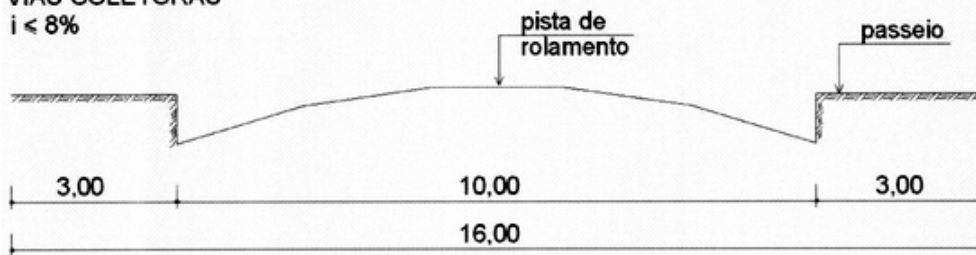
Registre-se e Publique-se:

JOÃO DANIEL TASSO CARAFFINI
Secretário da Administração

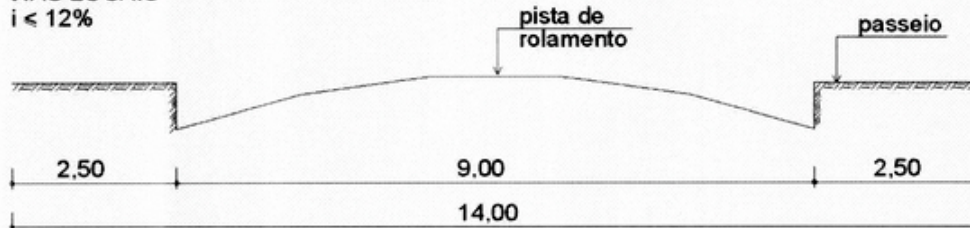
Quadro 01 - Gabarito do Sistema Viário

(Anexo do Plano de Desenvolvimento Humano e Ambiental - PDDHA)

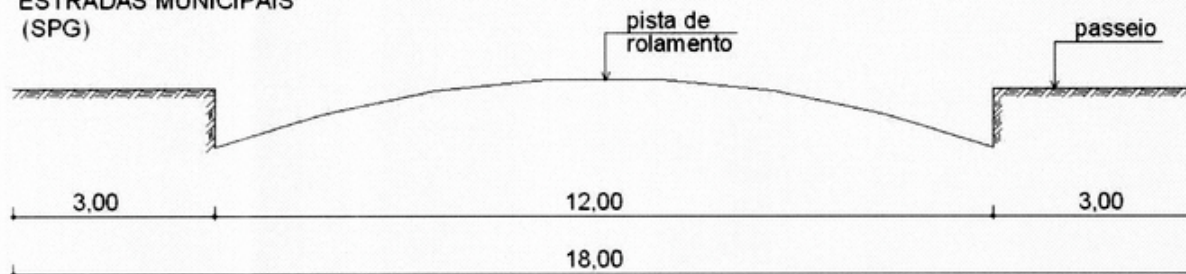
VIAS COLETORAS
i < 8%



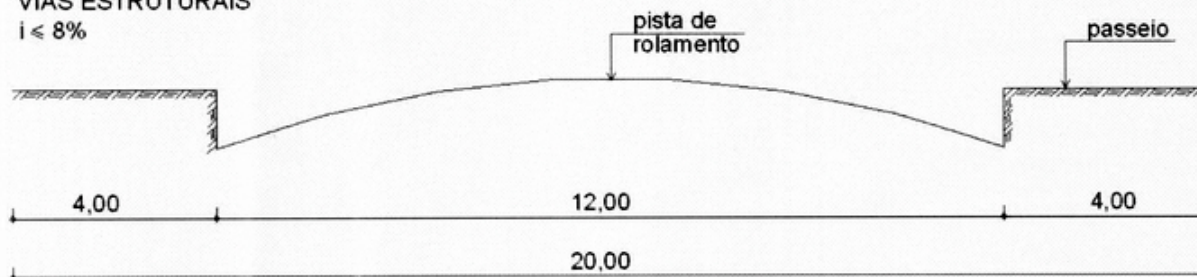
VIAS LOCAIS
i < 12%



ESTRADAS MUNICIPAIS
(SPG)



VIAS ESTRUTURAIS
i ≤ 8%



Quadro 2 - Usos e Regime Urbanístico

(Anexo do Plano Diretor de Desenvolvimento Humano e Ambiental - PDDHA)

ZONA	USOS		ÍNDICE APROVEITAMENTO	TAXA (%) OCUPAÇÃO	RECUO		ALTURA MÁXIMA
	Preferencial	Permitido			Frontal	Lateral	

ZM	R	-	3,5	75%	4m	(*) Obs	8 pavim
	-		2,0	50%			4 pavim
	-	CSR					8 pavim
	-	CSTP					4 pavim
	CSD	-	3,0	70%			
	RT	-	3,0	60%			
	-	IIA-B	2,0	50%			
	-	IIA-M					
ZCC	ERLN		5,0	90%	Isento	(*) Obs	12 pavim
	CSD						
	RT						
	-	R	4,0	70%	4m	(*) Obs	
ZCE	CSR		4,0	85%	Isento	(*) Obs	8 pavim
	ERLN						
	CSTP						
	CSD						
	RT						
	-	R	3,0	60%	4m	(*) Obs	6 pavim
	-	IIA-B					4 pavim
-	IIA-M						
ZIC	CSTP		1,5	85%	Isento	(*) Obs	4 pavim
	IIA-B			4m			
	IIA-M						
		R		75%	Isento		
		CSR					
		ERLN					
		CSD					
		RT					
ZDI	CSTP		1,5	80%	10m	(*) Obs	4 pavim
	IIA-B			70%			
	IIA-M						
		R					
		CSR					
		ERLN					
		CSD					
		RT					
ZIE	IIA-B		1,0	60%	10m	(*) Obs	4 pavim
	IIA-M						
	IIA-A						
		CSR	1,0	60%	10m		
		CSTP	1,0	60%	10m		

(*) Parágrafo 2º - Os recuos laterais e fundos é isento nos casos em que as paredes não tiverem aberturas para as divisas e quando com aberturas o recuo mínimo é de 1,5m (um

metro e meio), com exceção da Zona Industrial Especial (ZIE) onde os recuos laterais e de fundos é de 5m (cinco metros); Parágrafo 3º - A isenção de recuo lateral e fundos é válida para prédios de 4 (quatro) pavimentos, com altura máxima de 12,00 (doze metros) contados a partir da cota interna do piso do pavimento térreo até a laje do forro do 4º (quarto) pavimento inclusive, não sendo computados elementos de cobertura, platibandas, volumes de reservatórios, casas de máquinas e garantindo-se que a partir deste ponto seja observada a medida de 2,50m para o recuo lateral e fundos.

QUADRO 03 - Vagas de Estacionamentos por Atividade
(Anexo do Plano Diretor de Desenvolvimento Humano e Ambiental - PDDHA)

ATIVIDADES	NUMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA
SUPERMERCADOS	1 (uma)	a cada 25m² de área venda.
MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO	1 (uma)	a cada 100m² de área Útil.
PRÉDIOS COMERCIAIS		
LOJAS		
ESCRITÓRIOS		
BANCOS		
INDÚSTRIAS	1 (uma)	a cada 100m² de área útil
DEPÓSITOS	1 (uma)	a cada 150m² de área útil
OFICINAS MECÂNICAS		
HOSPITAIS		
IGREJAS E TEMPLOS		
CLÍNICAS		
ESCOLAS	1 uma	a cada 200m² de área útil
HOTÉIS	1 (uma)	a cada 03 unidades de alojamento
MOTÉIS	1 (uma)	a cada unidade de alojamento
EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES	1 (uma)	a cada unidade habitacional