

# **Prefeitura Municipal de São Borja**

## **Minuta de Projeto de Lei Complementar**

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental - PDDURA do Município de São Borja, dispõe sobre o Parcelamento do Solo e dá outras providências.

### **Estrutura Geral**

## **PARTE I - DO DESENVOLVIMENTO URBANO RURAL E socioambiental**

### **TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

CAPÍTULO III - DAS FUNÇÕES SOCIAIS DA PROPRIEDADE

### **TÍTULO II - DA PROMOÇÃO HUMANA**

CAPÍTULO I - DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO

CAPÍTULO II - DA POLÍTICA DE SAÚDE

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE EDUCAÇÃO

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE AÇÃO SOCIAL

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA

Secção I - Das Diretrizes para a Circulação Viária

Secção II - Das Diretrizes para o Transporte Público

CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE ESPORTE, LAZER E RECREAÇÃO

### **TÍTULO III - DA PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO, RURAL E AMBIENTAL**

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

CAPÍTULO II - DA POLÍTICA PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Secção I - Das Diretrizes para o Desenvolvimento Econômico

Secção II - Das Diretrizes para o Desenvolvimento do Turismo

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA PARA O SANEAMENTO

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA PARA A PROMOÇÃO DA CULTURA

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA PARA O DESENVOLVIMENTO RURAL

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

### **TÍTULO IV - DO MODELO ESPACIAL DE DESENVOLVIMENTO**

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS

CAPÍTULO II - DO PERÍMETRO URBANO

CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO DE USOS

Secção I - Do Macro-Zoneamento

Secção I - Da Zona Urbana de Ocupação Intensiva

Secção II - Da Zona Urbana de Ocupação Diferenciada

CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS ESPECIAIS

Secção I - Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS  
Secção II - Das Zonas Especiais de Interesse Urbanístico - ZEIU.  
Secção III - Das Zonas de Proteção ao Ambiente Natural - ZEPAN  
CAPÍTULO V - DA MALHA VIÁRIA  
CAPÍTULO VI - DOS EQUIPAMENTOS URBANOS

## **PARTE II - DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DAS POLÍTICAS URBANAS**

### **TÍTULO I - DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO**

CAPÍTULO I - DA GESTÃO PÚBLICA

CAPÍTULO II - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

### **TÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR**

CAPÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS BÁSICOS

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARES

### **TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO DO SOLO PRIVADO**

CAPÍTULO I - DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO II - DA TRIBUTAÇÃO E INCENTIVOS

CAPÍTULO III - DOS PROJETOS ESPECIAIS DE IMPACTO URBANO

CAPÍTULO IV - DO MONITORAMENTO DA DENSIFICAÇÃO

CAPÍTULO V - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR/ SOLO CRIADO

CAPÍTULO VI - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

CAPÍTULO VII - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

CAPÍTULO VIII - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO IX - DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIAS E IMPOSTO PROGRESSIVO

## **PARTE III - DO PLANO REGULADOR**

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO II - DAS NORMAS GERAIS DO REGIME URBANÍSTICO

CAPÍTULO III - DO REGIME DE ATIVIDADES

CAPÍTULO IV- DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES

Secção I - Do índice de Aproveitamento

Secção II - Do regime Volumétrico

Subsecção I - Da Taxa de Ocupação

Subsecção II - Da Altura das Edificações

Subsecção III - Dos Recuos de Altura

Secção III - Dos Recuos de Frente

CAPÍTULO V - DA GUARDA DE VEÍCULOS

CAPÍTULO VI - DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO

## **PARTE IV - DO PARCELAMENTO DO SOLO**

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO II - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Secção I - Dos Loteamentos

Secção II - Dos Desmembramentos

Secção III - Do Fracionamento

Secção IV - Do Reparcelamento

Secção V - Dos Sítios de Recreio

Secção VI - Da Regulamentação Fundiária

CAPÍTULO III - DA EDIFICAÇÃO NO PARCELAMENTO DO SOLO.

Secção I - Dos Conjuntos Habitacionais

Secção II - Dos Condomínio por Unidades Autônomas

CAPÍTULO IV - DOS PADRÕES PARA URBANIZAÇÃO

Secção I - Do Sistema Viário

Secção II - Dos Quarteirões e Lotes

Secção III - Das Áreas Verdes e de Uso Institucional

CAPÍTULO V - DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO VI - DA RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR E EMPREENDEDOR URBANO

## **PARTE V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

# **PARTE I - DO DESENVOLVIMENTO URBANO RURAL E AMBIENTAL**

## **TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Fica instituído o **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental, PDDURA de São Borja**, como instrumento orientador e normativo dos processos de crescimento e transformação do Município nos aspectos urbanísticos, políticos, sócio-econômicos, físico-ambientais e administrativos.

Parágrafo único: Integram a presente Lei Complementar:

Anexo I - Modelo Espacial de Desenvolvimento Urbano

Anexo II Malha Viária Básica

Anexo III - Regime de Atividades

Anexo IV - Regime Urbanístico

Anexo V - Padrões para a Malha Viária

Anexo VI - Padrões para a Guarda de Veículos

Art. 2º - O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental do Município de São Borja tem por finalidade precípua orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada prevendo políticas, diretrizes e instrumentos para assegurar o adequado ordenamento territorial, a contínua melhoria das políticas sociais e o desenvolvimento urbano e rural sustentável do Município, tendo em vista as aspirações da população.

Parágrafo único - Além do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental, o processo de planejamento municipal é orientado nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade com as alterações posteriores.

## **CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS FUNDAMENTAIS**

Art. 3º - São princípios fundamentais do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano-PDDURA de São Borja:

- I. Garantia de condições para um desenvolvimento socialmente justo, economicamente viável e ecologicamente equilibrado, considerando-se a técnica, os recursos naturais e as atividades econômicas e administrativas realizadas no território como meios a serviço da promoção do desenvolvimento humano;
- II. Garantia do direito ao espaço urbano e rural e às infra-estruturas de que dispõe ou de que venham a dispor como requisito básico ao pleno desenvolvimento das potencialidades individuais e coletivas dos munícipes;
- III. Fortalecimento da municipalidade como espaço privilegiado de gestão pública democrática e criativa, de solidariedade social e de valorização da cidadania;
- IV. Combate às causas da pobreza e a redução das desigualdades sociais, assegurando-se a todos o acesso aos recursos, infra-estruturas e serviços públicos que lhes proporcionem meios físicos e psicossociais indispensáveis à conquista de sua própria autonomia;

V. Garantia do pleno cumprimento das funções sociais da propriedade, nos termos da Lei Federal 10.257/2001.

Art. 4º - O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental, instrumento abrangente do planejamento municipal, tem por objetivo prover políticas e diretrizes para:

- I. Promover o desenvolvimento pleno e integral do Município;
- II. Promover a reestruturação do sistema municipal de planejamento e gestão;
- III. Preservar, proteger e recuperar o meio ambiente e o patrimônio cultural, histórico, paisagístico, artístico e arquitetônico do Município;
- IV. Assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

## **CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

Art. 5º - São objetivos estratégicos para o desenvolvimento urbano e rural sustentável do Município de São Borja:

- I. Dotar o poder público de capacidade gerencial, técnica e financeira para que possa exercer plenamente suas funções;
- II. Garantir o provimento de infra-estrutura urbana e rural, estendendo-a a toda a população;
- III. Assegurar a adequação do uso da propriedade à sua função social;
- IV. Consolidar o Município como pólo regional no setor de comércio atacadista considerando a sua localização privilegiada nas rotas logísticas do Estado e do MERCOSUL;
- V. Consolidar o Município como pólo educacional, técnico-científico e cultural com o fortalecimento da Unipampa e demais instituições de ensino superior do Município;
- VI. Consolidar o Município como pólo turístico consagrando o slogan de "Terra dos Presidentes";
- VII. Promover o desenvolvimento da agricultura e pecuária através de programas e ações para o desenvolvimento da agroindústria;
- VIII. Garantir a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente;
- IX. Promover meios efetivos e eficazes de participação da população na gestão do Município;

Art. 6º - Os objetivos estratégicos, as políticas e as diretrizes enunciadas visam melhorar as condições de vida no Município de São Borja, considerando os fatores favoráveis e restritivos ao desenvolvimento local.

§ 2º - São fatores favoráveis:

- I. O papel do município como pólo educacional, técnico-científico e cultural cuja base principal são as universidades Unipampa, UERGS, Urcamp e IFF;
- II. As rotas de logística favoráveis propiciadas pela Ponte Internacional São Borja - Santo Tomé no contexto Regional, Estadual e do Mercosul;
- III. O potencial para a criação de uma Zona de Processamento de Exportação - ZPE;
- IV. O potencial para o desenvolvimento da agroindústria;

- V. O potencial para o turismo de eventos culturais e recreativos, especialmente com a exploração do slogan “Terra dos Presidentes” e o potencial paisagístico da orla do Rio Uruguai;
- VI. O valor do patrimônio arquitetônico e histórico, principalmente na área central da cidade.

§ 2º - São fatores restritivos:

- I. As deficiências da infra-estrutura urbana de drenagem, esgoto sanitário, e resíduos sólidos;
- II. O sistema viário descontínuo e insuficiente;
- III. As barreiras fisiográficas existentes, particularmente as áreas alagáveis e o traçado desativado da ferrovia;
- IV. A estrutura fundiária de lotes excessivamente longos;
- V. A base econômica industrial relativamente inexpressiva e não diversificada;
- VI. A acentuada desigualdade na distribuição da renda;
- VII. A dificuldade ou a impossibilidade de acesso à infra-estrutura urbana e aos bens e serviços culturais e instrução educacional, por parte dos mais carentes;
- VIII. A ocupação desordenada e irregular do solo;

### **CAPÍTULO III - DAS FUNÇÕES SOCIAIS DA PROPRIEDADE**

Art. 7º - A adequação do uso da propriedade à sua função social constitui o requisito fundamental ao cumprimento dos objetivos desta Lei, devendo o governo municipal e os munícipes assegurá-la.

Parágrafo Único - Considera-se propriedade, para os fins desta Lei, qualquer fração ou segmento do território, de domínio privado ou público, edificado ou não, independentemente do uso ou da destinação que lhe for dada ou prevista.

Art. 8º - Para cumprir sua função social, a propriedade deve atender aos critérios de ocupação e uso do solo, às diretrizes de desenvolvimento do Município no plano territorial e a outras exigências previstas em Lei, mediante:

- I. Aproveitamento socialmente justo e racional do solo;
- II. Utilização compatível com a segurança e a saúde dos usuários e dos vizinhos;
- III. Utilização em intensidade compatível com a capacidade de atendimento dos equipamentos e serviços públicos;
- IV. Utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, bem como a proteção, a preservação e a recuperação do meio ambiente e do patrimônio histórico, cultural, paisagístico, artístico e arquitetônico;
- V. Plena adequação aos fins a que se destina, sobretudo em se tratando de propriedade pública;
- VI. Cumprimento das obrigações tributárias e trabalhistas;
- VII. Utilização compatível com as funções sociais da cidade no caso de propriedade urbana.

Parágrafo Único - As funções sociais da cidade são aquelas indispensáveis ao bem-estar de seus habitantes, incluindo: a moradia, a infra-estrutura urbana, a educação, a saúde, a mobilidade urbana, o lazer, a segurança, a comunicação, a produção e comercialização de bens, a prestação de

serviços e a proteção, preservação e recuperação dos recursos naturais ou criados.

## **TÍTULO II - DA PROMOÇÃO HUMANA**

Art. 9º - A política de promoção humana objetiva integrar e coordenar ações de habitação, mobilidade urbana, saúde, educação, ação social, esportes e lazer, universalizando o acesso aos equipamentos e serviços públicos e assegurando maior eficácia na prestação dos serviços públicos e sociais indispensáveis à melhoria das condições de vida da população.

### **CAPÍTULO I- DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO**

Art. 10º - A política de habitação objetiva assegurar a todos o direito à moradia, devendo orientar-se pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS do Município de São Borja e pelos seguintes princípios:

- I. A garantia universal de moradia digna, em condições adequadas de higiene, conforto e segurança e direito ao sol;
- II. A consideração das identidades e vínculos sociais e comunitários das populações beneficiárias;
- III. O atendimento prioritário de habitação de interesse social aos segmentos populacionais socialmente mais vulneráveis e em situação de risco.

Art. 11º - São diretrizes da política de habitação:

- I. Promover a progressiva eliminação do déficit habitacional quantitativo e qualitativo de moradias, em especial para os segmentos populacionais socialmente vulneráveis e residentes há mais tempo no Município;
- II. Priorizar ações no sentido de resolver a situação dos residentes em áreas de risco e insalubres;
- III. Prover adequada infra-estrutura urbana de transporte, circulação e saneamento básico;
- IV. Assegurar a compatibilização entre a distribuição populacional, a disponibilidade e a intensidade de utilização da infra-estrutura urbana;
- V. Assegurar, sempre que possível, a permanência das pessoas em seus locais de residência, limitando as ações de remoção aos casos de residentes em áreas de risco ou insalubres;
- VI. Desenvolver programas preventivos e de esclarecimento quanto à ocupação e permanência de grupos populacionais em áreas de risco ou insalubres;
- VII. Priorizar, quando da construção de moradias de interesse social, as áreas já devidamente integradas à rede de infra-estrutura urbana, de fácil acesso e próximas às redes de mobilidade urbana;
- VIII. Promover a regularização das áreas ocupadas de forma ilegal;
- IX. Promover e apoiar programas de parceria e cooperação para a produção de moradias populares e melhoria das condições habitacionais da população.
- X. Garantir a participação da população nas fases de projeto, desenvolvimento e implantação de programas habitacionais.

## **CAPÍTULO II - DA POLÍTICA DE SAÚDE**

Art. 12º - A política de saúde objetiva garantir a toda população plenas condições de saúde, observados os seguintes princípios:

- I. Acesso universal e igualitário às ações e serviços de saúde, para a sua promoção, proteção e recuperação;
- II. Ênfase em programas de ação preventiva;
- III. Gestão participativa do Sistema Municipal de Saúde.

Art. 13º - São diretrizes da política de saúde:

- I. Promover adequada distribuição espacial de recursos, serviços e ações de saúde, conforme critérios de contingente populacional, demanda, acessibilidade física e hierarquização dos equipamentos de saúde;
- II. Assegurar o pleno cumprimento das legislações federal, estadual e municipal, que definem o arcabouço político-institucional do SUS - Sistema Unico de Saúde;
- III. Garantir a gestão participativa do Sistema Municipal de Saúde, através do funcionamento em caráter permanente e deliberativo do Conselho Municipal de Saúde;
- IV. Articular iniciativas entre a saúde e áreas afins, com vistas a implementar ações integradas de Vigilância à Saúde;
- V. Implantar e adequar as unidades de atendimento à saúde conforme demanda e critérios estabelecidos em legislação específica;
- VI. Desenvolver programas de saúde que contemplem promoção, prevenção e reabilitação;
- VII. Promover programas de educação sanitária;
- VIII. Promover programas para o desenvolvimento de hábitos alimentares saudáveis;
- IX. Promover programas de prevenção contra o consumo de bebidas alcoólicas, drogas e cigarros;
- X. Promover programas para o desenvolvimento de hábitos saudáveis de atividades físicas;
- XI. Promover ações para tornar o município pólo regional de saúde.

## **CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE EDUCAÇÃO**

Art. 14º - A política de educação objetiva garantir a oferta adequada do ensino fundamental e da educação infantil, observando-se os princípios e diretrizes constantes da Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional.

Art. 15º - São diretrizes da política educacional:

- I. Universalizar o acesso ao ensino fundamental e à educação infantil;
- II. Promover e participar de iniciativas e programas voltados à erradicação do analfabetismo e à melhoria da escolaridade da população;
- III. Promover a manutenção e expansão da rede pública de ensino, de forma a assegurar a oferta do ensino fundamental obrigatório e gratuito;
- IV. Criar condições para permanência dos alunos da rede municipal de ensino em turno integral;

- V. Assegurar o oferecimento da educação infantil em condições adequadas às necessidades dos educandos nos aspectos físico, psicológico, intelectual e social;
- VI. Garantir os recursos financeiros necessários para pleno acesso e atendimento à educação infantil, de 0 a 6 anos, em creches e pré-escola;
- VII. Promover o desenvolvimento e o aperfeiçoamento do padrão de ensino;
- VIII. Construir, ampliar, reformar as unidades de ensino, manter os edifícios escolares, assegurando as condições necessárias para o bom desempenho das atividades do ensino fundamental, da pré-escola e das creches;
- IX. Assegurar a participação dos pais ou responsáveis na gestão e na elaboração da proposta pedagógica das creches, pré-escolas e do ensino fundamental;
- X. Promover e assegurar as condições para a qualificação e o aperfeiçoamento do corpo docente, técnico e administrativo;
- XI. Promover a integração entre a escola e a comunidade;
- XII. Garantir o transporte escolar seguro e com regularidade, sendo gratuito para alunos da rede pública municipal da pré-escola e moradores da zona rural, e transporte subsidiado para todos os estudantes das redes oficiais de ensino;
- XIII. Proporcionar condições adequadas para o atendimento aos alunos que necessitam de cuidados educacionais especiais na rede municipal de ensino;
- XIV. Promover ações para uma visão empreendedora com a criação de escolas temáticas;
- XV. Promover ações para tornar o município um pólo regional de educação.

#### **CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE AÇÃO SOCIAL**

Art. 16º - A política de ação social objetiva proporcionar aos indivíduos e às famílias carentes condições para a conquista de sua autonomia, mediante:

- I. Combate às causas da pobreza;
- II. Redução das desigualdades sociais;
- III. Promoção da integração social.

Art. 17º - São diretrizes da política de ação social:

- I. Adotar medidas de amparo e promoção das famílias carentes;
- II. Identificar e incluir as famílias carentes em programas governamentais e não governamentais que visem à melhoria das condições de vida da população;
- III. Promover programas que visem o bem-estar das crianças, dos adolescentes, dos idosos, dos portadores de necessidades especiais, dos portadores de doenças infecto-contagiosas e dos toxicômanos;
- IV. Promover articulação e integração entre o poder público e os segmentos sociais organizados que atuam na área de ação social;
- V. Garantir, incentivar e fortalecer a participação dos segmentos sociais organizados nas decisões ligadas à Ação Social;
- VI. Promover estudos sistemáticos para orientar ações de política de ação social;
- VII. Incentivar a participação de empresas privadas nas ações sociais;

- VIII. Promover ações orientadas para a defesa permanente dos direitos humanos;
- IX. Promover programas que visem à reabilitação e reintegração social;
- X. Promover programas de capacitação profissional dirigidos aos segmentos carentes.

## **CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA**

Art. 18º - A política de mobilidade urbana objetiva assegurar à população infra-estrutura adequada de circulação e transportes para dar suporte aos deslocamentos urbanos e garantir a acessibilidade a todas as regiões da cidade, combinando ações normativas com investimentos diretos no espaço urbano, no ambiente de circulação, nos sistemas de transportes e equipamentos de apoio ao transporte, devendo orientar-se pelos seguintes princípios:

- I. Garantir a adequada provisão de infra-estrutura de circulação e transporte ;
- II. Assegurar o atendimento por redes de transporte público, atendendo às linhas de desejo de deslocamento dos usuários com a quantidade e qualidade que garanta o exercício soberano de ir e vir;
- III. Garantir a participação da população na gestão do sistema como forma de garantia permanente da qualidade dos serviços.

## **SECÇÃO I - DAS DIRETRIZES PARA A CIRCULAÇÃO URBANA**

Art. 19º - São diretrizes da política de circulação como promotoras do desenvolvimento urbano integrado do Município:

- I. Atuar como elementos de estruturação do espaço urbano, articulando as conexões locais e regionais com diferentes hierarquias de acordo com a demanda de tráfego a sua inserção no espaço urbano;
- II. Reconhecer a importância dos deslocamentos de pedestres valorizando o caminhar como modo de transportes para a realização de viagens curtas e incorporando definitivamente a calçada como parte da via pública;
- III. Incrementar a qualidade das calçadas e mantê-las em perfeitas condições de trânsito para todos os pedestres em especial a acessibilidade universal no perímetro central;
- IV. Compor distintos ambientes de circulação em harmonia como o uso e ocupação do solo;
- V. Priorizar a infra-estrutura de circulação de pedestres em relação aos veículos e dos veículos coletivos em relação aos particulares;
- VI. Criar ambientes de circulação seguros para o uso de bicicletas como meio de transporte, promovendo a adequação viária e a construção de ciclovias;
- VII. Dotar e manter as vias com sinalização informativa e de regulamentação de trânsito de acordo com as normas do Denatran;
- VIII. Alcançar um desenho do sistema viário que atue como suporte da política de mobilidade urbana com prioridade para a segurança e a qualidade de vida em detrimento da fluidez do tráfego de veículos;

- IX. Promover campanhas de educação para o trânsito;
- X. Minimizar o conflito entre trânsito de veículos e de pedestres;
- XI. Manter o sistema viário em condições adequadas de circulação e transportes para de pessoas e mercadorias;
- XII. Disciplinar o transporte de cargas e compatibilizá-lo às características de trânsito e das vias urbanas.

## **SECÇÃO II - DAS DIRETRIZES PARA O TRANSPORTE PÚBLICO.**

Art.20º - São diretrizes da política de transporte público:

- I. Contribuir para a estruturação da gestão institucional da mobilidade urbana com fortalecimento do papel regulador dos órgãos públicos gestores dos sistemas de transportes;
- II. Criar uma rede de transportes públicos integrada permitindo a integração física e tarifária de forma que todos os deslocamentos possam ser realizados com o pagamento de uma única tarifa;
- III. Reduzir os custos e aumentar a eficiência dos sistemas de transportes com a racionalização dos percursos das linhas de transporte público de forma a diminuir os tempos de viagem, aumentar a eficiência;
- IV. Desenvolver os meios não motorizados de transporte passando a valorizar a bicicleta como meio de transportes, integrando-a com os modos de transporte coletivo;
- V. Garantir aos portadores de necessidades especiais o acesso ao transporte coletivo;
- VI. Dotar e manter os pontos de ônibus com abrigos e informações referentes a trajetos e horários;
- VII. Reduzir os impactos ambientais da mobilidade urbana com a promoção de modais não motorizados, uma vez que toda a viagem motorizada que usa combustível contribui para a poluição ambiental;
- VIII. Aperfeiçoamento gerencial para garantir o transporte de qualidade.

## **CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE ESPORTES E LAZER**

Art. 21º - A política de esportes e lazer tem como objetivo propiciar aos munícipes condições de desenvolvimento físico, mental e social, através do incentivo à prática de atividades esportivas e recreativas devendo orientar-se pelos seguintes princípios:

- I. Desenvolvimento e fortalecimento dos laços sociais e comunitários entre os indivíduos e grupos sociais;
- II. Universalização da prática esportiva e recreativa, independentemente das diferenças de idade, raça, cor, ideologia, sexo e situação social.

Art. 22º - São diretrizes da política de esportes e lazer:

- I. Envolver as entidades representativas na mobilização da população, na formulação e na execução das ações esportivas e recreativas;
- II. Prover, ampliar e alocar regionalmente recursos, serviços e infra-estrutura para a prática de atividades esportivas e recreativas;
- III. Garantir a toda população, condições de acesso e de uso dos recursos, serviços e infra-estrutura para a prática de esportes e lazer;

- IV. Incentivar a prática de esportes na rede escolar municipal através de programas integrados à disciplina Educação Física;
- V. Implementar e apoiar iniciativas de projetos específicos de esportes e lazer para todas as faixas etárias;
- VI. Promover infra-estrutura de circulação de pedestres que propicia a realização de caminhadas como práticas lúdicas, especialmente em locais com potencial paisagístico como a orla do Rio Uruguai;
- VII. Promover a implantação de ciclovias para o estímulo ao uso da bicicleta como meio de deslocamento saudável;
- VIII. Apoiar a divulgação das atividades e eventos esportivos e recreativos;
- IX. Descentralizar e democratizar a gestão e as ações em esportes e lazer, valorizando-se as iniciativas e os centros comunitários dos bairros;
- X. Desenvolver programas para a prática de esportes amadores;
- XI. Promover eventos poli-esportivos e de lazer nos bairros.

### **TÍTULO III - DA PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO, RURAL E AMBIENTAL**

Art. 23º - A promoção do Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental objetiva o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do seu território, de forma a assegurar o bem estar de seus habitantes para as gerações presentes e futuras.

#### **CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES**

Art. 24º - A promoção do desenvolvimento urbano no âmbito do Município de São Borja tem como princípio o cumprimento a função social da propriedade urbana, pautada nas seguintes diretrizes:

- I. Promover o desenvolvimento integrado e racional do espaço urbano, observando-se o disposto nos princípios e estratégias da presente Lei;
- II. Organizar o território municipal através de instrumentos de parcelamento do solo zoneamento de usos e ocupação e dispositivos de controle das edificações;
- III. Garantir o provimento da infra-estrutura urbana, desconcentrá-la territorialmente e estendê-la a toda população;
- IV. Assegurar a distribuição de usos e intensidades de ocupação e uso do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, ao transporte e ao meio ambiente, de modo a evitar a ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;
- V. Promover a ocupação dos vazios urbanos, preferencialmente com habitações ou equipamentos comunitários;
- VI. Racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

- VII. Assegurar a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infra-estrutura;
- VIII. Promover a regularização fundiária e urbanização específica de áreas ocupadas pela população de baixa renda;
- IX. Incorporar a iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização e de transformação dos espaços coletivos da cidade;
- X. Promover a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente e da paisagem urbana, em especial a proteção de APPs e o paisagismo com base na flora local;
- XI. Promover hierarquização do sistema viário em função de suas características e usos;
- XII. Estabelecer parcerias com o governo do Estado do Rio Grande do Sul, com a União, com outros municípios, com a iniciativa privada e agentes sociais, tendo em vista promover ações de interesse comum, em especial à infra-estrutura à segurança viária, ao abastecimento de água, ao tratamento de esgotos, ao meio ambiente, ao tratamento e destinação final do lixo, à implantação industrial, à energia e às telecomunicações.

## **CAPITULO II - DA POLÍTICA PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Art. 25º - A política de desenvolvimento econômico objetiva promover o pleno emprego de seus recursos produtivos, tendo em vista assegurar condições de ocupação e rendimento para a contínua melhoria da qualidade de vida da população, a promoção do desenvolvimento sustentável, devendo orientar-se pelos seguintes princípios:

- I. A promoção humana como fim de todo o desenvolvimento;
- II. O estímulo ao desenvolvimento das potencialidades e o enfrentamento aos fatores restritivos ao desenvolvimento urbano integrado do município;
- III. A busca permanente da equidade social;
- IV. A utilização racional dos recursos naturais;
- V. A consideração das demandas da comunidade;
- VI. A promoção dos meios de acesso democrático à informação;
- VII. A priorização de atividades geradoras de dinamismo econômico sustentável.

### **SECÇÃO I - DAS DIRETRIZES PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Art. 26º - O desenvolvimento econômico do Município se orientará nas seguintes diretrizes gerais:

- I. Fomentar atividades econômicas baseadas em tecnologia e em uso intensivo de conhecimento;
- II. Implementar e apoiar programas e iniciativas de geração de oportunidades de trabalho e renda;
- III. Elevar o nível de escolarização e promover a melhoria da qualificação profissional da população com incentivo a Unipampa e IFET;
- IV. Promover o Município no contexto regional, nacional e internacional oportunizando negócios e empreendimentos facilitados

- pelas rotas de logística propiciadas pela ponte Internacional São Borja-Santo Tomé;
- V. Prover condições para orientar e capacitar o sistema produtivo local para atender as demandas por bens e serviços sociais;
  - VI. Potencializar a economia com base na agricultura e pecuária com o desenvolvimento do agronegócio;
  - VII. Incentivar a organização associativa e cooperativa dos agentes envolvidos na produção rural e urbana de bens e serviços;
  - VIII. Promover a melhoria do ambiente informacional para orientação e apoio às decisões dos agentes públicos e privados do município.

## **SEÇÃO II - DAS DIRETRIZES PARA O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO**

Art. 27º- São diretrizes específicas para o desenvolvimento do turismo sustentável:

- I. Apoiar e promover eventos já consolidados e aqueles com potencial turístico;
- II. Compatibilizar os eventos e iniciativas turísticas com as potencialidades culturais, educacionais e naturais do Município e da região;
- III. Apoiar e incentivar iniciativas para instalação de infra-estrutura de suporte ao turismo;
- IV. Apoiar e orientar iniciativas para o desenvolvimento do turismo.

## **CAPÍTULO III - DA POLÍTICA PARA O SANEAMENTO**

Art. 28º - A política para o saneamento objetiva universalizar o acesso aos serviços de saneamento básico, mediante ações articuladas em saúde pública, desenvolvimento urbano e meio ambiente.

Art. 29º - São diretrizes da política de saneamento:

- I. Prover abastecimento de água tratada a toda população, em quantidade e qualidade compatíveis com as exigências de higiene e conforto;
- II. Implementar um sistema abrangente e eficiente de coleta, tratamento e disposição dos esgotos sanitários, dos resíduos sólidos e de drenagem urbana, de forma a evitar danos à saúde pública, ao meio ambiente e à paisagem urbana e rural, buscando a sua universalização em prazo reduzido;
- III. Viabilizar sistemas alternativos de esgoto onde não seja possível instalar rede pública de captação de efluentes;
- IV. Garantir um sistema eficaz de limpeza urbana, de coleta e de tratamento do lixo produzido no Município, de forma a evitar danos à saúde pública, ao meio ambiente e à paisagem urbana;
- V. Fomentar programas de coleta seletiva de lixo;
- VI. Implantar sistema especial de coleta de lixo nas áreas inacessíveis aos meios convencionais.

## **CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA PARA A PROMOÇÃO DA CULTURA**

Art. 30º - A política para a promoção da cultura objetiva incentivar a produção cultural e assegurar o acesso de todos os cidadãos e segmentos da sociedade às fontes da cultura, entendida como:

- I. A invenção coletiva ou individual de símbolos, valores, idéias e práticas próprias e inerentes à constituição do ser humano;
- II. A expressão das diferenças sociais, sexuais, étnicas, religiosas e políticas;
- III. A descoberta e recuperação de sentidos, identidades, rumos e objetivos indispensáveis ao equilíbrio e aprimoramento da vida social e individual;
- IV. O trabalho de criação inerente à capacidade humana de superar dados da experiência vivida e de dotá-la de sentido novo através da reflexão, escrita, arte, música, imaginação, sensibilidade, fantasia e invenção de formas e conteúdos inéditos;
- V. A constituição da memória individual, social, histórica como trabalho no tempo.

Art. 31º - São diretrizes das políticas para a promoção da cultura:

- I. Incentivar e valorizar iniciativas experimentais, inovadoras e transformadoras em todos os segmentos sociais e grupos etários;
- II. Preservar e divulgar as tradições culturais e populares do Município;
- III. Implantar e apoiar a manutenção de espaços destinados à proteção e divulgação de acervo que represente os valores artísticos, culturais e históricos do município;
- IV. Promover atividades culturais como instrumentos de integração regional.
- V. Estabelecer programas de cooperação com agentes públicos e/ou privados, visando à promoção cultural;
- VI. Preservar e conservar, em colaboração com a comunidade, os bens do patrimônio histórico, artístico e cultural;
- VII. Incentivar iniciativas culturais associadas à proteção do meio ambiente;
- VIII. Criar incentivos para a implantação de espaços destinados a espetáculos teatrais e cinematográficos;
- IX. Implantar e manter centros comunitários como espaços de apoio às atividades artísticas e culturais;
- X. Promover cursos nas áreas culturais e artísticas;
- XI. Garantir aos cidadãos meios de acesso democrático à informação, à comunicação e ao entretenimento.

## **CAPÍTULO V - DA POLÍTICA PARA O DESENVOLVIMENTO RURAL**

Art. 32º - A política para a promoção do desenvolvimento rural objetiva incentivar a produção econômica com sustentabilidade ambiental da zona rural do Município de São Borja e assegurar a todos os munícipes condições de desenvolvimento pessoal e econômico-financeiro garantindo:

- I. Acesso à saúde, educação, lazer e recreação como condição de bem estar;

- II. Acesso aos meios de produção e consumo na área urbana e escoamento da produção agrícola através da qualificação e conservação de estradas vicinais e rurais;
  - III. Acesso por transporte público a todos os moradores e transporte escolar gratuito para alunos do ensino fundamental e pré-escola;
  - IV. Acesso a novas tecnologias de uso da terra e exploração agrícola.
- Art. 33º - São diretrizes para o desenvolvimento rural do Município:
- V. Fortalecer a matriz econômica existente consorciada ao desenvolvimento de novas atividades que otimizem as potencialidades dos recursos oferecidos pelo solo agrícola local;
  - VI. Valorizar o trabalhador rural com a promoção da saúde e assistência social;
  - VII. Garantir às crianças do campo o acesso gratuito ao ensino fundamental;
  - VIII. Promover a escolarização de jovens com educação voltada para o desenvolvimento rural e formação de carreiras que qualifiquem as técnicas agrícolas;
  - IX. Prover condições adequadas de infra-estrutura para o desenvolvimento, valorização e ocupação produtiva do espaço rural;
  - X. Fomentar a agroindústria e fortalecer a agricultura de base familiar como forma de fixação das populações rurais em seus territórios de origem;
  - XI. Promover a articulação entre os sistemas de infra-estrutura rural, assistência técnica, crédito, comercialização e fiscalização fitossanitária;
  - XII. Promover e incentivar a geração, a adaptação e a adoção de tecnologias e de práticas gerenciais adequadas;
  - XIII. Apoiar iniciativas de comercialização direta entre os produtores familiares e os consumidores;
  - XIV. Criar condições plenas de acessibilidade e escoamento de produção com programas permanentes de conservação de estradas rurais e vicinais;
  - XV. Promover parcerias com centro de excelência de pesquisa de produção agrícola.

## **CAPÍTULO VI- DA POLÍTICA PARA A PRESERVAÇÃO AMBIENTAL**

Art. 34º - A política para a preservação ambiental objetiva garantir a todos o direito ao ambiente ecologicamente equilibrado, regulando a ação do Poder Público Municipal e sua relação com os cidadãos e instituições públicas e privadas.

Art. 35º - A política para a preservação ambiental é orientada pelos seguintes princípios:

- I. A garantia de equilíbrio na interação de elementos naturais e criados, de forma a abrigar, proteger e promover a vida em todas as suas formas;
- II. A garantia, a todos, de um meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- III. A racionalização do uso dos recursos ambientais;

- IV. A valorização e incentivo ao desenvolvimento da consciência ecológica;
- V. A proteção da fauna.

Art. 36º - São diretrizes para as políticas de preservação ambiental:

- I. Compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação ambiental;
- II. Proteger as áreas ameaçadas de degradação e recuperar as áreas degradadas;
- III. Impedir ou restringir a ocupação urbana em áreas frágeis de baixadas e de encostas, impróprias à urbanização, bem como em áreas de notável valor paisagístico;
- IV. Promover a produção, organização e a democratização das informações relativas ao meio ambiente natural e construído;
- V. Articular e integrar as ações e atividades ambientais desenvolvidas pelos diversos órgãos e entidades ambientais do Município, com aquelas dos órgãos federais e estaduais, quando necessário;
- VI. Controlar as atividades produtivas e o emprego de materiais e equipamentos que possam acarretar danos ao meio ambiente e à qualidade de vida da população;
- VII. Estabelecer normas de qualidade ambiental, compatibilizando-as à legislação específica e às inovações tecnológicas;
- VIII. Preservar e conservar as áreas protegidas do Município;
- IX. Promover a educação ambiental, particularmente na rede de ensino público municipal;
- X. Garantir taxas satisfatórias de permeabilidade do solo no território urbano;
- XI. Monitorar permanentemente as condições das áreas de risco, adotando-se medidas corretivas pertinentes;
- XII. Impedir a ocupação antrópica nas áreas de risco potencial, assegurando-se destinação adequada às mesmas;
- XIII. Proteger as áreas de mananciais, limitando e racionalizando sua ocupação antrópica;
- XIV. Garantir a integridade do patrimônio ecológico, genético e paisagístico do Município;
- XV. Estimular a participação dos proprietários de áreas degradadas ou potencialmente degradáveis em programas de recuperação das mesmas;
- XVI. Adotar políticas de logística reversa na manipulação de resíduos sólidos;
- XVII. Adotar políticas de proteção à fauna, com ênfase à prevenção de maus tratos a animais domésticos.

## **TÍTULO IV - DO MODELO ESPACIAL DE DESENVOLVIMENTO**

Art.37º - O Modelo Espacial de Desenvolvimento é o conjunto de diretrizes para o desenvolvimento urbano integrado expresso através de representações espaciais consubstanciadas em diretrizes de uso e ocupação do solo e de elementos de estruturação e qualificação do ambiente urbano.

### **CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS**

Art. 38º - Constituem princípios básicos do Modelo Espacial de Desenvolvimento proposto:

- I. A densificação controlada, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de produção da cidade;
- II. O zoneamento de atividades de forma a promover a separação espacial de atividades conflitantes;
- III. A integração entre as políticas de uso do solo e mobilidade urbana de forma a reduzir as escalas dos deslocamentos urbanos;
- IV. A utilização plena da infra-estrutura, dos equipamentos e dos serviços urbanos e do sistema viário.

Art. 39º - Constitui os elementos estruturadores o espaço urbano para a composição do modelo espacial:

- I. O Perímetro Urbano
- II. O Zoneamento de Usos
- III. As Áreas Especiais
- IV. A Malha Viária
- V. Os Equipamentos Urbanos

### **CAPÍTULO II - DO PERÍMETRO URBANO**

Art. 40º - Para fins desta Lei o perímetro urbano é a área constante em planta anexa, perfazendo um total de 71.104.552,909m<sup>2</sup> e com um perímetro de 37.140,79m, formado pela seguinte poligonal:

Partindo do ponto 0 (zero) localizado no trevo de acesso a Itaquí na BR 472, coordenadas X=1825898,650 e Y= 400571,897, distante 1.394,81m do marco 001 implantado pela firma COTASUL na esquina formada pela Avenida Presidente João Goulart com a rua Frei Miguelino de coordenadas X=1827060,334 e Y=399800,210, segue-se em direção ao Su-Sudeste pela Estrada Municipal do Mato Grande numa distância de 1.334,22m com um ângulo de 179º54'33" encontrando-se com o ponto 1 (um), coordenadas X=1824567,555 e Y=401449,308, a partir deste ponto segue-se em direção ao Leste numa distância de 1.499,51m e um ângulo de 109º39'18" encontrando-se com o ponto 2 (dois) coordenadas X=1824923,790 e Y=402905,890, segue-se então a direção ao Es-Nordeste numa distância de 2.093,44m e um ângulo de 155º43'54" passando pelos trilhos da RFFSA até encontrar o ponto 3 (três) 3coordenadas X=1826212,962 e Y=404555,287, localizado na BR 287 saída para a cidade de Santiago próximo a um bueiro, daí continua-se em direção ao Norte numa distância de 1673,28m e um ângulo de 140º 14'41" encontrando o ponto 4 (quatro)

coordenadas X=1827848,250 e Y= 404909,846, localizado na BR 285 saída para a cidade de São Luiz Gonzaga próximo a um bueiro, segue-se então, paralela a margem esquerda da Sanga da Estiva numa distância de 1.0600,00m até o ponto 5 (cinco) coordenadas X=1835781,026 e Y= 401788,599 localizado no eixo da ponte da Estrada Municipal que dá acesso à cidade de Garruchos, segue-se novamente e pela margem esquerda da Sanga da Estiva em direção ao Oeste numa distância de 1.573,117m até a mesma desembocar no Rio Uruguai, ponto 6 (seis) coordenadas X=1835481 e Y=400244,342, partindo daí paralela a margem esquerda do Rio Uruguai numa distância de 5.936,751m até encontrar-se com o ponto 7 (sete) de coordenadas X=1832139,026 e Y=395337,644 seguindo-se daí em direção ao Su-Sudeste numa distância de 754,474m e um ângulo de 100°3'2" até encontrar-se com o ponto 8 (oito), localizado na cerca do alinhamento à direita da rua Monsenhor Patrício Petit Jean, coordenadas X=1831429,317 e Y=395593,658 segue-se então, na direção Sudoeste no sentido do Cemitério Nossa Senhora da Conceição numa distância de 320,67m e um ângulo de 234°51'03" até encontrar o ponto 9 (nove) de coordenadas X=1831166,704 e Y=395409,672 a partir daí retorna-se a direção Su-Sudeste uma distância de 3.261,845m e um ângulo de 117°20'17" encontrando-se o ponto 10 (dez) coordenadas X=1828277,283 e Y=396923,237 ponto este localizado no cruzamento das divisas Oeste e Norte da área destinada ao futuro Distrito Industrial, a partir daí continuando-se na direção Su-Sudeste numa distância de 650,00m e um ângulo de 180°13'01" encontra-se o ponto 11 (onze) localizado na cerca da Estrada Municipal de Santa Luzia onde termina a área do Distrito Industrial coordenadas X=1827700,359 e Y=397222,668, segue-se na direção Su-Sudeste numa distância de 4.871,97m e com um ângulo de 178°28'39" até o ponto 12 (doze) coordenadas X=1823437,271 e Y=399581,090 no acostamento ou eixo da BR 472 acesso a cidade de Itaqui, a partir daí segue-se em direção ao Sudeste numa distância de 1.500,00m e um ângulo de 140°9'36" até encontrar o ponto 13 (treze) coordenadas X=1822883,445 e y=400983,207 segue-se então em direção ao Nordeste em linha paralela ao traçado da BR 472 numa distância de 1.747,42m e um ângulo de 84°15'45" até encontrar novamente o ponto 1 (um).

§ Parágrafo Único - Deverão ser incluídas as coordenadas para anexar ao perímetro urbano a expansão do Conjunto Habitacional Mário Roque Weis e outras expansões a critério da SMPOP, com parecer do Conselho Superior do Plano Diretor.

Art.41º - Entende-se por Zona Rural a parte do Município contígua à área urbana cujas atividades principais se baseiam na produção primária de agricultura e pecuária.

### **CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO DE USOS**

Art. 42º - Considera-se zoneamento, para fins da presente Lei, a divisão do Município de São Borja em áreas com uso e/ou intensidade de ocupação diferenciadas as quais se pretende estimular ou restringir.

Art. 43º- As Zonas de Uso representam parcelas do território municipal propostas com as mesmas características, em função de impactos sobre o ambiente físico e antrópico.

## **SECÇÃO I - DO MACRO-ZONEAMENTO**

Art. 44º - O zoneamento de usos na zona urbana dar-se-á com diferentes intensidades de desificação em função de sua proximidade com os equipamentos urbanos e infra-estrutura apresentando os setores a seguir:

- I. Zona Urbana de Ocupação Intensiva - ZUI
- II. Zona Urbana de Ocupação Diferenciada - ZUD

## **SECÇÃO II - ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA - ZUI**

Art. 45º - A ZUI corresponde a parte da área urbana dotada de infra-estrutura e equipamentos urbanos, ainda que não efetivamente ocupada e subdivide-se em:

- I. ZR 1 - Áreas Residenciais
- II. ZR 2 - Áreas Predominantemente Residenciais
- III. ZM - Áreas Miscigenadas
- IV. ZC 1 - Área de Comércio e Serviços /Área Central
- V. ZC 2 - Áreas Predominantemente Comerciais/Centros de Bairro
- VI. ZC 3 - Corredores de Centralidade
- VII. ZCA - Áreas de Comércio Atacadista
- VIII. ZI 1 - Áreas Industriais de Interferência ambiental I
- IX. ZI 2 - Áreas Industriais Interferência ambiental II
- X. ZI 3 - Áreas Industriais Interferência ambiental III
- XI. AE - Áreas especiais
- XII. AM - Área Militar

## **SECÇÃO III - ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO DIFERENCIADA - ZUD**

Art. 46º - A ZUD corresponde à parte da zona urbana, contígua a área de ocupação intensiva, com população rarefeita não servida, na sua maioria, por infra-estrutura e equipamentos urbanos e destinada à área de expansão urbana, e em:

- I. ZONA DE OCUPAÇÃO EXTENSIVA - ZOE
- II. ZONA EXTENSIVA - ZE

Art. 47º - As zonas serão delimitadas por vias, logradouros públicos, fundo de lotes e outros traçados na planta de zoneamento de uso ou por detalhamentos específicos.

§ 1º - Nas vias de delimitação das zonas, sempre que possível, ambos os lados pertencerão a uma das zonas, de preferência a que tiver características mais puras em uma extensão de fundo de lote igual a 30 metros.

§ 2º - As zonas que não possuírem limites claramente identificados terão sua delimitação estabelecida por Lei Complementar conforme estudos do órgão competente.

## **CAPÍTULO IV- DAS ÁREAS ESPECIAIS**

Art. 48º As Áreas Especiais são parcelas do território com características e peculiaridades específicas no que se refere à sua localização espacial, forma de uso e ocupação do solo e valores sociais culturais e ambientais tangíveis e intangíveis que, por suas características, podem ser objeto de regimes urbanísticos diferenciados para cumprir a função a que se destina.

Art. 49º - As Áreas Especiais são classificadas conforme segue:

- I. ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social
- II. ZEIU - Zonas Especiais de Interesse Urbanístico
- III. ZEPAN - Zonas Especiais de Proteção e Preservação do Ambiente Natural

## **SECÇÃO I - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS**

Art. 50º - As ZEIS são parcelas do território destinadas à produção e à manutenção de Habitação de Interesse Social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, na forma estabelecida pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, compreendendo as seguintes situações:

- I. ZEIS I - assentamentos auto-produzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas, aplicando-se nessas áreas, conforme o caso, os seguintes instrumentos de regularização fundiária:
  - a. o direito de superfície, em conformidade com o previsto nos arts. 21, 22, 23 e 24 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e alterações posteriores;
  - b. nas áreas privadas, o usucapião especial de imóvel urbano, previsto nos artigos 9º e 14 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e alterações posteriores;
- II. ZEIS II - loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos que atendam às condições de habitabilidade nos termos estabelecidos em instrumentos complementares;
- III. ZEIS III - imóveis não-edificados, subutilizados, localizados na Área de Ocupação Intensiva, que venham a ser destinados à implantação de Habitação de Interesse Social com interveniência do Poder Público, na forma do estabelecido no Plano Local de Habitação de Interesse Social-PLHIS.

§ 1º As áreas instituídas como ZEIS I e II integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística, com o objetivo da manutenção de Habitação de Interesse Social, sem a remoção dos moradores, exceção feita às moradias em situação de risco e em casos de excedentes populacionais.

§ 2º A delimitação e localização de áreas destinadas à produção de Habitação de Interesse Social dar-se-á pela instituição de ZEIS III pelo Poder Executivo, considerado o déficit anual da demanda habitacional prioritária, permitida a promoção de parcerias, incentivos ou outras formas de atuação para a consecução dos objetivos.

§ 3º 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.

§ 4º São consideradas como ZEIS as áreas demarcadas no Anexo I - Modelo Espacial integrante desta Lei Complementar, na forma do estabelecido no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS de São Borja.

## **SECÇÃO II - DAS ZONAS ESPECIAIS INTERESSE URBANÍSTICO - ZEIU**

Art. 51º - Fica reconhecido o valor histórico e cultural do Município de São Borja como urbanização pioneira do Estado do Rio Grande do Sul, com incidência de acervo histórico, arquitetônico e cultural a ser preservado nas políticas urbanas e que devem ser objeto de conservação e revitalização para evitar a sua deteriorização.

Art. 52º. São Zonas Especiais de Interesse Urbanístico:

ZEIU 1 - Zona de reurbanização e reorganização fundiária: Setores urbanos com estrutura fundiária irregular, quadras ou lotes excessivamente longos, com infra-estrutura viária incompleta que necessitam de intervenções urbanas visando a melhor organização das atividades.

ZEIU 2 - Zonas de Revitalização Urbana: Setores urbanos degradados, de ocupação irregular, sem infra-estrutura de equipamentos e serviços urbanos que necessitam de projetos especiais visando a sua inserção na cidade forma.

ZEIU 3- Zonas de Preservação do Patrimônio: Setores urbanos que, pelo seu significativo Patrimônio Histórico e Cultural ou pela sua relevância para a cidade, devam ter tratamento diferenciado a fim de valorizar suas peculiaridades, características e inter-relações;

ZF - Zonas Funcionais: Setores Urbanos reservados a programas especiais, visando o interesse público para a implantação de atividades econômicas, equipamentos urbanos, sociais e culturais de relevância estratégica para o desenvolvimento do Município.

Art. 53º Ficam identificadas, entre outras, as seguintes Zonas de Interesse Urbanístico:

- I. Centro Histórico: quarteirão compreendido pelas Ruas Gen. Marques, Rua Presidente Vargas, Rua dos Andradas e Rua Aparício Mariense, local de origem da cidade e de grande concentração de patrimônio histórico e arquitetônico com o Museu João Goulart e Getúlio Vargas, devendo ser ampliado para absorver o Sítio Arqueológico Missioneiro;
- II. Orla do Rio Uruguai que contempla o antigo Cais do Porto e que deverá ser objeto de planos e projetos específicos a fim de integrar a cidade com o seu Rio através da valorização da paisagem urbana, exploração do potencial turístico e de lazer com livre acesso da população;
- III. Bairro Passo e Itacherê com concentração de habitação de baixa renda cuja estrutura fundiária apresenta lotes de padrões avantajados para o uso residencial ou sistema viário incompleto que deverão ser objeto de intervenções urbanas em meio de quadra, qualificação ambiental, como espaço de revitalização urbana com reconversão econômica pela inserção da Unipampa;
- IV. Leito Ferroviário - Tramo Norte: entre a Rua Borges do Canto e Rua Cel. Tristão de Araujo Nóbrega que compreende o traçado parcialmente desativado da RFFSA e edificações da antiga ferrovia transformada em Centro Cultural que deverá ser objeto de reurbanização e qualificação urbanística do entorno para a composição de um ambiente cultural e turístico;

- V. Leito Ferroviário - Tramo Sul: entre a Rua Borges do Canto e a BR-472 que compreende o traçado desativado da ferrovia com ocupações irregulares em suas margens, que deverá ser objeto de intervenções para inserção no tecido urbano, regularização fundiária, saneamento básico e infra-estrutura de mobilidade urbana não motorizada com ênfase para ciclovias e vias de pedestres;
- VI. Zonas Funcionais delimitadas no Modelo Espacial cuja finalidade objetiva a reserva de áreas para futura implantação de atividades estratégicas para o desenvolvimento econômico e social do Município.

Art. 54º - As edificações que integram o Patrimônio Cultural são identificadas como tombadas e inventariadas, de estruturação ou de compatibilização, nos termos de lei específica.

Art. 55º - As ZEIU 3 devem ter o seu uso e ocupação preferencial para atividades culturais, de lazer e recreação e, ainda, para reinserção social, estando vedada a construção de atividades industriais de qualquer porte.

Parágrafo Único - Nas áreas de Interesse Urbanístico inseridas em áreas residenciais será permitida a implantação de indústrias de pequeno porte, na forma do estabelecido no Anexo III da presente lei.

### **SECÇÃO III - DAS ZONAS DE PROTEÇÃO AO AMBIENTE NATURAL-ZEPAN**

Art. 56º - A instituição de Zonas de Proteção e Preservação ao Ambiente Natural tem como objetivo geral qualificar o território municipal, através da valorização do Patrimônio Ambiental, promovendo suas potencialidades e garantindo sua perpetuação e a superação dos conflitos referentes à poluição e degradação do meio ambiente, saneamento e desperdício energético.

Art. 57º - Integram o Patrimônio Natural os elementos naturais, ar, água, solo e subsolo, fauna, flora, assim como as amostras significativas dos ecossistemas originais do sítio de São Borja indispensáveis à manutenção da biodiversidade ou à proteção das espécies ameaçadas de extinção, as manifestações fisionômicas que representam marcos referenciais da paisagem, que sejam de interesse proteger, preservar e conservar a fim de assegurar novas condições de equilíbrio urbano, essenciais à sadia qualidade de vida, compreendendo a seguinte classificação:

- I. APA - Área de Proteção Ambiental
- II. APP - Áreas de Preservação Permanente
- III. APMC - Área de Preservação de Matas Ciliares

Art. 58º - Para efeito desta Lei considera-se:

- I. Nascente ou olho d'água: o local onde se verifica o aparecimento de água por afloramento do lençol freático;
- II. Talvegue: a linha de maior profundidade de um vale;
- III. Curso d'água: a massa líquida que cobre uma superfície, seguindo um curso ou formando um rio ou um banhado, cuja corrente pode ser perene, intermitente ou periódica;
- IV. Faixas de proteção de águas superficiais: as faixas de terreno compreendendo o conjunto de flora, fauna, solo e subsolo, correspondentes a nascentes, talvegues, cursos d'água, dimensionadas de forma a garantir a manutenção do manancial hídrico;

- V. Árvore ou conjunto de árvores imunes ao corte: os exemplares botânicos que se destacam por sua raridade, beleza, localização, condição de porta-sementes, ameaçados de extinção ou de reconhecida utilidade à terra que revestem, os quais serão objeto de especificação e regulamentação específica.

Art. 59º - As Zonas Especiais de Proteção ao Ambiente Natural terão o uso e a ocupação disciplinados por meio de regime urbanístico próprio, compatibilizados com as características que lhes conferem peculiaridades e admitem um zoneamento interno de uso, compreendendo as seguintes situações:

- I. Preservação Permanente;
- II. Conservação;

§ 1º A Preservação Permanente aplicar-se-á às áreas que, pelas suas condições fisiográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas, climatológicas e faunísticas, formem um ecossistema de importância no ambiente natural.

§ 2º A Conservação aplicar-se-á às áreas naturais que se encontrem parcialmente descaracterizadas em suas condições naturais originais e apresentem maior compatibilidade com as transformações urbanas.

Art. 60º - As Zonas de Conservação poderão receber atividades destinadas à educação ambiental, ao lazer, à recreação, à habitação e à produção primária, desde que tais atividades não impliquem comprometimento significativo dos elementos naturais e da paisagem.

Art. 61º. O Município estabelecerá restrições ou limitações administrativas, assim como criará Unidades de Conservação, tais como Reserva Biológica e Parque Natural.

§ 1 - O uso e a ocupação do solo serão autorizados mediante a compatibilização do regime urbanístico estabelecido para o local ou entorno, desde que resguardados os valores naturais intrínsecos que determinaram a instituição da Área de Proteção.

§ 2 - Nas áreas referidas nesta seção somente será permitido o corte de qualquer espécie quando perfeitamente justificado pelo órgão competente do Município em consonância com o Conselho Superior do Plano Diretor, instituído e as normas básicas aprovadas pela presente Lei.

Art. 62º - Ao longo dos recursos hídricos será exigida uma área a ser preservada e não edificável, na forma da Lei Federal 7803/89 ou sua sucessora, considerando:

- I. Faixa de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- II. Faixa de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- III. Faixa de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- IV. Faixa de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- V. Faixa de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;
- VI. Nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;
- VII. Nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

Parágrafo Único: A margem do Rio Uruguai, na área situada abaixo da cota máxima de enchente de 63 m, não serão permitidas edificações, excetuando as construções especiais de interesse público, ouvido o Conselho Superior do Plano Diretor.

Art.63º - Na utilização dos lotes nas Zonas de Preservação e Proteção ao Ambiente Natural, além dos dispositivos da presente Lei deverão ser respeitados os preceitos do Código Florestal e demais leis aplicáveis.

§ 1º Caberá à Administração Pública a fiscalização do cumprimento, pelas entidades públicas ou privadas, das disposições em defesa do meio ambiente contidas nesta Lei Complementar e nos demais diplomas legais e regulamentares, federais, estaduais ou municipais.

§ 2º Para exercer a fiscalização de que trata o parágrafo anterior, a Administração Pública poderá firmar convênios ou contratos com entidades públicas ou privadas, dotadas de tal competência, ou que atuem especificamente neste setor.

Art.64º - Os lotes ou glebas cuja área de preservação ambiental atinja mais de 50% (cinquenta por cento) do total da área titulada poderão ser indenizados, permutados por áreas de equivalente valor imobiliário ou receber incentivo.

## **CAPÍTULO V - DA MALHA VIÁRIA**

Art. 65º- A malha viária é o conjunto de vias do Município classificadas e hierarquizadas segundo critério funcional, que servem de suporte ao deslocamento de pessoas e de cargas no âmbito urbano e nas conexões regionais.

Parágrafo Único: As vias que compõe o sistema viário principal bem com a sua hierarquização são apresentadas no Anexo II A e II B da presente Lei Complementar.

Art. 66º - As vias que servem de suporte a circulação no município apresentam a seguinte classificação:

- I. **Rodovias:** Vias que tangenciam o perímetro urbano, implantadas e sob o controle direto de outros órgãos governamentais;
- II. **Vias de Transição** - Vias que estabelecem a ligação entre o sistema de rodovias que tangenciam o perímetro urbano com o sistema viário urbano estrutural, apresentando altos níveis de fluidez, , com infra-estrutura de base para o suporte ao transporte coletivo e transporte de cargas;
- III. **Anel Viário de Contorno** - Consiste em um conjunto de vias existentes e a serem abertas que permitem a formação de um anel viário de contorno à área de ocupação intensiva e que permite a articulação inter-bairros e as conexões com as rodovias e vias de transição sem passar pelo centro.
- IV. **Vias Estruturais** - Estabelecem a ligação das vias de transição com a área central e da área central com os principais pólos geradores de demanda, sendo próprias para a operação do transporte coletivo estruturante e para a inserção de ciclovias, podendo atuar em binários com as vias imediatamente próximas.
  - a. **Eixo Estrutural Norte Sul** - Principal eixo viário de orientação norte sul, desde o terminal rodoviário intermunicipal até a orla do Rio Uruguai, formado pelo binário das vias Francisco Miranda /

Júlio Tróis/ Gen. Marques e Almirante Tamandaré/ Venâncio Aires/Candido Falcão/Vereador Eurico Batista da Silva;

- b. Eixos Estruturais Secundários** - Vias que permitem a conexão inter-bairros e a conexão dos bairros com a área central, construindo corredores de circulação de transporte público;
- V. **Vias Coletoras** - Recebem e distribuem o tráfego entre as vias estruturais e vias locais e são próprias para a circulação de transporte coletivo compartilhado com o tráfego geral, podendo ainda receber infra-estrutura para a circulação de bicicletas;
- VI. **Vias locais** - Permitem o acesso local no interior dos bairros e canalizam o tráfego para as vias coletoras, servindo de micro-acessibilidade ao transporte coletivo.
- VII. **Cul de Sac** - Ruas sem saída que servem de acesso local e finalizam em uma praça de retorno.
- VIII. **Vias de Traffic Calming** - Logradouros públicos com intensa movimentação de pedestres e com características especiais de uso e ocupação do solo ou com alta concentração de patrimônio histórico e cultural, nos quais se pretende privilegiar a circulação de pedestres e a acessibilidade universal através de intervenções especiais de engenharia de tráfego que promovam a redução da velocidade e a promoção da segurança do pedestre
- IX. **Ciclovias** - Vias com características geométricas especiais para a circulação de bicicletas podem adotar a configuração de ciclovias, ciclofaixa ou faixa ciclável para se acomodar no sistema viário existente;
- X. **Vias de pedestres:** logradouros públicos com passeios especialmente tratados para a circulação preferencial de pedestres ou espaços especialmente configurados para a circulação de pedestres com as seguintes configurações:
- a. **Passeios especiais de pedestres** - Se constitui nos passeios das vias estruturais que servem de micro acessibilidade ao transporte coletivo;
  - b. **Caminhódromos** - Vias de pedestres especialmente configuradas para práticas lúdicas, localizadas em locais com potencial paisagístico contemplativo;
  - c. **Passagens de pedestres** - Vias onde não é possível a circulação de veículos motorizados, servindo a acessibilidade aos pedestres, podendo ainda receber uma rota ciclável.

Art.67º - As características funcionais, geométricas, infra-estrutura e paisagismo das vias integrantes da malha viária são estabelecidos no anexo V da presente Lei.

Parágrafo Único: Os futuros loteamentos a serem realizados no perímetro urbano deverão ter o sistema viário planejado de acordo com as dimensões geométricas apresentadas na presente Lei.

## **CAPÍTULO VI - DOS EQUIPAMENTOS URBANOS**

Art. 68º - Constituem elementos estruturadores do espaço urbano os equipamentos urbanos públicos e privados, os quais possuem as seguintes caracterizações:

- I. Equipamentos de administração pública e de serviços públicos de segurança;
- II. Equipamentos de lazer e recreação como parques, praças e espaços abertos;
- III. Equipamentos de infra-estrutura urbana de transportes, energia; telecomunicações, abastecimento de água e esgoto sanitário e pluvial;
- IV. Equipamentos comunitários de saúde, lazer e recreação;
- V. Cemitérios e equipamentos públicos relacionados.

Art.69º - A locação dos equipamentos urbanos, sua capacidade e quantidade são os elementos fundamentais para estabelecer a densificação das diferentes zonas de uso dispostas na presente Lei.

§ 1º - O Município promoverá a implantação descentralizada dos equipamentos urbanos no sentido de obter a adequada distribuição destes equipamentos sobre o território;

§ 2º - O município estabelecerá zoneamentos para as redes aéreas e subterrâneas no sentido de organizar a ocupação do espaço aéreo e do subsolo dos logradouros pelos equipamentos de infra-estrutura urbana estabelecendo faixas, profundidades e altura de cada uma delas.

## **PARTE II - DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO**

### **TÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO**

#### **CAPÍTULO I - DA GESTÃO PÚBLICA**

Art. 70º - A Gestão Pública tem por objetivo orientar a atuação do poder público e dotá-lo de capacidade gerencial, técnica e financeira para o pleno cumprimento de suas funções na promoção do desenvolvimento urbano e social do Município.

Art. 71º - São diretrizes da política de gestão pública:

- I. Dotar as unidades operacionais do governo de competência técnica e capacidade financeira para o exercício de suas funções;
- II. Implantar o sistema municipal de gestão e planejamento;
- III. Aperfeiçoar os sistemas de arrecadação, cobrança e fiscalização tributárias;
- IV. Prover condições efetivas para garantir a participação popular nos processos de decisão;
- V. Valorizar, motivar e promover a qualificação profissional dos servidores públicos;
- VI. Atuar de forma articulada com outros agentes sociais, parceiros ou órgãos governamentais, sobretudo nas ações de maior impacto social e econômico;

- VII. Assegurar transparência nas ações administrativas e financeiras, inclusive mediante divulgação regular de indicadores de desempenho.

## **CAPÍTULO II - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO**

Art. 72º - Fica estabelecido o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Município de São Borja- SMPOP/Escritório da Cidade, com a incumbência de aprimorar e supervisionar o processo de planejamento da administração municipal, tendo em vista assegurar melhor desempenho, articulação e equilíbrio às ações das várias áreas e níveis da gestão.

Art. 73º - Compete ao Sistema Municipal de Planejamento e Gestão - SMPOP:

- I. Coordenar a aplicação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e suas revisões;
- II. Zelar pela compatibilização, aperfeiçoamento, compreensão, divulgação e aplicação das normas urbanísticas que compõem o ordenamento jurídico do Município;
- III. Orientar e assegurar a efetiva integração, articulação e coordenação das ações de governo em nível programático, orçamentário e gerencial;
- IV. Zelar, em colaboração com os demais órgãos do governo e com a comunidade, pela permanente promoção do Município no contexto regional, nacional e internacional;
- V. Elaborar e apreciar propostas urbanísticas, sócio-econômicas, físico-ambientais ou gerenciais de interesse para o desenvolvimento do Município;
- VI. Propor, apreciar ou coordenar iniciativas e programas de cooperação ou parceria de interesse do Município;
- VII. Propor, apoiar ou coordenar a realização de fóruns sobre assuntos de interesse da administração municipal;
- VIII. Propor e apoiar formas de participação efetiva e eficaz da população na gestão pública;
- IX. Elaborar, apreciar, analisar e encaminhar propostas de alteração das Legislações de Parcelamento do Solo, Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento, Código de Obras e demais leis municipais correlatas;
- X. Propor, apreciar e coordenar programas de reestruturação e modernização da gestão pública;
- XI. Elaborar e coordenar projetos de arquitetura e urbanismo de interesse público;
- XII. Apreciar projetos de parcelamento do solo, ocupação e uso do solo e de obras e edificações;
- XIII. Fiscalizar a execução das ações provenientes dos projetos de parcelamento do solo, ocupação e uso do solo e de obras e edificações;
- XIV. Coordenar a elaboração do Plano Plurianual, do Orçamento e do Plano Anual de Ação do Governo Municipal, e supervisionar a aplicação dos mesmos;
- XV. Assessorar as Unidades de Gestão na elaboração dos Planos Anuais de Trabalho;
- XVI. Acolher e coordenar propostas de Operações Urbanas;

XVII. Assessorar o órgão municipal de meio ambiente em questões de Estudos de Impacto Ambiental - EIAs - e Relatórios de Impactos Ambientais - RIMAs;

XVIII. Assessorar o órgão municipal de trânsito em questões afetas ao impacto de Pólos Geradores de Tráfego de qualquer natureza, estabelecendo diretrizes urbanísticas para a elaboração de Estudos de Impacto de Trânsito - EIT.

XIX. Elaborar o seu Regimento Interno, o Plano Anual de Trabalho e o Relatório Anual.

Art. 74º - O Sistema de Municipal Planejamento e Gestão efetivar-se-á através dos seguintes instrumentos:

- I. Dos instrumentos básicos preconizados na presente Lei;
- II. Dos Instrumentos complementares;
- III. Da articulação administrativa, especialmente da Secretaria do Planejamento Orçamento e Projetos;
- IV. Do Conselho Superior do Plano Diretor;
- V. De canais de participação como os Conselhos Municipais, Entidades Profissionais, Sindicais e Empresariais e Sociedade Civil Organizada.

Art. 75º - Cabe à Prefeitura Municipal de São Borja garantir as condições para o seu funcionamento adequado.

Art. 76º - O Conselho Superior do Plano Diretor permanecerá como um órgão consultivo e fiscalizador vinculado ao Gabinete do Prefeito integrado por 25 conselheiros ficando assim constituído:

- a) 14 membros representando os Conselhos de Bairros;
- b) 02 membros do Poder Executivo;
- c) 02 membros do Poder Legislativo;
- d) 01 membro da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de São

Borja;

- e) 01 membro da Associação Proteção Ambiental (ASPAM);
- f) 01 membro do CRECI;
- g) 01 membro da Associação de Imprensa;
- h) 01 membro do CREA;
- i) 01 membro do Poder Judiciário;
- j) 01 membro da União das Associações dos Moradores.

Parágrafo Único - O Conselho Superior do Plano Diretor será regido por seu Regimento Interno e seus conselheiros desempenharão suas atividades mediante gratificação a ser estabelecida por decreto.

## **TÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR**

### **CAPÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS BÁSICOS**

Art. 77º - O planejamento do desenvolvimento do Município dar-se-á através do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental - PDDURA e compreende os seguintes instrumentos básicos:

- I. As estratégias e diretrizes de desenvolvimento urbano rural e ambiental preconizados na presente Lei;
- II. O Modelo Espacial de Desenvolvimento Urbano;
- III. O Plano Regulador;
- IV. A Lei de Parcelamento do Solo.

## **CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARES**

Art. 78º - São Instrumentos complementares ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano os Planos Setoriais, o Código Obras e o Código de Posturas do Município;

Parágrafo Único: Os Planos Setoriais contém as diretrizes específicas e a definição de normas setoriais para as áreas de habitação, transporte e mobilidade urbana, saneamento básico e meio ambiente:

- I. PlanHab - Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- II. PlanMob - Plano Diretor de Transportes e Mobilidade Urbana ;
- III. PlanSab - Plano Diretor de Saneamento Básico;
- IV. Plano de Ambiência.

## **TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO USO DO SOLO PRIVADO**

Art.79º - Na aplicação das diretrizes do Plano e na regulação e ordenação do desenvolvimento urbano e regional o Município utilizará os seguintes instrumentos de intervenção no solo para o cumprimento da função social da propriedade nos termos da Lei Federal nº 10 572/2000 e suas alterações posteriores :

- I. Normas de Uso e Ocupação do Solo;
- II. Tributação e Incentivos;
- III. Projetos Especiais de Impacto Urbano
- IV. Monitoramento da Densificação;
- V. Outorga Onerosa do Direito de Construir/Solo Criado
- VI. Direito de Preempção;
- VII. Direito de Superfície;
- VIII. Consórcio Imobiliário;
- IX. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios do solo.

## **CAPÍTULO I - DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 80º - O uso e ocupação do solo é definido em função das normas relativas à desificação, regime de atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo que configuram o regime urbanístico dos zoneamentos de uso estabelecidos na presente Lei.

## **CAPÍTULO II - DA TRIBUTAÇÃO E INCENTIVOS**

Art. 81º A utilização dos instrumentos tributários e financeiros deverá ser voltada ao desenvolvimento urbano e ambiental e ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, contendo os seguintes instrumentos:

- I. Contribuição de melhoria;
- II. Incentivos e benefícios fiscais e financeiros.

Parágrafo único - Lei específica determinará a utilização dos instrumentos previstos nos incs. I e II do 'caput' deste artigo e regulamentará este artigo.

## **CAPÍTULO III - DOS PROJETOS ESPECIAIS DE IMPACTO URBANO**

Art. 81º O Projeto Especial de Impacto Urbano é proposta de empreendimento ou atividade listado no Anexo III desta Lei devendo observar, no que couber, os seguintes objetivos:

- I. Viabilização das diretrizes e estratégias do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Rural e Ambiental;
- II. Promoção do desenvolvimento urbano a partir do interesse público, de forma pactuada com o interesse privado;
- III. Solução dos impactos urbano-ambientais decorrentes da proposta;
- IV. Qualificação da paisagem urbana, reconhecendo suas diversidades e suas configurações sócio-espaciais;

§ 1º A avaliação dos impactos gerados pela proposta de empreendimento ou atividade deve resultar em soluções que visem à superação dos conflitos, devendo estabelecer condições e compromissos específicos, que, quando necessário, serão firmados em Termo de Compromisso.

§ 2º Todo o impacto urbano gerado por empreendimentos deverá ser objeto de medidas mitigatórias e, quando estas formem esgotadas, deverão ser propostas medidas compensatórias a serem estabelecidas pelo Poder Público.

Art. 82º. O Projeto Especial de Impacto Urbano será objeto de análise com vista à identificação e à avaliação dos impactos decorrentes da proposta, considerando os seguintes conteúdos:

- I. Estrutura urbana e paisagem urbana, observando os aspectos relativos a:
  - a) Estruturação e mobilidade urbana, no que se refere à configuração dos quarteirões, às condições de acessibilidade e segurança, à geração de tráfego e à demanda por transportes;
  - b) Equipamentos públicos comunitários, no que se refere à demanda gerada pelo incremento populacional;
  - c) Uso e ocupação do solo, considerando a relação com o entorno preexistente, ou a renovar, níveis de polarização e soluções de caráter urbanístico;
  - d) Patrimônio ambiental, no que se refere à manutenção e à valorização;
- II. Infra-estrutura urbana, no que se refere a equipamentos e redes de água, esgoto, drenagem, energia, entre outros;
- III. Bens ambientais, no que se refere à qualidade do ar, do solo e subsolo, das águas, da flora, da fauna, e à poluição visual e sonora decorrentes da atividade;
- IV. Estrutura socioeconômica, no que se refere a produção, consumo, emprego e renda da população;

Art. 83º. A avaliação do Projeto Especial de Impacto Urbano será realizada por meio de Estudo de Viabilidade Urbanística, para o qual será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV -, Estudo de Impacto Ambiental - EIA - ou Relatório de Impacto Ambiental - RIA -, na forma da legislação aplicável.

Parágrafo único: As atividades que implicarem em incrementos de tráfego significativos, tanto na geração como na atração de viagens, deverão ser objeto de Estudos de Impacto de Trânsito- EIT com a emissão do respectivo RIT e proposição de medidas mitigadoras e compensatórias.

Art. 84º. Estarão sujeitos à elaboração de EIV os empreendimentos e as atividades que potencialmente possam gerar efeitos positivos e negativos na qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise de, no mínimo, o seguinte:

- I. Adensamento populacional;
- II. Geração de tráfego veicular, carga e demanda por transporte público;
- III. Alteração significativa nos padrões de uso e ocupação do solo;
- IV. Alterações na paisagem urbana no patrimônio histórico, natural e cultural.

Parágrafo Único - As atividades do inciso II deverão também ser objeto de EIT /RIT nos termos de legislação específica.

Art. 85º. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de EIA, requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 86º - A viabilização de projetos urbanísticos especiais dar-se-á por Operações Urbanas na forma da Lei Federal 10.257/2001 e suas alterações posteriores;

§ 1º A operação urbana é o conjunto de intervenções e medidas integradas, objetivando mitigar as externalidades, observado o interesse público e o ambiente antrópico;

§ 2º - São participantes da Operação Urbana os proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados;

§ 3º - A Operação Urbana pode ser proposta pelo executivo, ou por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse.

Art. 87º - A Operação Urbana envolve intervenções e medidas mitigadoras e compensatórias como:

- I. Tratamento urbanístico de áreas públicas;
- II. Abertura de vias ou melhorias no sistema viário;
- III. Implantação de programa habitacional de interesse social;
- IV. Implantação de equipamentos públicos;
- V. Proteção e recuperação de patrimônio cultural;
- VI. Proteção ambiental;
- VII. Reurbanização;
- VIII. Regularização fundiária de edificações localizadas em área não parcelada oficialmente;

Art. 88º. Legislação específica regulamentará os empreendimentos com necessidade de elaboração dos estudos de Impacto e as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias.

Art. 89º. Na lei específica que aprovar Projeto Especial de Impacto Urbano constará o plano da operação urbana, contendo, no mínimo:

- I. A definição da área a ser atingida;
- II. O programa básico de ocupação da área;
- III. O regime urbanístico proposto;
- IV. O padrão edilício;
- V. O programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI. As medidas mitigadoras e compensatórias sobre o impactos no trânsito, transportes e meio antrópico;
- VII. A contrapartida a ser exigida aos proprietários, aos usuários permanentes e aos investidores privados.

## **CAPÍTULO IV - DO MONITORAMENTO DA DENSIFICAÇÃO**

Art. 90º - A densificação é a relação que indica a intensidade do uso e ocupação do solo urbano expressa pela:

- I. Densidade habitacional, através do número de habitantes fixos por hectare, a fim de controlar o uso dos equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Densidade populacional, através do número total de habitantes por hectare, residentes ou não, e número de economias por hectare, a fim de controlar o uso da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos.

Art. 91º O Município promoverá o monitoramento da densificação através de patamares máximos de densidade por zona de uso, com o objetivo de atender à demanda e racionalizar os custos de produção e manutenção dos equipamentos urbanos e comunitários de forma a garantir o desenvolvimento urbano sustentável.

Art. 92º O monitoramento da densificação observará a avaliação permanente dos equipamentos urbanos e comunitários e da mobilidade urbana, segundo parâmetros e critérios de qualidade ambiental no que se referem a dimensionamento, carências e tipologias.

## **CAPÍTULO V - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR/ SOLO CRIADO**

Art. 93º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir ou Solo Criado é o aumento do potencial construtivo de uma gleba para fins de edificação em Área de Ocupação Intensiva, mediante contrapartida financeira ao Poder Público.

Art. 94º. O potencial construtivo de uma gleba poderá ser acrescido em até 50% do potencial estabelecido no Plano Regulador, a critério do SMPOP e consultado o Conselho Superior do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano objetivando:

- I. Estímulo ao desenvolvimento de áreas com infra-estrutura, serviços públicos e equipamentos urbanos;
- II. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- III. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- IV. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 95º. A fixação do valor correspondente à contrapartida financeira a ser exigida do proprietário do imóvel em que se dará a aplicação do presente instrumento deverá ser objeto de legislação específica.

Parágrafo Único: Os recursos financeiros auferidos na outorga onerosa serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano.

Art.96º A Outorga Onerosa do Direito de Construir obedecerá ao disposto nos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em lei municipal específica.

## **CAPÍTULO VI - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

Art. 97º - O direito de preempção é o direito de preferência que assiste ao Município para fins de aquisição de imóvel objeto de alienação onerosa entre particulares e que incidirá no zoneamento de usos e nas Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 1º O Município, quando pretender utilizar o direito de preempção, deverá fazê-lo por lei que delimite as áreas em que incidirá o direito de preempção, fixando prazo de vigência não superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção aplicado no Município observará o disposto nos arts. 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e alterações posteriores.

## **CAPÍTULO VII - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

Art. 98º O Município poderá adotar o direito de superfície como instrumento jurídico de titulação para os casos em que pretenda a utilização, por terceiros, do solo, do subsolo ou do espaço aéreo relativos aos bens imóveis públicos.

Parágrafo Único - O direito de superfície adotado no Município observará o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 2001, e alterações posteriores.

## **CAPÍTULO VIII - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

Art. 99º - Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de plano de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a regularização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 100º - O Município, no exercício de seu poder discricionário, poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação prevista na presente Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

Parágrafo Único - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e alterações posteriores.

## **CAPÍTULO IX - DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIAS E DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO**

Art. 101º - O Município deve exigir, nos termos fixados em lei específica, que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos no artigo 182, parágrafo 4º da Constituição Federal, respeitados os termos da Lei Federal que regulamenta esse dispositivo e lhe dê eficácia.

Parágrafo Único - O Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU - Progressivo somente poderá ser aplicado nas áreas em que haja predominância de condições favoráveis de infra-estrutura e topografia para adensamento.

## **PARTE III DO PLANO REGULADOR**

### **CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 102º - O Plano Regulador é o instrumento que define os dispositivos que regulam a paisagem da cidade, edificada ou não.

Parágrafo único. O uso e a ocupação do solo privado no território urbano de São Borja serão disciplinados através do regime urbanístico na forma da presente Lei.

### **CAPÍTULO II - DAS NORMAS GERAIS DO REGIME URBANÍSTICO**

Art. 103º - O regime urbanístico é definido em função das normas relativas à densificação, atividades permitidas ou restritivas, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo.

Art. 104º - O Regime Urbanístico é estabelecido em função do Zoneamento de Usos definidas no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 105º - Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo, serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo definidas por legislação específica.

### **CAPÍTULO III - DO REGIME DAS ATIVIDADES**

Art. 106º - O Anexo III da presente Lei Complementar define os grupamentos de atividades, sua classificação quanto ao nível de impacto urbano, as áreas de interferência e as exigências especiais para licenciamento quanto às atividades geradoras de impactos significativos ao ambiente.

Parágrafo único: O porte máximo definido no Anexo III da presente Lei representa o somatório das áreas adensáveis das economias não residenciais da edificação, excetuadas as garagens comerciais que terão seu porte definido pela área construída total.

Art. 107º - Como incubadora de negócios e estímulo ao desenvolvimento de atividades produtivas, admitir-se atividades de comércio, serviços e pequenas indústrias inócuas nas zonas residenciais e miscigenadas, desde que vinculada a habitação.

§ 1º Considera-se atividade vinculada à habitação a atividade não residencial, desde que esta não ocupe área superior à edificação residencial, até o máximo de 1500m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), respeitados a taxa de ocupação e índice de aproveitamento do lote estabelecidos no Anexo IV.

§ 2º As atividades vinculadas à habitação serão analisadas mediante parecer do SMPOP, quando a atividade não residencial não constar no grupamento de atividades previsto para o local.

Art. 108º. A distribuição das atividades nas Zonas de Uso dá-se mediante sua classificação em:

- I. Atividades inócuas;
- II. Atividades de interferência ambiental I, II e III;
- III. Atividades especiais.

§ 1º Atividade inócua é aquela que não causa incômodo e nem impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infra-estrutura urbana.

§ 2º Atividades de interferência ambiental são aquelas que têm potencial de causar incômodo e impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infra-estrutura urbanas, em face dos níveis de repercussão relacionados à conceituação das Zonas de Uso, além de critérios de diversidade e porte e impactos na circulação e mobilidade urbana.

§ 4º Atividades especiais são aquelas que, por suas características excepcionais, terão sua localização submetida a análise do SMPOP.

§ 5º As atividades não listadas nesta Lei Complementar poderão ser enquadradas por similaridade a outras atividades previstas, a critério do SMPOP.

Art. 109º. A SMPOP poderá vedar na edificação atividades geradoras de tráfego, constantes na listagem do Anexo III desta Lei Complementar, independentemente do estabelecido nos grupamentos de atividades, onde a atividade possa dificultar funções urbanas previstas para o local.

Parágrafo único: Consideram-se atividades geradoras de tráfego os empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens por automóvel, transporte coletivo e de carga e que afetam:

- I. A circulação - quando a quantidade de veículos atraídos é superior à capacidade das vias;
- II. O estacionamento - quando não há espaço suficiente para guarda de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque;
- III. O meio ambiente - quando se verificar situação crítica com relação à poluição ambiental;
- IV. A infra-estrutura viária - quando houver cargas excessivas sobre o sistema viário com condições de suporte não compatíveis.

## **CAPÍTULO IV - DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES**

Art. 110º - Visando a sua adequação às características da zona de implantação, as edificações no âmbito urbano são reguladas pelos seguintes dispositivos de controle:

- I. Índice de Aproveitamento;
- II. Regime Volumétrico;
- III. Recuo de frente; e
- IV. Padrões para guarda de veículos.

Parágrafo único. Os padrões de controle urbanístico são aplicados nos termos constantes do Anexo IV desta Lei Complementar.

### **SECÇÃO I - DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA**

Art. 111º. Índice de Aproveitamento é o instrumento de controle urbanístico aplicado ao lote que reflete as densidades populacionais e permitem o controle do adensamento.

§ 1º - Índice de Aproveitamento (IA) é o fator que, multiplicado pela área de terreno, define a área de construção adensável;

§ 2º - Em terreno composto por diversas matrículas, o IA será aplicado sobre o somatório das áreas das matrículas.

Art. 112º. As áreas construídas são classificadas como adensáveis, e não adensáveis de acordo com sua natureza.

§ 1º São consideradas áreas construídas adensáveis as áreas de uso residencial, comercial, de serviço ou industrial, integrantes das unidades privativas, excetuados os casos especificados em lei.

§ 2º São consideradas áreas construídas não adensáveis as destinadas a:

- I. Apoio à edificação, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás, centrais de ar-condicionado e outras;
- II. Que abrigam a infra-estrutura dos prédios, bem como as destinadas ao estacionamento de veículos para a finalidade de carga e descarga de mercadorias;
- III. Uso comum, tais como portarias, circulações, acessos, zeladoria, áreas de lazer, áreas de esporte e serviço;
- IV. À guarda de veículos, suas circulações verticais e horizontais nos prédios residenciais e comerciais

Parágrafo Único: O somatório das áreas não adensáveis não poderá exceder a 70% (setenta por cento) da área adensável.

Art. 113º - Fica permitido construir acima dos níveis estabelecidos, sob forma de Solo Criado, desde que o proprietário adquira o excedente construtivo da municipalidade, mediante pagamento dos custos adicionados ao Poder Público, na forma da presente Lei e legislação complementar.

§ 1º - Lei específica regulamentará a aplicação do Solo Criado num prazo que não seja superior a um ano do início da vigência desta Lei.

§ 2º - As rendas provenientes da aquisição do solo criado irão para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano a ser criado até um ano após o início da vigência desta Lei.

## **SECÇÃO II - DO REGIME VOLUMÉTRICO - RV**

Art. 114º - O Regime Volumétrico se refere aos padrões de edificação no solo urbano de forma a garantir:

- I. Permeabilidade do solo
- II. Aeração
- III. Direito ao sol

Art.115º - Os padrões que definem o regime volumétrico de uma edificação são:

- I. Taxa de ocupação
- II. Altura máxima
- III. Recuos de altura

Art.116º - Os padrões referentes ao Regime Volumétrico a serem observados nos projetos das edificações são efinidos no Anexo IV da presente Lei.

### Subseção I - Da Taxa de Ocupação:

Art. 117º - A taxa de ocupação é a projeção vertical da edificação sobre a superfície do terreno e tem como função principal a permeabilidade do solo;

Art. 118º - Na aplicação do regime urbanístico, além do disposto desta Lei Complementar, atender-se-ão aos seguintes critérios:

- I. Em terrenos compostos por diversas matrículas, a TO e o porte máximo da atividade será aplicado sobre o terreno resultante do somatório das matrículas;
- II. Na aplicação do Regime Urbanístico, serão observadas as dimensões do terreno escrituradas e dimensões reais, prevalecendo sempre à menor poligonal.

### Subseção II - Da altura das Edificações

Art. 119º - A altura da edificação se refere ao número máximo de pavimentos a serem construídos em cada zoneamento de usos.

§ 1º As alturas máximas a serem obedecidas em cada zoneamento de usos estão apresentadas no anexo IV - Regime Urbanístico.

§ 2º Não serão computados para o cálculo do número de pavimentos:

- I. A utilização de pilotis no pavimento térreo;
- II. A construção de cobertura no último pavimento desde que a mesma não ultrapasse 50% da área do pavimento inferior.

### Subseção III- Dos Recuos de altura:

Art.120º - Os recuos de altura são os instrumentos urbanísticos para a garantia da aeração e ao direito ao sol nos pavimentos inferiores da própria edificação e edificações vizinhas.

Art. 121º - O anexo IV apresenta os padrões de afastamentos a serem obedecidos para as edificações que ultrapassarem a altura permitida para a construção nas divisas.

Art. 122º - Os recuos de frente, lateral e de fundos, para os prédios que ultrapassarem os limites máximos previstos para construção na divisa deverão ser livres de qualquer construção que iniba a finalidade a que se destina.

Parágrafo Único: quando a edificação for constituída de dois ou mais volumes distintos, os afastamentos serão medidos em função da altura de cada volume, com relação ao trecho da divisa que lhe corresponder.

## **SECÇÃO III - DOS RECUOS DE FRENTE**

Art. 123º - Os recuos de frente se destinam ao ajardinamento e delimitam áreas destinadas a assegurar:

- I. A valorização da paisagem urbana, por meio da predominância de elementos naturais sobre os de construção;
- II. A valorização do espaço urbano por meio da circulação de pedestres e a animação nas zonas miscigenadas onde o pavimento térreo for de uso comercial ou de serviços.

Art. 124º Na aplicação do dispositivo de recuos de frente destinado ao ajardinamento, o projeto da edificação deve observar as seguintes regras de aplicação:

- I. Os recuos para ajardinamento terão as dimensões apresentadas no anexo IV- Regime Urbanístico;

- II. Os recuos para ajardinamento serão observados em todas as frentes para os logradouros públicos, excetuadas as divisas com passagens de pedestres, praças e parques;
  - III. Os imóveis com frente para duas ou mais vias ficarão isentos de recuo de jardim em uma de suas faces.
  - IV. É assegurada, em todos os lotes, uma faixa mínima edificável remanescente de 10m (dez metros);
- § 1º - Nas ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social em que forem construídas unidades habitacionais horizontais o recuo de jardim fica reduzido para 2 metros;
- § 2º - Quando os recuos para ajardinamento forem absorvidos por alargamentos viários, o Município poderá eliminá-los total ou parcialmente mediante proposta do SMPG.
- Art.125º - Os recuos de ajardinamento deverão contemplar no mínimo 50% da área permeável com o tratamento o sob forma de jardim.
- Parágrafo único - Os muros de frente e muros laterais deverão ter no máximo 0,50 e 1,20 m de altura respectivamente, podendo ter sua altura complementada por grades ou vãos vazados até a altura de 1,80 m.

## **CAPÍTULO V - DA GUARDA DE VEÍCULOS**

Art. 126º - Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos devendo observar as condições estabelecidas no anexo VI - Padrões para a guarda de veículos.

§ 1º - Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.

§ 2º - Garagens e estacionamentos gerais são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos, tais como lotação, microônibus e ônibus.

§ 3º - Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

§ 4º - Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas com deficiência.

§ 5º - Todos os empreendimentos comerciais que tiverem a necessidade de implantação de garagens e estacionamentos deverão contemplar espaços para o estacionamento de bicicletas.

Art. 127º. As edificações em terrenos com testada igual ou superior a 12m (doze metros) devem prever vagas para a guarda de veículos, conforme padrões estabelecidos no Anexo VI desta Lei Complementar.

Art. 128º. Nas edificações coletivas as áreas para guarda de veículos podem ser condominiais, sendo obrigatória a demarcação de espaço de acumulação e de circulação.

## **CAPÍTULO IV - DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO**

Art. 129º - Os postos de abastecimento são atividades de impacto, conforme disposto no Anexo III- Regime de Atividades desta Lei Complementar, devendo observar ao disposto neste Anexo, bem como as demais restrições impostas para atividade varejista de produtos perigosos.

§ 1º Fica vedada a instalação de postos de abastecimento em locais que concentrem grande público, em proximidades de locais incompatíveis com esse tipo de comércio, em unidades de conservação de patrimônio histórico e ambiental, cruzamentos importantes para o sistema viário e em áreas consideradas de risco, como subestações de energia elétrica, instalações militares ou depósitos de explosivos e munições.

§ 2º As frentes dos postos de abastecimento deverão ter rebaixamento de meio-fio não superiores a 50% da testada e nem superiores a 7 metros contínuos, devendo apresentar entre todos os vão rebaixado no mínimo 5 metros de comprimento.

§ 3º Fica proibida a construção de rebaixos de meio-fio junto às esquinas, devendo ser preservada uma distância mínima de 3,5 metros medida a partir do meio-fio da rua adjacente.

Art.130º Os posto de abastecimento de combustíveis e postos de lavagem de veículos deverão cumprir os dispositivos previstos na legislação ambiental.

Parágrafo único: O licenciamento da atividade pelo Poder Público Municipal, fica condicionado à apresentação da respectiva Licença Ambiental

## **PARTE IV - DO PARCELAMENTO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 131º - O Parcelamento do Solo para fins urbanos é a divisão da terra na zona urbana em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com vistas à edificação .

Art. 132º Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos em áreas urbanas devem ser observadas as disposições da presente Lei e as diretrizes gerais da política urbana, enumeradas no art. 2º da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e os seguintes princípios:

- I - função social da propriedade urbana e da cidade;
- II - garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III - urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV - prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V - ocupação gradativa de vazios urbanos, evitando a dispersão urbana;
- VI - recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;
- VIII - garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum da população.

Art. 133º - Para efeito desta Lei considera-se:

- I. **Área Urbana** - espaço territorial definido por esta Lei, através da delimitação do perímetro urbano, destinado à implantação de

- atividades, usos e funções urbanas, subdividido em Área Urbana de Ocupação Intensiva e Área Urbana de Ocupação Diferenciada;
- II. **Área Rural** - espaço territorial contíguo à área urbana cujas atividades principais se baseiam na produção primária de agricultura e pecuária;
  - III. **Área de Proteção e Preservação do Ambiente Natural** - o espaço territorial assim declarado por Lei Municipal, de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, com objetivo de manter o equilíbrio ecológico através da preservação e recuperação da fauna, da flora e dos monumentos naturais, paisagísticos e do patrimônio histórico e cultural;
  - IV. **Área Verde de Lazer e Recreação** - o espaço destinado às atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como praças, parques, bosques e jardins;
  - V. **Área Institucional** - Aquela área de uso público especial e destinada à instalação de equipamentos comunitários;
  - VI. **Equipamentos Comunitários** - os destinados às atividades de educação e cultura, lazer administração e similares;
  - VII. **Equipamentos Urbanos** - os componentes de infra-estrutura tais como equipamento público de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação.

Art. 134º - O parcelamento do solo em área rural do Município dependerá de aprovação do órgão competente municipal e do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Parágrafo único 1º - O Parcelamento do Solo em área rural deverá seguir o módulo mínimo de fracionamento de 3 ha ( Módulo mínimo de fracionamento estabelecido pelo INCRA para agricultura familiar) e se destinará a atividades rurais.

Art. 135º - O parcelamento do solo será feito sob a forma de loteamento, desmembramento, fracionamento e reparcelamento, remembramento.

Parágrafo único - Constitui forma de parcelamento do solo, a instituição de condomínios por unidades autônomas nos termos da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 complementada pela lei federal Nº 10.406. (Novo Código Civil).

Art. 136º - Fica proibido o parcelamento do solo para fins urbanos, nos seguintes casos:

- I. Em terrenos alagadiços, sem sistema de drenagem, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, observando-se prioritariamente o escoamento natural das águas;
- II. Em terrenos sujeitos a inundações até a cota máxima de enchente de 65 m. (Cota de Urbanização);
- III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção;

VI. Quando a subdivisão dos lotes não satisfizer as testadas e áreas mínimas exigidas pelo zoneamento urbano.

Art. 137º - Os projetos de parcelamento do solo a serem aprovados pelo Município deverão abranger a área da gleba titulada em sua totalidade, devendo as reservas de áreas públicas ou condominiais, serem proporcionais a gleba a ser parcelada, mantendo porém sua unidade com a gleba remanescente, garantindo assim a continuidade urbana, expressas nas diretrizes fornecidas pelo Município.

Art.138º - Quando a gleba a ser parcelada não possuir infra-estrutura e exigir obras de extensão das redes de energia elétrica e de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário, a aprovação do parcelamento ficará condicionada a prestação de garantia de assinatura de termo de compromisso de execução das obras pelo loteador.

Parágrafo Único: Decreto do Executivo fixará as condições para a prestação das garantias.

Art.139º - Para impedir o excessivo número de lotes e conseqüente aumento de investimento público em obras de infra-estrutura urbana e custeio de serviço, a aprovação do parcelamento do solo poderá ser indeferida mediante parecer do SMPG com as justificativas das possíveis conseqüências.

Art. 140º - O Executivo Municipal poderá exigir no Parcelamento de Solo uma reserva de faixa "não edificável" no interior ou junto às divisas dos lotes destinada a equipamentos urbanos como redes de água, luz, esgoto e preservação ambiental, devendo estas serem reduzidas das áreas destinadas ao uso público.

Art.141º - É obrigatória a obediência de faixa não edificável ao longo dos recursos hídricos conforme Art. 62 da presente Lei e na forma da Lei Federal 7803/89.

§ 1º Poderá, a critério do SMPOP, ser implantado junto às áreas não edificáveis áreas públicas de recreação desde que preservem o meio ambiente.

§ 2º Caberá à Secretaria do Meio Ambiente o fornecimento das diretrizes relativas à ocupação das margens dos cursos d'água existentes em glebas a serem parceladas, de acordo com o Plano Ambiental do Município.

Art.142º - Todo parcelamento do solo a ser aprovado deverá constar em sua planta topográfica coordenadas geográficas que estejam amarradas ao Sistema de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal, tomando como ponto de referência marcos permanentes determinados pela mesma.

Art.143º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, sob a modalidade de loteamentos, desmembramentos e condomínios quando a área situar-se em área urbana e no máximo a 500m (quinhentos metros) dos seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I. Via existente ou projetada;
- II. Rede de abastecimento de água;
- III. Rede de energia elétrica;
- IV. Escola de 1º grau;
- V. Rede de atendido por transporte coletivo.

Parágrafo Único: No caso de via projetada, o Município, por orientação do SMPOP, poderá exigir do loteador como medida compensatória por impactos gerados ao ambiente a sua abertura e urbanização.

Art. 144º - Dependerá de exame e prévia anuência do Poder Público a aprovação de parcelamento do solo quando localizado nas seguintes condições:

- I. Em área de interesse especial, como proteção de mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por Legislação Federal, Estadual ou Municipal;
- II. Em áreas que pertençam a mais de um Município;
- III. Em áreas de aglomerações urbanas definidas por lei federal ou estadual;
- IV. Em áreas limítrofes do Município, fronteiras interestaduais e internacionais;
- V. Abranger área superior a 1.000.000m<sup>2</sup> (Hum milhão de metros quadrados) ou 100ha (cem hectares);
- VI. Se destinar a distrito industrial.

**Parágrafo único** - Considera-se áreas limítrofes do Município para efeitos desta Lei as áreas adjacentes distantes em até 500m (quinhentos metros) das respectivas divisas.

## **CAPÍTULO II - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO**

### **SEÇÃO I- DOS LOTEAMENTOS**

Art. 145º - Considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único - Não configura loteamento o prolongamento ou abertura de vias executadas pelo Poder Público para dar continuidade ao sistema viário do Município.

Art. 146º - Os Loteamentos são classificados nas seguintes categorias:

- I. **Loteamentos Residenciais** - São aqueles destinados à implantação de atividades residenciais, comerciais e de serviços vinculados ou não a habitação;
- II. **Loteamentos de Interesse Social** - São aqueles realizados com a interferência do poder público com o objetivo de estimular a construção de casas populares para população de baixa renda;
- III. **Loteamentos Industriais** - São aqueles destinados a implantação de indústrias em áreas devidamente adequadas a este fim.

Art.147º - Consideram-se Loteamento de Interesse Social ou Populares os loteamentos destinado à população de baixa renda para edificação residencial, promovido e/ou assistido pelo Poder Público, na forma do estabelecido no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS.

§ 1º - Para implantação de Loteamentos Populares o Município poderá celebrar convênios com organismos Federais ou Estaduais.

§ 2º O Município poderá executar os Loteamentos Populares em parceria com a iniciativa privada.

Art.148º - Os Loteamentos de Interesse Social poderão se executados apenas nas áreas delimitadas como ZEIS no Modelo Espacial da presente Lei;

Art.149º - Os lotes urbanos em Zonas Especiais de Interesse Social poderão ter suas dimensões reduzidas para os seguintes padrões:

- I. Módulo de fracionamento de com área mínima de 125m<sup>2</sup>
- II. Testada para logradouro público mínima de 5m;
- III. As vias de circulação veicular com gabarito mínimo de 10m;
- IV. Vias de circulação de pedestres mínima de 2,0 metros, acrescida de mais 2,40m quando contemplar ciclovia;

Art.150º Nos loteamentos de interesse social dever ser reservado um lote com área mínima de 250m<sup>2</sup> para instalação de equipamentos comunitários.

§ 1º - Todo o loteamento deverá contemplar a destinação de áreas públicas na forma da Lei Federal.

§ 2º - O Poder Municipal poderá estabelecer outras percentagens de áreas públicas, mas nunca inferior a 20%.

Art.151º - Aplica-se ao Loteamento Industrial o disposto na Legislação Federal e especialmente na Lei 6.803, de 02 de julho de 1980, na Legislação Estadual pertinente e nas disposições da presente Lei, além dos seguintes aspectos:

- I. As vias de circulação deverão ser projetadas com gabaritos mínimos estabelecidos no Anexo V da presente Lei;
- II. As vias que fazem conexão com o sistema estrutural com previsão para ciclovia deverão contemplar a construção de uma faixa ciclável de, no mínimo 1,2 metros;
- III. O quarteirão industrial não deverá apresentar continuidade superior a 250m (duzentos e cinquenta metros);
- IV. As áreas de destinação pública poderão ser reduzidas caso os lotes forem projetados em dimensões maiores do que 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados);

Art.152º - Na proposição do sistema viário interno ao loteamento deverão ser observados os arruamentos do entorno, existentes e projetado, de forma a propiciar uma continuidade viária.

Art. 153º - Os loteamentos destinados a atividades de comércio atacadista, de armazenagem e de depósitos, deverão atender as exigências especiais contidas no Anexo III- Regime de Atividades.

Art.154º - Em todo loteamento se fará reservas de áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamentos comunitários, bem como espaços livres de uso público ou condominial, atendendo a legislação Federal.

Art.155º - As áreas mínimas de destinação estarão assim divididas:

- I. 15% da área para espaços livres destinados a áreas verdes;
- II. 5% da área para atividades de uso comunitário;
- III. 15% para as vias de circulação.

§ 1º - As áreas de que trata este artigo nunca poderão ser inferiores a 35% da área da gleba e nem superior a 50%.

§ 2º - As áreas destinadas a espaços e verdes e equipamentos urbanos deverão ter localização privilegiada no contexto do loteamento e deverão ter sua locação aprovada pelo poder público.

Art.156º - O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outros fins que não os previstos em Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de área equivalente a fim de melhor realocar a atividade pública prevista.

Art.157º - É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação dos seguintes equipamentos urbanos e comunitários:

- I. Esgotamento pluvial e sanitário;
- II. Rede e equipamentos para abastecimento de água potável;
- III. Rede e equipamentos para distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;
- IV. Meios-fios e sarjetas;
- V. Pavimentação das vias de circulação;
- VI. Pavimentação dos passeios públicos;
- VII. Execução de ciclovias quando solicitado pelo poder público;
- VIII. Arborização das vias públicas;
- IX. Urbanização das áreas verdes;
- X. Colocação de equipamentos públicos;
- XI. Execução de pontes e muros de arrimos que se fizerem necessários.

Art.158º - A Câmara de Vereadores deverá aprovar qualquer tipo de parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada visando a promoção de loteamento industrial ou de interesse social.

## **SECÇÃO II - DOS DESMEMBRAMENTOS**

Art. 159º - Considera-se Desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 160º - Nos desmembramentos as reservas de áreas públicas ou condominiais serão no mínimo de 20% da área a ser desmembrada.

§ 1º - No caso de área remanescente, o projeto deverá apresentar os estudos preliminares para toda a área da gleba titulada de acordo com as diretrizes fornecidas pelo Município, devendo as reservas de áreas públicas manter a proporcionalidade a gleba a ser parcelada, mantendo porém sua unidade com a gleba remanescente, garantindo assim a continuidade urbana, expressas nas diretrizes fornecidas pelo Município.

Parágrafo único - Será determinado pelo departamento competente do Município o tipo de equipamento a ser implantado na área.

Art. 161º - A testada e a área mínima dos lotes deverão se equivaler aos padrões estabelecidos no Anexo IV - Regime Urbanístico da presente Lei.

Art.162º - A área mínima da gleba, titulada (conforme matrícula do Registro de Imóveis) deverá ser de 10.000m<sup>2</sup> e máxima de 22.500 m<sup>2</sup>.

Art. 163º - O desmembramento será aprovado obedecendo a presente Lei, nos itens que lhe couber e em Legislação Complementar a ser promulgada.

Art. 164º - Será fixado por Decreto do Executivo o processo administrativo e documentação necessários à aprovação dos projetos de loteamento.

## **SECÇÃO III - DO FRACIONAMENTO**

Art. 165º - Considera-se Fracionamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação desde que atendidos os seguintes requisitos:

- I. Aproveitamento do sistema viário existente sem que se abram novas vias e logradouros públicos e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem os já existentes;
- II. A gleba a ser fracionada possua área inferior a 10.000m<sup>2</sup>;

- III. Os lotes resultantes do fracionamento sejam servidos de rede de água e rede pública de energia elétrica;
- IV. Os lotes resultantes de fracionamento deverão possuir a testada e área mínimas estabelecidos no Anexo IV - Regime Urbanístico da presente Lei.

Parágrafo Único - Aceitar-se-á o fracionamento de lotes com testada mínima de 10m (dez metros) para a via pública desde que, atendida área mínima de terreno de 300 m<sup>2</sup>.

Art. 166º - Considera-se também como Fracionamento:

- I. O parcelamento da gleba ou lote do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida ao lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada estabelecidas no Anexo IV da presente Lei e com frente para logradouro público;
- II. Divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:
  - a. Dissolução de sociedade conjugal;
  - b. Sucessão "causa mortis";
  - c. Dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente e vigência da Lei 6.766/79;
  - d. Extinção de condomínio constituído anteriormente à data da vigência da Lei 6.766/79.
- III. O parcelamento da gleba ou lote ao longo de sangas e arroios desde que a área remanescente, ou seja, a área que não estiver vinculada às áreas de preservação ambiental permaneça com a testada e área mínima estabelecidos pelos padrões urbanísticos da presente Lei.

Art. 167º - É vedado o fracionamento em glebas onde incida o Art. 136º desta Lei.

Art. 168º - Ficam isentos de doação de áreas públicas o parcelamento do solo sob a forma de fracionamento.

Parágrafo único - As edificações existentes nos lotes, quando do fracionamento, deverão seguir a distância regulamentar das divisas laterais e de fundo de lotes estabelecidas na presente Lei e no Código de obras do Município.

Art. 169º - Será fixará por Decreto do Executivo o processo administrativo e documentação necessários à aprovação dos projetos de fracionamento.

#### **SECÇÃO IV - REPARCELAMENTO**

Art. 170º - Considera-se como reparcelamento ou unificação a reunião de lotes ou glebas, destinadas à edificação ou posterior parcelamento.

Art. 171º - Só poderão ser unificados os lotes que possuam matrícula do registro de imóveis.

Art. 172º - Para fins de unificação pelo menos um dos lotes deverá ter frente para a via pública.

Art. 173º - Será fixado por Decreto do Executivo o processo administrativo e a documentação necessária para a aprovação de projetos de reparcelamento.

## **SECÇÃO V - DOS SÍTIOS DE RECREIO**

Art. 174º - Considera-se parcelamento para formação de Sítios de Recreio as áreas destinadas ao lazer da população e serão admitidos quando:

- I. A gleba se localizar em zona extensiva definido pelo zoneamento estabelecido na presente Lei;
- II. Os lotes possuírem frente para via pública e área mínima de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) com testada mínima de 25m (vinte e cinco metros);
- III. Seguirem as normas urbanísticas dos loteamentos no que se refere a implantação de equipamentos urbanos, comunitários e destinação de reservas de áreas públicas.

Art. 175º Nos parcelamentos sob a forma de parcelamento para sítios de recreio o loteador deverá executar a abertura e o ensaibramento compactado das vias de comunicação com o sistema viário oficial do município, bem como a construção de bueiros, pontes, muros de arrimo necessários.

§ 1º - O parcelamento do solo sob forma de loteamento para de Sítios de Recreio ficará dispensado de colocação de redes públicas de abastecimento de água potável podendo o proprietário optar por sistema de adução e reservatório, através de poço artesiano, dimensionados em função do nº de economias.

§ 2º - Caberá ao loteador comprovar junto à Secretaria Municipal do Meio Ambiente da Prefeitura, através de análise qualificada, que o sistema de abastecimento de água apresenta condições de consumo e o sistema de disposição de esgotos domésticos a ser implantado não apresenta riscos ao meio ambiente.

Art. 176º - Nos parcelamentos para a formação de Sítios de Recreio deverá ser reservada uma área correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba que passará a integrar o domínio público do município, ficando à critério da Prefeitura Municipal sua destinação para uso institucional ou área verde.

## **SECÇÃO VII - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art.177º A produção de lotes urbanizados de interesse social observará os padrões urbanísticos e de infra-estrutura para parcelamentos de interesse social, incluídos em programas vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal e por esta Lei, regulamentados por Decreto Municipal.

Art. 178º Considera-se empreendimento de Habitação de Interesse Social (HIS) a urbanização, a edificação ou o conjunto de edificações executadas pelo Município ou pela iniciativa privada, destinadoS total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social (HIS) e usos complementares;

Art. 179º A instituição de ZEIS para a regularização fundiária observará:

- I - áreas privadas passíveis de usucapião ocupadas predominantemente por famílias de baixa renda;
- II - loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados predominantemente por famílias de baixa renda;
- III - vazios urbanos passíveis de estabelecimento de consórcio imobiliário ou de urbanização consorciada.

Art. 180º Não será permitida a instituição de ZEIS para as situações que apresentem risco à saúde, à segurança ou à vida, em especial:

- I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objetos de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;
- II - em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;
- IV - em terrenos onde as condições físicas não recomendam a construção;
- V - nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;
- VI - nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;
- VII - nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde;
- VIII - nas áreas destinadas a equipamentos comunitários e áreas verdes.

### **CAPÍTULO III - DAS EDIFICAÇÕES NO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art.181º - Salvo disposições em contrário, somente será admitida a edificação em imóveis que apresentarem as seguintes condições:

- I. Ser registrado do Registro Imobiliário;
- II. Tenham frente para via integrante do sistema viário oficial ou cursos d' água navegáveis públicos;

#### **SECÇÃO I - DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

Art. 182º O loteamento executado pela iniciativa privada que incluir a construção de unidades habitacionais para uso multifamiliar deverá atender, além dos dispositivos desta Lei, aos seguintes requisitos:

- I.As áreas verdes deverão ser entregues ao Município urbanizadas e equipadas conforme legislação específica;
- II. Deverão conter locais para estacionamento de veículos independentes do sistema viário para, no mínimo, uma vaga para cada duas unidades habitacionais;
- III. As áreas de uso institucional deverão ter no mínimo 300m<sup>2</sup>;
- IV. Quando se tratar de construção em blocos estes deverão obedecer a altura máxima e recuos laterais previstos no Anexo IV - Regime Urbanístico da presente Lei;
- V. Obedecer todas as disposições previstas para o loteamento.

Art.183º - Será de responsabilidade dos proprietários a conservação das áreas comuns, inclusive equipamentos urbanos e comunitários, vias de circulação e espaços livres de uso comum, quando o domínio dos mesmos não seja transmitido ao Município, permanecendo em propriedade dos condôminos.

Art. 184º - Os condomínios habitacionais de interesse social poderão concentrar no máximo 360 unidades habitacionais por empreendimento;

§ 1º - O Poder Público poderá solicitar estudos de impacto de trânsito sempre que o empreendimento exceder a 200 unidades habitacionais, bem como exigir medidas mitigadoras e compensatórias para os impactos gerados;

§ 2º - As áreas internas ao condomínio deverão prever no mínimo vagas para o estacionamento de 50% das unidades habitacionais, bem como espaço para a guarda de bicicletas.

§ 3º Serão permitidas construções de casas geminadas em lotes de até 1.500m<sup>2</sup>, desde que a área de terreno de uso privativo de cada unidade seja de no mínimo de 125m<sup>2</sup> e testada não inferior a 5,00m, devendo utilizar o IA e a TO da zona correspondente não necessitando, neste caso, de reservas de áreas para uso comum ou condominial.

## **SECÇÃO II - DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS**

Art. 185º A instituição de Condomínios por Unidades Autônomas, na forma do Art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, deverá atender além dos dispositivos desta Lei, aos seguintes requisitos:

I. Serem destinadas a atividades residenciais;

II. Ter testada máxima de 180 metros para todas as vias públicas que fizer frente e possuir no máximo 100 unidades habitacionais;

III. Acesso à via pública adequado ao trânsito de veículos e pedestres;

IV. Locais para estacionamentos de veículos independentes do sistema viário para, no mínimo, 50% das unidades habitacionais;

V. Possui dependência para zelador quando o condomínio contiver mais de 15 (quinze) unidades habitacionais;

Art. 186º Considera-se para efeito desta Lei:

I. Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico por unidades autônomas decorrente da aplicação do disposto no art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

II. Fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico por unidades autônomas, expresso de forma decimal, ordinária ou percentual;

III. Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema de acessos interno e às demais áreas integrantes do condomínio, não caracterizadas como unidades autônomas.

Art. 187º - Nos condomínios horizontais deverão ser mantidas áreas livres para uso comum destinadas a jardins e equipamentos de recreação correspondente a, no mínimo, 30% da gleba.

Parágrafo único - será admitida a edificação de equipamento coberto para lazer em até 1/3 da área destinada ao uso comum e com, no máximo, dois pavimentos.

Art. 188º Nos condomínios horizontais o loteador deverá executar a abertura de vias de comunicação e trafegabilidade, instalação de redes de abastecimento de água potável, energia elétrica, redes de drenagem pluvial e esgotamento sanitário com estaqueamento e identificação dos lotes.

Parágrafo único: após a implantação do condomínio ficará sob a responsabilidade dos condôminos a manutenção do sistema viário, das redes de serviço e equipamentos, dos espaços livres de uso comum, arborização e segurança situados no interior da área condominial.

Art.189º As APPs existentes no interior dos condomínios urbanísticos por Unidades Autônomas podem ser utilizadas como espaços livres de uso comum dos condôminos para implantação de atividades educacionais, de lazer e culturais ao ar livre, mediante parecer favorável do SMPOP e da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

Art. 190º Ficam definidos em relação à implantação de condomínios urbanísticos por unidades autônomas:

I - a necessidade de análise, mediante EVU das formas admissíveis de fechamento do perímetro dos empreendimentos com vistas a resguardar a paisagem urbana, pela predominância de espaços vazios;

II - critérios e responsabilidades ao empreendedor em relação à manutenção da infra-estrutura básica e complementar, respeitados os limites da competência municipal;

III - responsabilidades ao empreendedor em relação à integração com o sistema viário existente ou projetado, garantia da Mobilidade Urbana e do acesso aos bens de uso comum do povo.

§1º As disposições definidas nesta seção não se aplicam aos condomínios urbanísticos por unidades autônomas constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar.

## **CAPÍTULO IV - DOS PADRÕES PARA A URBANIZAÇÃO**

### **SECÇÃO I - DO SISTEMA VIÁRIO**

Art. 191º - O sistema viário é o conjunto das vias hierarquizadas que constituem o suporte físico para a circulação de pessoas, veículos e cargas no território municipal, conforme hierarquia apresentada no Anexo II.1 para os veículos motorizados, no Anexo II.2 para pedestres e veículos não motorizados, obedecendo os padrões estabelecidos no Capítulo V do Título IV , da Parte I da presente Lei .

Parágrafo único - Os loteamentos deverão conter vias destinadas à formação de um sistema viário básico.

Art. 192º - As dimensões do leito carroçável, dos passeios e demais elementos da via públicas deverão ajustar-se à natureza dos usos e densidade populacional prevista para as áreas servidas e atender às diretrizes do Anexo V da Presente Lei.

Parágrafo único - O ângulo horizontal de intersecção das vias não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus).

Art. 193º - Os parcelamentos situados ao longo de estradas federais, estaduais e municipais deverão conter:

I. Ruas coletoras paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura de acordo com o gabarito viário estabelecido no Anexo V.

II. Ruas coletoras perpendiculares à faixa de domínio, com larguras mínimas de estabelecidas no Anexo V, conectando-se entre si numa distância máxima de 500m (quinhentos metros).

III. Faixas cicláveis quando as vias internas aos loteamentos se conectarem com o sistema viário com previsão para implantação de ciclovias.

Art. 194º - As vias que terminarem em “cul-de-sac” deverão obedecer ao gabarito e o raio mínimo da praça de retorno previsto no Anexo III da presente Lei.

§ 1º - A extensão da via em “cul-de-sac” somada à praça de retorno não poderá exceder a 100m (cem metros) em via de mão dupla e 30 metros quando não permitir ultrapassagens.

§ 2º - Quando da implantação sucessiva de vias com praças de retorno, a continuidade viária com o encontro deverá ser prevista numa distância máxima de dois quarteirões.

Art. 195º - A pavimentação, arborização e iluminação deverão seguir as orientações do departamento competente do Município.

Art. 196º - A pavimentação das vias, passeios e colocação de meio-fios e a nos loteamentos será objeto de legislação específica.

## **SECÇÃO II - DOS QUARTEIRÕES E LOTES**

Art. 197º - Os quarteirões deverão ser projetados de modo que a distância entre duas vias não seja inferior a 50m (cinquenta metros) e não ultrapasse 180m (cento e oitenta metros).

Parágrafo único - Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores em loteamentos industriais e sítios de recreio ou em loteamentos residenciais que utilizem passagens de pedestres intermediários entre as vias.

Art. 198º - Os lotes resultantes do parcelamento do solo deverão ter frente para via pública e obedecer a testada e dimensão mínima estabelecidas pelo Anexo IV – Regime Urbanístico da presente Lei.

Parágrafo Único: nenhum lote poderá ter frente para passagem de pedestres.

Art. 199º - Os lotes devem ser demarcados com marcos conforme padrão a ser definido pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único - A colocação dos marcos e sua manutenção até a venda total dos lotes são de inteira responsabilidade do loteador e serão fiscalizados pelo órgão competente.

Art. 200º - Não caberá ao poder Público Municipal, qualquer responsabilidade por diferença de área dos lotes ou quadras verificadas em loteamentos aprovados.

## **SEÇÃO III - DAS ÁREAS VERDES, DE RECREAÇÃO E DE USO INSTITUCIONAL**

Art. 201º - Considera-se como áreas verdes, de recreação e de uso institucionais as áreas destinadas ao lazer e a colocação de equipamentos comunitários.

Art. 202º- As áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas de acordo com o projeto que acompanhará a aprovação do parcelamento do solo.

§ 1º - Considera-se urbanizada a área dotada de arborização, jardins arbustivos, relvados, passeios, com preparo do solo tais como nivelamento, escavação, pavimentação, plantio e modulagem com taludes e platôs, bem como projeto e execução da drenagem e iluminação.

§ 2º - Considera-se área verde equipada para fins de recreação e lazer aquela dotada de equipamentos destinados a atividades que permitam aos usuários pular, subir, sentar, pedalar, equilibrar, escorregar, nadar, jogar, etc.

§ 2º - Considera-se de uso institucional aquela destinada à utilização pelo poder público para suporte aos serviços administrativos e atendimento ao público.

Art. 203º - O tipo de equipamento comunitário a ser implantado nas áreas de uso institucional será determinado pelo departamento competente.

## **CAPÍTULO V - DO PROCESSO ADMINISTRATIVO PARA O PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 204º- Decreto do Executivo fixará as normas e procedimentos para o processo de aprovação e licenciamento dos loteamentos, bem como as infrações e penalidades para os casos de não atendimento às normas estabelecidas.

Art.205º Os projetos de loteamentos em qualquer de suas modalidades, de desmembramento e de condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, deverão ser aprovados no prazo de 30 (trinta) dias, uma vez apresentados com todos os seus elementos, suspendendo-se a contagem deste prazo quando necessária a apresentação de complementação de documentos.

## **CAPÍTULO VI - DA RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR E EMPREENDEDOR URBANO**

Art. 206º - Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável:

- I - Conservar, pelo período de 2 (dois) anos (prazo máximo para execução das obras de loteamento) as vias públicas que abrirem de sorte a mantê-las em boas condições de pavimentação.
- II - Assinalar com placas metálicas as denominações dos logradouros públicos, segundo as especificações da Municipalidade, e respeitada a competência desta para atribuir os respectivos nomes.

Art. 207º - Todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei deverá indicar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa constando a data de início e data prevista para seu término, conforme projeto, e a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

## **PARTE V - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 208º - O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental - PDDURA do Município de São Borja, na forma da presente Lei, somente poderá ser alterado com Projeto de Lei Complementar encaminhado pelo Executivo com parecer favorável do Conselho Superior do Plano Diretor.

Parágrafo Único - Para ser transformado em Lei Complementar o projeto necessitará de pelo menos o voto de dois terços (2/3) dos membros da Câmara de Vereadores.

Art. 209º - A Prefeitura não executará nem autorizará a construção de obras públicas ou privadas, em desacordo com o Plano Diretor, aprovado por esta Lei sem prejuízo das demais exigências legais ou regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Único - Não serão atingidas por esta Lei as obras já licenciadas e em andamento que tiverem preenchido as exigências vigentes na legislação anterior.

Art.210º - As áreas destinadas ao sistema viário, à áreas verdes , à recreação e ao uso institucional exigidos por esta lei passarão ao domínio publico desde a data da inscrição do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis sem qualquer indenização.

Paragrafo Único: O disposto deste artigo não se aplicará aos condomínios.

Art. 211º - Anualmente, no Orçamento do Município, serão destinados recursos para a execução do presente Plano, que constatarão, igualmente, dos planos plurianuais de investimento.

§ 1º - A Secretaria Municipal do Planejamento, através de seu órgão competente, elaborará anualmente um Plano Prioritário de Obras, que submeterá à apreciação do Conselho Superior do Plano Diretor, e que será atendido com os recursos municipais, estaduais, federais e parceria com a iniciativa privada.

§ 2º - O Plano Prioritário de Obras aprovado pelo Prefeito Municipal, na forma do parágrafo anterior deverá acompanhar a Lei do Orçamento anual LOA, enviada pelo Executivo à Câmara Municipal.

§ 3º - As obras públicas que propiciarem especial valorização nas propriedades deverão ter seu custo ressarcido mediante contribuição d melhorias na forma da Lei.

Art. 212º - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo Departamento competente do Município e o Conselho do Plano Diretor.

Art. 213º - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente A Lei Complementar nº 07/97 e Lei Complementar nº 08 de 01 de agosto de 1997.

Art. 214º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO BORJA, aos XXX (30) dias do mês de XXXX de 2011 .