

SUMÁRIO

LIVRO I	DA POLÍTICA URBANA E DO DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL	
TÍTULO I	DOS PRINCÍPIOS, FINALIDADE, ABRANGÊNCIA E DIRETRIZES	
TÍTULO II	DOS CONTEÚDOS DO PDU	
	CAPÍTULO I	DOS INSTRUMENTOS BÁSICOS
	Seção I	Dos Instrumentos Complementares
LIVRO II	DO PLANO ESTRATÉGICO	
TÍTULO I	DAS ESTRATÉGIAS	
	CAPÍTULO I	DA ESTRATÉGIA 1 – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
	Seção I	Do Programa de Integração e Articulação Continental/Regional
	Seção II	Do Programa de Desenvolvimento do Setor Primário e Secundário
	Seção III	Do Programa de Desenvolvimento do Setor Terciário
	Seção IV	Do Programa de Desenvolvimento Turístico
	Seção V	Do Programa de Qualificação Profissional
	CAPÍTULO II	DA ESTRATÉGIA Nº 2 – ESTRUTURAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
	Seção I	Do Programa de Estruturação do Território Municipal
	Seção II	Do Programa de Estruturação da Cidade de São Gabriel
	CAPÍTULO III	DA ESTRATÉGIA 3 – CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE
	Seção I	Do Programa de Mobilidade Urbana
	Seção II	Da Estruturação do Sistema Viário
	CAPÍTULO IV	DA ESTRATÉGIA Nº 4 – SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E INFRA-ESTRUTURA
	Seção I	Do Programa de Sustentabilidade Ambiental da Zona Urbana
	Seção II	Do Programa de Sustentabilidade Ambiental da Zona Rural
	CAPÍTULO V	DA ESTRATÉGIA 5 - DESENVOLVIMENTO E INTEGRAÇÃO SOCIAL
	Seção I	Da Habitação
	Sub Seção I	Da Habitação de Interesse Social
	Sub Seção II	Do Programa de Habitação de Interesse Social
	Sub Seção III	Do Programa de Regularização Urbanística e Fundiária
	Seção II	Do Programa Municipal de Equipamentos de Saúde
	Seção III	Do Programa Municipal de Equipamentos de Educação
	Seção IV	Do Programa Municipal de Equipamentos de Esporte e Lazer
	Seção V	Do Programa Municipal de Equipamentos de Cultura
	Seção VI	Do Programa Municipal de Assistência Social
	Seção VII	Do Programa Municipal de Defesa Social
	CAPÍTULO VI	DA ESTRATÉGIA 6 - PATRIMÔNIO CULTURAL
	Seção I	Do Programa de Preservação do Patrimônio Cultural da Sede de São Gabriel
	Seção II	Do Programa de Preservação Cultural da Zona Rural de São Gabriel
	CAPÍTULO VII	DO SISTEMA MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA E TERRITORIAL
	Seção I	Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial
	Seção II	Do Gabinete de Planejamento Estratégico
	Seção III	Da Gestão Democrática

	Seção IV	Do Sistema Municipal de Informações
TÍTULO II	DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	
	CAPÍTULO I	Da Outorga Onerosa do Direito de Construir – Solo Criado
	CAPÍTULO II	Da Transferência do Direito de Construir
	CAPÍTULO III	Das Operações Urbanas Consorciadas
TÍTULO III	DA PLANTA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL	
	CAPÍTULO I	Da Divisão Territorial
	CAPÍTULO II	Do Zoneamento do Uso do Solo
	Seção I	Da Zona Urbana
	Seção II	Da Zona Rural
	Seção III	Do Zoneamento Ambiental
	SubSeção I	Das Macrozonas
	SubSeção II	Das Zonas Ambientais
	CAPÍTULO III	Das Zonas de Uso
	Seção I	Das Zonas de Uso Urbano
	Seção II	Das Zonas de Uso Rural
	Seção III	Das Zonas Especiais
	Subseção I	Das Zonas Especiais de Interesse Institucional - ZEII
	Subseção II	Das Zonas Especiais de Interesse Cultural - ZEIC
	Subseção III	Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA
	Subseção IV	Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS
	CAPÍTULO II	Do Sistema Viário
	Seção I	Da Hierarquia do Sistema Viário
	Seção II	Dos Passeios e Calçadas Públicos
	Seção III	Do Mobiliário Urbano
	Seção IV	Da Acessibilidade Universal
LIVRO III	DO PLANO REGULADOR	
TÍTULO I	DO REGIME URBANÍSTICO	
	CAPÍTULO I	Das Normas Gerais
	CAPÍTULO II	Das Densidades
	CAPÍTULO III	Das Atividades
	Seção I	Do Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU
	Seção II	Do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
	Seção III	Das Atividades e Prédios Existentes
	CAPÍTULO IV	Da Edificação
	Seção I	Do Índice de Aproveitamento
	Seção II	Da Quota Ideal Mínima de Terreno por Economia
	Seção III	Da Taxa de Ocupação
	Seção IV	Da Altura da Edificação
	Seção V	Dos Recuos de Jardim e Viário
	Seção VI	Das Garagens e Estacionamentos
	CAPÍTULO V	Do Parcelamento do Solo
	Seção I	Dos loteamentos
	Seção II	Dos Desmembramentos
	Seção III	Da Regularização Fundiária
	Seção IV	Da Edificação no Parcelamento do Solo
	Subseção I	Do Condomínio Urbanístico por Unidades Autônomas
LIVRO IV	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	

ANEXOS

ANEXO 1 – PLANTAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

- Anexo 1.1 – Divisão territorial – Zona Urbana e Zona Rural
- Anexo 1.2 – Divisão Territorial – Zona de Urbanização Prioritária e Secundária
- Anexo 1.3 – Planta de Ordenamento Geral do Município – Macrozonas e Zonas Ambientais
- Anexo 1.4 – Planta de Ordenamento da Sede – Zonas Ambientais
- Anexo 1.5 – Planta de Ordenamento Geral da Sede – Zonas de Uso
- Anexo 1.6 – Planta de Ordenamento do Centro Histórico – Zonas de Uso
- Anexo 1.7 – Planta de Ordenamento – Núcleo Urbano Autônomo Tiarajú
- Anexo 1.8 – Planta de Ordenamento – Núcleo Urbano Autônomo Santa Clara
- Anexo 1.9 – Planta de Ordenamento – Núcleo Urbano Autônomo Pomares-Medianeira

ANEXO 2 – MALHA VIÁRIA

- Anexo 2.1 – Hierarquia Viária do Município
- Anexo 2.2 – Hierarquia Viária da Sede

ANEXO 3 – ZONAS PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

- Anexo 3.1 – Transferência de Potencial Construtivo – Zonas Receptoras e Zonas Cedentes
- Anexo 3.2 – Bens relacionados para integrarem o Inventário do Patrimônio Cultural;
- Anexo 3.3 – Equipamentos Comunitários

ANEXO 4 – REGIME URBANÍSTICO - ATIVIDADES

- Anexo 4.1 – Classificação das Atividades
- Anexo 4.2 – Atividades permitidas por zona de uso
- Anexo 4.3 – Atividades e empreendimentos que demandam Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU)
- Anexo 4.4 – Atividades e empreendimentos que demandam Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)
- Anexo 4.5 – Classificação e normas para depósito e comercialização de GLP

ANEXO 5 – REGIME URBANÍSTICO - EDIFICAÇÃO

- Anexo 5.1 – Regime urbanístico para edificação
- Anexo 5.2 - Parâmetros para estacionamentos e carga e descarga

ANEXO 6 – REGIME URBANÍSTICO – PARCELAMENTO DO SOLO

- Anexo 6.1 - Padrões para Loteamentos
- Anexo 6.2 - Padrões para Desmembramentos
- Anexo 6.3 - Padrões para Condomínios Urbanísticos por Unidades Autônomas

ANEXO 7 – CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA E PADRÕES PARA PROJETOS VIÁRIOS

- Anexo 7.1 – Classificação Viária
- Anexo 7.2 - Padrões para Projetos Viários

ANEXO 8 – FIGURAS

Listagem de Siglas

AAC	Área de Ambiência Cultural
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
APC	Área de Preservação Cultural
APP	Área de Proteção Permanente
ARL	Área de Reserva Legal
CERTUS	Certificado de Uso do Solo
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CMDUT	Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial
CGU	Comissão de Gerenciamento Urbanístico
CMIR	Cadastro Municipal de Informações Rurais
EIA	Estudo prévio de Impacto Ambiental
EIV	Estudo prévio de Impacto de Vizinhança
EIA-RIMA	Estudo de Impacto Ambiental
ETE	Estação de Tratamento de Esgoto
ETA	Estação de Tratamento da Água
EVU	Estudo de Viabilidade Urbanística
HIS	Habitação de Interesse Social
IA	Índice de Aproveitamento
PDDUA	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental

QI	Quota Ideal mínima
SMGUT	Sistema Municipal de Gestão Urbana e Territorial
TPC	Transferência de Potencial Construtivo
TO	Taxa de Ocupação
UC	Unidade de Conservação
ZA	Zona Ambiental
ZC	Zonas de Uso Comercial
ZE	Zonas Especiais
ZEIA	Zona Especial de Interesse Ambiental
ZEIC	Zona Especial de Interesse Cultural
ZEII	Zona Especial de Interesse Institucional
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZI	Zonas de Uso Industriais
ZM	Zonas de Uso Misto
ZOR	Zona de Ocupação Rarefeita
ZPA	Zona de Proteção Ambiental
ZR	Zonas de Uso Residencial
ZTA	Zona de Transição Ambiental
ZUP	Zona de Urbanização Prioritária
ZUS	Zona de Urbanização Secundária

Projeto de Lei Complementar nº 001/2007, de 19 de novembro de 2007

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de São Gabriel, dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de São Gabriel e dá outras providências.

LIVRO I DA POLÍTICA URBANA E DO DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL

TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS, FINALIDADE, ABRANGÊNCIA E DIRETRIZES

Art.1º. Esta lei institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de São Gabriel – PDDUA- como instrumento da Política Urbana.

Art.2º. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de São Gabriel abrange o território do Município, estabelecendo diretrizes para a política urbana municipal.

Art.3º. Sem prejuízo à autonomia municipal, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de São Gabriel – PDDUA deverá ser compatível com os planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

Art.4º. São princípios da política urbana e rural do Município os dispostos nos capítulos de política urbana das Constituições Federal e Estadual, na Lei Orgânica Municipal e na Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, destacando:

- I - efetiva participação da sociedade no processo de planejamento;
- II - prevalência do interesse coletivo sobre o interesse particular;
- III - função social da cidade a ser alcançada através do desenvolvimento sustentável da economia, da sociedade e do ambiente;
- IV - universalização do acesso a terra e a moradia regular;
- V - garantia da acessibilidade e mobilidade.

Art.5º A política urbana do Município, atendendo aos princípios do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, deverá ser estabelecida de acordo com as seguintes diretrizes gerais:

- I - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento da implementação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- II - cooperação entre os governos municipal, estadual e federal, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- III - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os

- investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- IV - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
 - V - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
 - VI - recuperação pelo poder público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;
 - VII - garantia do direito dos munícipes a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho, cultura e lazer, para as presentes e futuras gerações;
 - VIII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;
 - IX - planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir eventuais distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
 - X - distribuição justa e equilibrada da infra-estrutura, dos serviços públicos e dos benefícios da urbanização;
 - XI - ocupação gradativa de vazios urbanos, evitando a dispersão urbana;
 - XII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
 - XIII- proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
 - XIV- ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
 - a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) o parcelamento do solo, a edificação quando excessivos ou inadequados à infra-estrutura urbana;
 - d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
 - e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - f) a deterioração das áreas urbanizadas;
 - g) a poluição e a degradação ambiental;
 - XV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;
 - XVI - estruturação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
 - XVII - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;

XVIII - Melhoria da mobilidade, evitando barreiras e a fragmentação do tecido urbano bem como estimular a implantação de sistemas de transporte de baixo custo, sob o ponto de vista econômico e energético.

Art 6º. São instrumentos de gestão do Plano de Desenvolvimento Urbano e Ambiental ou da gestão territorial :

- I - os planos, programas e projetos setoriais;
- II - desapropriação;
- III - servidão administrativa;
- IV - limitações administrativas;
- V - tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- VI - instituição de unidades de conservação;
- VII - instituição de zonas especiais de interesse social;
- VIII- concessão de direito real de uso;
- IX - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- X - direito de preempção;
- XI - outorga onerosa do direito de construir;
- XII - operações urbanas consorciadas;
- XIII- transferência do direito de construir;
- XIV- regularização fundiária;
- XV- estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Parágrafo único - Legislação específica regulamentará a aplicação dos instrumentos acima mencionados.

Art.7º Para concretização das diretrizes estabelecidas no artigo 5º com fundamento no disposto na Lei Federal nº 10.257, de 2001, serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos da política urbana:

- I - A outorga onerosa do direito de construir;
- II - A transferência do direito de construir;
- III - As operações urbanas consorciadas.

Art.8º. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental será revisto a cada dois mandatos, com base no Sistema de Monitoramento e de Informações da Prefeitura Municipal.

TÍTULO II

DOS CONTEÚDOS DO PLANO

Art.9º. O PDDUA é constituído pelo Plano Estratégico (conjunto de estratégias que visam nortear a implementação das diretrizes no tempo e no espaço do Município) e pelo Plano Regulador (conjunto de normas urbanísticas que disciplinam o uso e ocupação do solo).

§ 1º. Integram o Plano Estratégico os seguintes Anexos:

- I - Anexo 1 – Plantas de ordenamento territorial do Município;
 - a) Anexo 1.1 - Divisão Territorial do Município – Zona Urbana e Zona Rural;
 - b) Anexo 1.2 - Divisão Territorial da Zona Urbana – Zona de Urbanização Prioritária e Zona de Urbanização Secundária;

- c) Anexo 1.3 - Planta de Ordenamento Geral do Município – Macrozonas e Zonas Ambientais;
 - d) Anexo 1.4 - Planta de Ordenamento da Sede – Zonas Ambientais;
 - f) Anexo 1.5 - Planta de Ordenamento da Sede – Zonas de Uso;
 - g) Anexo 1.6 - Planta de Ordenamento do Centro Histórico – Zonas de Uso;
 - h) Anexo 1.7 - Planta de Ordenamento do Núcleo Urbano Autônomo da Formosa;
 - i) Anexo 1.8 - Planta de Ordenamento do Núcleo Urbano Autônomo Tiarajú;
 - j) Anexo 1.9 - Planta de Ordenamento do Núcleo Urbano Autônomo Santa Clara;
 - l) Anexo 1.10 - Planta de Ordenamento do Núcleo Urbano Autônomo Pomares-Medianeira;
 - II - Anexo 2 – Malha Viária:
 - a) Anexo 2.1 – Hierarquia do Sistema Viário - Município
 - b) Anexo 2.2 – Hierarquia do Sistema Viário - Sede Municipal
 - III - Anexo 3 – Aplicação dos instrumentos urbanísticos - Zonas
 - a) Anexo 3.1 – Transferência de Potencial Construtivo – Zonas Receptoras e Zonas Cedentes
 - b) Anexo 3.2 – Bens relacionados para integrarem o Inventário do Patrimônio Cultural;
 - c) Anexo 3.3 – Equipamentos Comunitários – gravame de novas áreas
 - IV - Anexo 8 - Figuras do planejamento estratégico.
- § 2º. Integram o Plano Regulador os seguintes Anexos:
- I - Anexo 4 – Regime Urbanístico - Atividades;
 - a) Anexo 4.1 – Classificação das Atividades;
 - b) Anexo 4.2 – Atividades permitidas por zona de uso;
 - c) Anexo 4.3 – Atividades e empreendimentos que demandam Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU);
 - d) Anexo 4.4 – Atividades e empreendimentos que demandam Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
 - e) Anexo 4.5 – Classificação e normas para depósito e comercialização de GLP;
 - II - Anexo 5 – Regime Urbanístico - Edificação;
 - a) Anexo 5.1 – Regime urbanístico para edificação
 - b) Anexo 5.2 - Parâmetros para estacionamentos e carga e descarga
 - III - Anexo 6. – Regime Urbanístico - Parcelamento do Solo;
 - a) Anexo 6.1 - Padrões para loteamentos;
 - b) Anexo 6.2 - Padrões para desmembramentos;
 - c) Anexo 6.3 - Padrões para condomínios urbanísticos;
 - IV - Anexo 7. – Classificação Viária e Padrões para Projetos Viários;
 - a) Anexo 7.1 – Classificação Viária;
 - b) Anexo 6.2 - Padrões para Projetos Viários;

CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS BÁSICOS

Art.10. O desenvolvimento territorial do Município dar-se-á através do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental -PDDUA e compreende os seguintes instrumentos básicos:

- I - Instrumentos Complementares
- II - Plano Estratégico
- III - Plano Regulador

Seção I

Dos Instrumentos Complementares

Art.11. São Instrumentos Complementares do PDDUA os Planos Setoriais ou Intersetoriais:

- I - Plano Habitacional;
- II - Plano Setorial de Desenvolvimento Social;
- III - Plano Setorial de Desenvolvimento Econômico;
- IV - Plano Setorial de Circulação e Transporte;
- V - Plano Diretor de Drenagem Urbana;
- VI - Plano Diretor de Esgotamento Sanitário;
- VII- Plano Diretor de Abastecimento de Água;
- VIII- Plano Diretor de Resíduos Sólidos;
- IX - Plano de Gestão Ambiental;
- X - Plano de Paisagem Municipal.
- XI - Sistema Municipal de Informações;
- XII- Sistema de Gestão Urbana.

Parágrafo Único. Os Planos Setoriais ou Intersetoriais conterão as diretrizes, definição de políticas e normas setoriais ou intersetoriais.

LIVRO II

DO PLANO ESTRATÉGICO

Art.12. O Plano Estratégico, instrumento básico de definição do modelo de desenvolvimento do Município, é constituído por estratégias, instrumentos de gestão e pelas plantas de ordenamento:

TÍTULO I

DAS ESTRATÉGIAS

Art.13. As estratégias que orientam o PDDUA de São Gabriel são:

- I - Estratégia 1 - Desenvolvimento Econômico;
- II - Estratégia 2 - Estruturação e Ordenamento do Território;
- III - Estratégia 3 – Circulação e Transporte;
- IV - Estratégia 4 – Sustentabilidade Ambiental e Infra-estrutura;
- V - Estratégia 5 - Desenvolvimento e Integração Social;
- VI - Estratégia 6 – Patrimônio Cultural.

Parágrafo único. As estratégias são constituídas por planos, programas e projetos:

- I - Plano – instrumento básico no qual terão suporte os programas e projetos;
- II - Programa – conjunto de ações e projetos apoiado nas prioridades de um plano que envolve metas a alcançar em médio e longo prazo;

- III - Projeto – intervenção pontual de curto prazo que materializa estratégias de um Plano específico.

CAPÍTULO I

DA ESTRATÉGIA 1 – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art.14. A Estratégia de Desenvolvimento Econômico deve estar articulada às Estratégias do Desenvolvimento e Integração Social e da Sustentabilidade Ambiental e tem como meta o desenvolvimento econômico urbano e rural do Município de São Gabriel, pautado na melhoria da qualidade de vida dos seus munícipes e à redução das desigualdades sociais, orientando-se pelo Plano Setorial de Desenvolvimento Econômico.

Art.15. Para a consecução do Plano Setorial de Desenvolvimento Econômico do Município deverão ser observadas as seguintes diretrizes gerais:

- I - promover integração e articulação continental e regional do Município, orientando-se pelo Programa de Integração e Articulação Continental/Regional;
- II - promover industrialização no Município, orientando-se pelo Programa de Desenvolvimento do Setor Primário e Secundário;
- III - promover o fortalecimento do setor de comércio e serviços, orientando-se pelo Programa de Desenvolvimento do Setor Terciário;
- IV - promover o desenvolvimento do setor turístico histórico-cultural, orientando-se pelo o Programa de Desenvolvimento Turístico;
- V - promover maior qualificação profissional dos seus munícipes, alavancando projetos que contribuam com o dinamismo e desenvolvimento econômico, orientando-se pelo Programa de Qualificação Profissional.

Seção I

Do Programa de Integração e Articulação Continental/Regional

Art.16. O Programa de Integração e Articulação Continental/Regional tem como meta geral a qualificação das articulações continentais e regionais que promovam o desenvolvimento econômico, através de atividades emergentes do Município, como logística rodo-ferroviária.

Art.17. São diretrizes específicas do Programa de Integração e Articulação Continental/Regional:

- I - avaliar as possibilidades de aproveitamento do potencial econômico da interface com a BR 290, tendo em vista sua articulação com os principais corredores bi-oceânicos de importação e exportação do Mercosul;
- II - qualificar articulações regionais que promovam o desenvolvimento econômico do Município, favorecendo o transporte dos produtos primários em direção às indústrias de beneficiamento;
- III - reativar e/ou qualificar as estações/terminais de cargas, aproveitando o potencial logístico na sede e nos principais entroncamentos rodo-ferroviários;
- IV - qualificar a Estrada da Catuçaba em direção a Santa Maria, reduzindo a distância entre São Gabriel e Santa Maria, em relação ao atual trajeto pela BR 158;
- V - promover a pavimentação da RS 630 visando à redução da distância entre São Gabriel e Santana do Livramento / Rivera, em relação ao trajeto pela RS 473;

- VI - promover qualificação e manutenção da malha viária do Município, especialmente das seguintes estradas e rodovias: BR 290 e RS 473 (corredores do MERCOSUL); BR 158 (Arco Viário Norte (AVN)); Estrada Vila Gomes, Estrada do Batovi e Estrada do Suspiro (Arco Viário Sul (AVS)); RS 630 (Eixo da Madeira Gabrielense); Estrada da Palma (Eixo de Mineração Gabrielense); Estrada da Reúna e Estrada de Catuçaba (Eixo Gabrielense do Arroz e da Soja); Estrada Caiboaté Grande, Caiboaté Mirim, das Três Divisas e do Arvoredo (Estrada dos Carreteiros);
- VII - promover qualificação dos acessos à Sede Municipal, visando facilitar o transporte de produtos primários;
- VIII- qualificar os acessos da sede municipal às principais estradas e rodovias.

Seção II

Do Programa de Desenvolvimento do Setor Primário e Secundário

Art.18. O Programa de Desenvolvimento do Setor Primário e Secundário Continental/Regional tem como meta diversificar a economia e ampliar a geração de emprego e renda do Município.

Art.19. São diretrizes específicas do Programa de Desenvolvimento do Setor Primário e Secundário:

- I - promover aumento de produção, do valor agregado e diversificação da produção primária do Município, em especial da agricultura, pecuária, silvicultura e extração mineral;
- II - promover incremento de competitividade e novas alternativas de beneficiamento em pontos estratégicos no Município;
- III - aumentar os índices de exportação do Município;
- IV - fortalecer os elos à jusante das cadeias produtivas de bovino de corte, arroz e soja;
- V - prever implantação de áreas industriais considerando a articulação viária e aptidão sob o ponto de preservação dos recursos naturais e de área residenciais;
- VI - promover parcerias entre a Prefeitura Municipal de São Gabriel, a Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais (CPRM) e o Departamento de Produção Mineral (DNPM) para realização de estudos geológicos e econômicos, visando o aproveitamento de argilas para a indústria de cerâmica e a exploração de areias e cascalhos para a construção civil.

Seção III

Do Programa de Desenvolvimento do Setor Terciário

Art.20. São diretrizes específicas do Programa de Desenvolvimento do Setor Terciário:

- I - promover o desenvolvimento do setor de comércio e serviços da sede do município a partir de uma equilibrada distribuição de atividades, tirando proveito do tráfego de passagem e, ao mesmo tempo, adequando a estrutura de parcelamento do solo a diferentes escalas de programas comerciais (atacado e varejo);
- II - revitalizar e consolidar áreas comerciais no centro histórico;
- III - configurar novos pólos de comércio e serviços.

Art.21. O Programa de Desenvolvimento do Setor Terciário deverá priorizar as seguintes ações:

- I - aproveitamento comercial do Paradoiro e do entroncamento da BR 290 com a RS 473;
- II - concentração do comércio de maior porte nas vias principais;
- III - revitalização e consolidação de áreas comerciais tradicionais, com especial atenção para o centro histórico;
- IV - aproveitamento do potencial comercial da área entorno da Estação Rodoviária Municipal;
- V - análise da relação custo benefício de transferência do Estádio Municipal para área contígua à Avenida Francisco Chagas e desenvolvimento de programa envolvendo Centro de Eventos, Centro de Compras e edifícios para escritórios e residência.

Seção IV Do Programa de Desenvolvimento Turístico

Art.22. O Programa de Desenvolvimento Turístico tem como meta o aproveitamento do potencial turístico do Município, especialmente o turismo histórico-cultural.

Art.23. São diretrizes específicas do Programa de Desenvolvimento Turístico:

- I - estruturar e divulgar rotas e locais interessantes do Município sob o ponto de vista turístico;
- II - estudar a exploração do turismo rural, através da identificação de estâncias preservadas e marcos históricos e da qualificação do sistema viário municipal (estradas vicinais) em combinação com as rodovias federais e estaduais;
- III - estudar o aproveitamento da linha férrea e antigas estações ferroviárias para a criação de um passeio de trem, vinculado aos principais pontos turísticos no interior do Município;
- IV - utilizar o patrimônio cultural da Sede Municipal como fator de atração para o turismo sazonal e permanente;
- V - fortalecer o turismo de eventos, utilizando o leito da antiga ferrovia para ocorrências que envolvam o trânsito de animais e veículos a tração animal: o Corredor Farroupilha;
- VI - estimular a ocupação de região próxima a BR 290 com novos empreendimentos hoteleiros e comerciais aproveitando a proximidade com a rodovia e o potencial de conexão com o Centro Histórico através de antigo ramal da linha férrea.

Seção V Do Programa de Qualificação Profissional

Art.24. O Programa de Qualificação Profissional tem como meta alcançar a excelência em qualificação profissional e prestação de serviços da população ativa do Município de São Gabriel, ampliando a oferta de recursos humanos qualificados, reduzindo o desemprego e aumentando a renda média familiar, de forma articulada com a Estratégia de Desenvolvimento e Integração Social.

Art.25. São diretrizes do Programa de Qualificação Profissional:

- I - criar sinergias entre as unidades de ensino técnico, profissionalizante e superior (especialmente a Unipampa) e os setores primário, secundário e terciário;

- II - apoiar os projetos vinculados à estratégia de desenvolvimento econômico, especialmente aqueles voltados para a produção e difusão de conhecimento para a modernização da pecuária, defesa e fortalecimento do mercado imobiliário, desenvolvimento da fruticultura e da rizicultura, consolidação do turismo histórico-cultural, expansão do empreendedorismo e a capacitação da mão-de-obra local;
 - III - promover qualificação técnica dos produtores rurais, com ênfase na diversificação da produção agrícola;
 - IV - promover articulações entre unidades de pesquisa e entidades financiadoras, com ênfase para a diversificação da produção agrícola;
 - V - promover acessibilidade ao Pólo Universitário constituído pela Unipampa e Urcamp, através da implantação de ciclovias, aproveitamento de linha férrea existente (usado pela ALL para vagoneta de manutenção) e acesso seguro de veículos automotores, pela BR 290;
 - VI - estimular à ocupação de espaços subutilizados no Centro Histórico, com especial atenção para aqueles próximos da antiga Estação Ferroviária, para a implantação de atividades educacionais vinculadas a Unipampa e a Urcamp;
 - VII - prever áreas residenciais pluridomiciliares em locais próximos aos campi universitários colaborando para atender a demanda oriunda de estudantes de fora da cidade.
- Parágrafo único. Estratégia de Desenvolvimento Econômico representada nas figuras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19, 13, 55, 56, 57, 58, 59 e 61 do Anexo 8.

CAPÍTULO II

DA ESTRATÉGIA 2 - ESTRUTURAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Art.26. A Estratégia de Estruturação e Ordenamento do Território tem como objetivo geral promover a integração do solo, urbano e rural.

Art.27. A estratégia de Estruturação e Ordenamento do Território compreende os programas de:

- I - estruturação do Território Municipal;
- II - estruturação da Cidade de São Gabriel.

Seção I

Do Programa de Estruturação do Território Municipal

Art.28. O programa de Estruturação do Território Municipal trata do território como um todo e tem como objetivo ancorar o passado colonial ao passado recente das transformações municipais, nas áreas da pecuária, agricultura e das vocações mais recentes do extrativismo mineral e vegetal, bem como das indústrias de transformação de insumos primários.

Art.29. São diretrizes do programa de estruturação do Território Municipal:

- I - estruturar o território do Município, reconhecendo e potencializando atributos específicos e condicionantes ambientais de cada região;
- II - reconhecer e potencializar os atributos específicos de cada região da zona rural e promover a articulação entre produção e infra-estrutura logística adequada ao desenvolvimento econômico, social e cultural do Município.

Seção II

Do Programa de Estruturação da Cidade de São Gabriel

Art.30. O programa de Estruturação da Cidade de São Gabriel trata da sede municipal e tem como objetivo sedimentar a herança do traçado urbano, estimular as atividades econômicas e culturais apoiadas por edificações, espaços e pela paisagem natural.

Art.31. São diretrizes do programa de Estruturação da Cidade de São Gabriel:

- I - equilibrar a distribuição de atividades em função de atributos ambientais, histórico-culturais, prioridades de grupos sociais e potencialidades latentes do território;
- II - estabelecer Zonas de Urbanização Prioritária (ZUP) para receber investimentos observando a disponibilidade de infra-estrutura instalada e capacidade de receber novos empreendimentos para qualificar a cidade;
- III - estabelecer Zonas de Urbanização Secundária (ZUS), vocacionadas para ocupação urbana, sem justificativa porém para a intensificação de sua urbanização na vigência do presente plano;
- IV - aumentar a compacidade da sede, estimulando a ocupação em áreas dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir custos de deslocamento;
- V - densificar as ocupações existentes e ocupar os vazios urbanos, como estratégia de expansão, trazendo eficiência para a infra-estrutura instalada, respeitando as aptidões e identidades de cada região da cidade e otimizando investimentos públicos;
- VI - definir as Zonas de Uso a partir de critérios ambientais, econômicos e histórico-culturais;
- VII - promover o monitoramento do território.

Art.32. A implementação da Estratégia de Estruturação e Ordenamento do Território dar-se-á pela elaboração da planta de ordenamento do território, do Plano Regulador e da implantação de planos, programas e projetos específicos.

Parágrafo único. Estratégia de Estruturação e Ordenamento do Território representada nas figuras 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 do Anexo 8.

CAPÍTULO III

DA ESTRATÉGIA 3 – CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE

Art.33. A Estratégia de Circulação e Transporte tem por objetivo promover a distribuição equilibrada do fluxo do transporte urbano e rural e o deslocamento de pessoas com segurança, eficiência e conforto.

§1º. A Estratégia de Circulação e Transportes deverá ser articulada às estratégias de desenvolvimento econômico e estruturação e ordenamento do território.

§ 2º. As metas a curto médio e longo prazos serão estabelecidas pelo Plano Setorial de Circulação e Transporte e detalhadas nos projetos setoriais com base nas indicações estratégicas.

Art.34. Para a consecução do Plano Setorial de Circulação e Transportes deverão ser observadas as seguintes diretrizes gerais:

- I - estruturar o sistema de circulação da zona rural do Município, orientando-se pelo

Programa de Integração e Articulação Continental/Regional conforme artigos 16 e 17.

- II - estruturar o sistema de circulação da Sede a partir da leitura da hierarquia viária e da segurança necessária aos diversos modais de transporte, orientando-se pelo Programa de Mobilidade Urbana.

Art.35. São diretrizes da estratégia de circulação e transporte:

- I - conferir hierarquia ao sistema viário, tanto no meio rural quanto no meio urbano;
- II - melhorar a conexão entre os bairros;
- III - propiciar transposição segura e eficaz da BR 290 junto à sede municipal interpretando e compatibilizando os projetos do DNIT com a hierarquia do sistema viário proposto;
- IV- evitar a sobrecarga da infra-estrutura viária da Sede Municipal com o tráfego pesado de cargas, estabelecendo vias periféricas para absorver o fluxo dos veículos de transporte;
- V - associar a mobilidade urbana a um sistema de áreas verdes;
- VI - desenvolver estruturas que suportem e incentivem o uso de bicicleta como um meio de transporte regular;
- VII - melhorar a qualidade da infra-estrutura vinculada às linhas de transporte coletivo urbano (sistema viário, paradas e sinalização) e os bairros com o Centro;
- VIII- aproveitar a implantação da UniPampa para qualificar as estruturas de mobilidade na Sede Municipal;
- IX - melhorar o trânsito de pedestres e veículos na Sede Municipal através de Plano Setorial de Ambientação Urbana relacionando a hierarquia do sistema viário às tipologias de calçamento, pavimentação, sinalização, iluminação e a arborização.
- X - organizar a relação entre pedestres e veículos no Centro Histórico;

Art.36. A implementação da estratégia de mobilidade urbana dar-se-á por ações, em especial referentes a:

- I - transposição da BR 290;
 - a) implantação total das vias marginais;
 - b) implantação total de seis pontos de transposição;
- II - implantação do Anel Viário (via arterial periférica);
- III - definição da hierarquia e função das vias.
- IV- consolidação e expansão da malha urbana, através da:
 - a) articulação da malha viária;
 - b) definição da malha viária estruturadora;
 - c) ocupação gradativa dos vazios urbanos;
- V - qualificação dos equipamentos e infra-estrutura vinculados à mobilidade urbana: passeios públicos, paradas de ônibus, faixas de prioridade para ciclistas, sinalização e arborização, minimizando conflitos entre veículos particulares, veículos de transporte coletivo, bicicletas e pedestres.

Parágrafo único - Estratégia de Circulação e Transporte representada nas figuras 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 do Anexo 8.

Seção I

Do Programa de Mobilidade Urbana

Art.37. O programa de Mobilidade Urbana tem como objetivo promover a mobilidade e a integração entre os diversos bairros da sede municipal bem como aumentar a acessibilidade da sede municipal aos distritos e municípios vizinhos, em consonância com o Programa de Integração e Articulação Regional/Continental.

Parágrafo único. O objetivo previsto no caput deverá ser alcançado através do adequado planejamento da circulação de forma a evitar barreiras e a fragmentação do tecido urbano bem como estimular a implantação de sistemas de transportes de baixo custo sob o ponto de vista econômico e energético

Art.38. O programa da mobilidade urbana tem como diretrizes:

- I - quanto à mobilidade da população:
 - a) Estimular o uso de meios de transporte não motorizados e coletivos e a redução das necessidades de deslocamento e dos tempos de viagem da população;
 - b) Melhorar as condições de acessibilidade, em especial para as pessoas portadoras de necessidades especiais, através da qualificação dos espaços públicos;
- II - quanto à malha viária:
 - a) estabelecer malha viária hierarquizada que permita a integração dos diversos bairros entre si viabilizando o convívio entre diversas atividades e minimizando o impacto produzido por veículos de carga e de passeio.
 - b) evitar o tráfego pesado de carga em vias não adequadas através do zoneamento de atividades e da utilização de vias compatíveis;
 - c) proporcionar condições para implantação de rede cicloviária, provendo segurança ao tráfego de ciclistas;
- III - quanto à estrutura ferroviária:
 - a) aproveitar, adequar e ampliar a estrutura ferroviária existente na sede do município para transporte de passageiros, beneficiando principalmente estudantes universitários;
- IV - quanto ao transporte coletivo:
 - a) correlacionar a hierarquia viária proposta, os perfis viários e a demanda de passageiros na articulação do transporte coletivo com as principais atividades urbanas;
 - b) otimizar trajetos e horários de circulação de ônibus, ampliando o atendimento das zonas rural e urbana;
 - c) definir padronização ergonômica e critérios de localização para as paradas de ônibus;
 - e) prever o impacto da UniPampa sobre a estrutura de transporte coletivo e, conseqüentemente sobre a estrutura de suporte dos modais;
 - f) estudar o potencial de utilização de área próxima à antiga Estação Ferroviária como local de transbordo e articulação do Centro Histórico com os campi da Urcamp e Universidade do Pampa, abrigando terminal de ônibus conectado a terminal de transporte autopropulsionado ferroviário localizado na antiga Estação Ferroviária;
- V - quanto às edificações e pólos geradores de tráfego:
 - a) estabelecer parâmetros para acessibilidade e para estacionamento de veículos de acordo com o tipo de edificação e/ou atividade;
- VI - quanto às ciclovias:
 - a) incentivar o uso de bicicleta como um meio de transporte regular;
 - b) desenvolver estruturas que suportem o uso da bicicleta como bicicletários e

- ciclovias ou ciclo faixas;
- c) desenvolver projetos de interseções viárias adequadas à segurança de ciclistas;
- VII - quanto aos pedestres:
 - a) qualificar a circulação de pedestres promovendo o conforto e eficácia do espaço de circulação através de projetos paisagísticos e do uso adequado da vegetação, mobiliário urbano, sinalização e pavimentação;
 - b) implementar medidas que confirmam maior segurança na travessia das ruas aos pedestres;
 - c) utilizar a arborização para sombreamento e diminuição da sensação térmica durante os meses quentes;
- VIII - quanto às áreas verdes;
 - a) criar um sistema de áreas verdes, constituído por parques, praças e áreas de preservação, configurando caminhos verdes que integrem a periferia rural ao centro urbano e qualifique a paisagem de circulação de pedestres e ciclistas;
- IX - quanto ao Centro Histórico:
 - a) disciplinar a relação entre pedestres e veículos, tornando-a mais segura;
 - b) criar medidas para atender a demanda por estacionamento;
 - c) conferir maior segurança aos motoristas e pedestres nos cruzamentos sem afetar a integridade do tecido histórico;
 - d) estudar alternativas para alargamento das calçadas integrando-as ao tratamento das intersecções sem afetar a integridade do tecido histórico
 - e) melhorar a acessibilidade para deficientes físicos e visuais, através de pavimentação tátil e rampas;
 - f) incentivar o tratamento paisagístico das ruas centrais, dando ênfase ao *design* de elementos como luminárias, calçadas, mobiliário urbano e sinalização tanto sob o ponto de vista da segurança e da orientação do pedestre como da instrução sobre as características histórico-culturais do centro urbano;
 - g) estudar o potencial de revitalização do Calçadão, trecho pedestrianizado da Rua Coronel Sezefredo, entre as Ruas General Mallet e General João Manuel.

Seção II

Da Estruturação do Sistema Viário

Art.39. O sistema viário deverá ser dotado de hierarquia consistente traduzida na continuidade de dimensões e desenho, e de intersecções adequadas ao carregamento e tipo de veículos que circularão nas vias, em três níveis:

- I - 1º nível – vias arteriais;
- II - 2º nível – vias coletoras;
- III - 3º nível – vias locais.

Art.40. O primeiro nível de estruturação do Sistema Viário baseia-se na disposição de vias arteriais, em intervalos de 800 a 1200 metros, constituindo eixos de longa distancia que, cortando a cidade em duas direções, canalizarão a maior parte do fluxo de veículos .

Parágrafo único. O dimensionamento das vias arteriais deverá ser compatível com o fluxo de tráfego de automóveis, ônibus e caminhões.

Art.41. O segundo nível de estruturação é constituído por vias coletoras, em intervalos de 400 a 600 metros que coletam o tráfego e canalizam para as vias arteriais, melhorando a conexão entre os bairros.

Art.42. O terceiro nível de estruturação é constituído por vias locais, em intervalos de 180 a 200 m que servem para ligações dentro dos bairros e promovem as ligações locais.

Art.43. O sistema viário hierarquizado tem como referência ou módulo para a consolidação e expansão urbana um quarteirão com dimensões máximas estabelecidas no anexo 6.

§1º. Os loteamentos deverão ser planejados a partir deste módulo, constituindo vias locais, coletoras e arteriais de forma a assegurar a articulação, continuidade e permeabilidade do sistema viário.

§2º. A figura 25 do Anexo 8 apresenta esquematicamente o modelo de estruturação da mobilidade urbana.

CAPÍTULO IV

DA ESTRATÉGIA 4 – SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E INFRA-ESTRUTURA

Art.44. A Estratégia de Sustentabilidade Ambiental e Infra-Estrutura tem como meta garantir a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo municipal, alcançando níveis crescentes de salubridade por meio do provimento de abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos e do reuso das águas.

Art.45. São diretrizes da Estratégia de Sustentabilidade Ambiental e Infra-Estrutura:

- I - estimular a integração das atividades rurais e urbanas em consonância com a preservação ambiental
- II - planejar o conjunto de bacias hidrográficas;
- III - garantir que nenhum novo empreendimento comercial, industrial ou residencial gere impactos maiores que aqueles existentes antes de sua implementação, na zona urbana e rural;
- IV - potencializar e valorizar os atributos do meio-ambiente natural como a orla do Vacacaí, córregos e trilhas naturais como estímulo à conscientização ambiental e preservação destas áreas;
- V - instituir o Programa de Sustentabilidade Ambiental da Zona Rural, vinculado aos Planos Setoriais de Drenagem Urbana, Esgotamento Sanitário, Abastecimento de Água, Gestão de Resíduos Sólidos e Gestão Ambiental;
- VI - instituir o Programa de Sustentabilidade Ambiental da Zona Urbana, vinculado ao Plano de Gestão Ambiental.

Parágrafo único. Estratégia de Sustentabilidade Ambiental e Infra-estrutura representada nas figuras 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41 do Anexo 8.

Seção I

Do Programa de Sustentabilidade Ambiental da Zona Urbana

Art.46. O Programa de Sustentabilidade Ambiental da Zona Urbana tem como meta promover a sustentabilidade ambiental do uso do solo urbano, garantindo serviços de saneamento ambiental a toda a sede do Município de São Gabriel.

Art.47. São diretrizes gerais do programa:

- I - interpretar adequadamente as características geomorfológicas do ambiente natural na definição das áreas de expansão e dos usos do solo;
- II - implementar procedimentos gerenciais de preservação e monitoramento ambiental pautados em conjunto de indicadores próprios, na utilização de tecnologias de Sistemas de Informações Geográficas (SIG) e adotando como unidade espacial de monitoramento as bacias e as micro bacias hidrográficas.

Art.48. São diretrizes específicas do programa referentes ao abastecimento de água:

- I - priorizar o atendimento de aumentos da demanda de água potável devido à expansão do índice de abastecimento, através da ampliação do sistema de armazenamento, bem como a provável necessidade de ampliação da ETA existente, reservando-se área junto aos reservatórios e ETA existentes.
- II - priorizar a manutenção do sistema atual de abastecimento de água, através de captação em barramento da CORSAN no rio Vacacaí, direcionamento à ETA, adução para reservatórios elevados e posterior distribuição para os consumidores.

Art.49. São diretrizes específicas do programa referentes ao esgotamento sanitário:

- I - previsão de sistema separador absoluto nas áreas que, durante o alcance de projeto, venham a atingir população superior a 35 hab/ha;
- II - prover o Município de interceptores e Estações de Tratamento de Esgotos (ETEs) para atender a população já instalada no município, bem como a que vier a instalar-se em áreas que, durante o alcance de projeto, atinjam densidade superior a 35 hab/ha;
- III - responsabilizar novos empreendimentos comerciais, industriais ou residenciais que venham a se instalar no município pela coleta e tratamento de seus efluentes.

Art.50. São diretrizes específicas do programa referentes à drenagem urbana:

- I - priorizar o uso de técnicas compensatórias de drenagem, que, agindo em conjunto com as estruturas convencionais, buscam compensar os efeitos da urbanização.
- II - para controle das enchentes em áreas ribeirinhas (aquelas inundações decorrentes do processo natural do ciclo hidrológico, onde as águas ocupam as áreas de várzea, que constituem o leito maior do curso d'água):
 - a) nas áreas alagáveis não ocupadas impedir a ocupação e utilizar estas áreas para controle das enchentes;
 - b) nas áreas alagáveis já ocupadas buscar a relocação da população que ocupa o leito maior do curso d'água;
- III - para controle dos alagamentos devidos à urbanização (aquelas inundações decorrentes da ocupação do solo com superfícies impermeáveis e redes de condutos, aumentando a magnitude e a frequência das cheias naturais):
 - a) associar a ampliação da rede de drenagem com o uso de dispositivos compensatórios (dispositivos de infiltração e armazenamento dos excessos de água da chuva, para compensar os efeitos da urbanização);
 - b) priorizar o uso de superfícies verdes e permeáveis nos parques e passeios públicos.

Art.51. São diretrizes específicas do programa referentes à gestão de resíduos sólidos:

- I - priorizar solução para destinação final de resíduos sólidos em função de previsão do término de vida útil do atual aterro sanitário para o ano de 2008;
- II - desenvolver e Implementar Sistema de Gestão de Resíduos Sólidos, garantindo a ampliação da coleta e instituindo a coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos.

Seção II

Do Programa de Sustentabilidade Ambiental da Zona Rural

Art.52. O Programa de Sustentabilidade Ambiental da Zona Rural tem como meta garantir o saneamento ambiental da zona rural, protegendo e qualificando os recursos naturais de forma integrada com o desenvolvimento econômico e social do Município de São Gabriel.

Art.53. São diretrizes específicas do Programa de Sustentabilidade Ambiental da Zona Rural:

- I - preservar os cursos de água e as linhas de drenagem natural das áreas de mata nativa;
- II - mitigar a pressão antrópica sobre as áreas de preservação permanente e sobre as bacias dos rios Santa Maria, Cacequi e Vacacaí;
- III – controlar o uso de defensivos agrícolas e os processos de compensação da fertilidade natural e os decorrentes da suscetibilidade a erosão dos diferentes tipos de solo, dada a diversidade geológica do território e, conseqüentemente das propriedades físico-agronômicas;
- IV - estimular o manejo integrado da agricultura que harmonize todas as técnicas de produção agrícola dentro do contexto do meio ambiente natural;
- V - avaliar as suscetibilidades dos locais apontados como prioritários para a abertura de lavras, dado o potencial de exploração de recursos minerais para a construção civil (argila e areia) e de recursos cujas fontes atualmente estão em fase de pesquisa para avaliar o potencial econômico (e.g. ferro, ouro e cobre);
- VI- implantar empreendimentos residenciais que estimulem a presença responsável do homem na relação com o ambiente natural;
- VII - manter os remanescentes de vegetação nativa;
- VIII - suprimir os passivos ambientais existentes;
- IX- transformar áreas com elevados valores ambientais em Unidades de Conservação;
- X - promover a criação de centros de interpretação ambiental, trilhas e rotas temáticas;
- XI - promover o Cadastro Municipal de Informações Rurais (CMIR) para médias e grandes propriedades;
- XII- criar o Certificado de Uso do Solo (CERTUS) para instalação de monoculturas, exigindo a observância prévia e integral das disposições contidas no item anterior.
- XIII- implementar procedimentos gerenciais de preservação e monitoramento ambiental pautado em conjunto de indicadores próprios, na utilização de tecnologias de Sistemas de Informações Geográficas (SIG) e adotando como unidade espacial de monitoramento as bacias e micro bacias hidrográficas.

Parágrafo único. Lei específica estabelecerá as condições e prazos para o cadastramento das propriedades rurais, observados em cada propriedade: a área, o proprietário, os limites

georrefenciados, a espacialização das atividades produtivas, a espacialização, averbação e situação de Área de Reserva Legal (ARL), a espacialização e situação das Áreas de Preservação Permanente (APP), a declaração de existência de passivos ambientais e a responsabilidade técnica.

CAPÍTULO V

ESTRATÉGIA 5 - DESENVOLVIMENTO E INTEGRAÇÃO SOCIAL

Art. 54. A Estratégia de Desenvolvimento e Integração Social deverá estar articulada às estratégias de desenvolvimento econômico, infra-estrutura e sustentabilidade ambiental e tem como meta melhorar a qualidade de vida e atender às necessidades dos munícipes de São Gabriel.

Art. 55. A implementação da Estratégia de Desenvolvimento e Integração Social dar-se-á pela elaboração e implantação de planos, programas e projetos e monitorados pelos sistemas de indicadores de qualidade de vida utilizados e desenvolvidos pela Prefeitura Municipal de São Gabriel.

Art.56. São estabelecidos os seguintes planos e programas referentes ao desenvolvimento e integração social:

- I - Plano Municipal de Desenvolvimento Social;
- II - Plano Municipal de Habitação;
- III - Programa de Equipamentos Públicos de Saúde;
- IV - Programa de Equipamentos Públicos de Educação;
- V - Programa de Equipamentos Públicos de Esportes e Lazer;
- VI - Programa de Equipamentos Públicos de Cultura;
- VII - Programa de Assistência e Promoção Social;
- VIII - Programa de Defesa Social.

Art.57. São diretrizes gerais do Plano de Desenvolvimento e Integração Social:

- I - promover a cidadania, justiça social e inclusão social, respeitando a participação de todos os segmentos sociais e o indivíduo como cidadão, sem qualquer tipo de discriminação;
- II - formular, disponibilizar e divulgar indicadores de monitoramento e avaliação de desenvolvimento e integração social;
- III - identificar as populações em situação de vulnerabilidade social, promovendo ações de curto e médio prazo, em especial de oportunidades de trabalho, visando reduzir a desigualdade social e aumentar a renda média mínima familiar;
- IV - viabilizar a participação da sociedade na decisão de prioridades, bem como na formulação, execução e fiscalização dos planos e projetos;
- V - instituir o Plano Municipal da Habitação;
- VI - instituir o Programa Municipal de Equipamentos Públicos de Saúde;
- VII - instituir o Programa Municipal de Equipamentos Públicos de Educação;
- VIII - instituir o Programa Municipal de Equipamentos de Esporte e Lazer;
- IX - instituir o Programa Municipal de Equipamentos Públicos de Cultura;
- X - instituir o Programa Municipal Assistência e Promoção Social;
- XI - instituir o Programa Municipal de Defesa Social.

Art.58. A gestão dos equipamentos públicos deve considerar a previsão, implantação, administração, programação, animação, manutenção e segurança do território a partir de:

- I - estabelecimento das competências legais;
- II - estabelecimento das rotinas administrativas relativas à gestão das áreas;
- III - participação da comunidade no processo de gestão;
- IV - administração de forma associativa e participativa;
- V - co-responsabilidade social na manutenção do território.

Art.59. Na implementação da Política de Desenvolvimento e Integração Social, utilizar-se-á os instrumentos políticos, fiscais, tributários e urbanísticos definidos pelo PDDUA, tais como:

- I - o gravame de áreas para implantação de equipamentos públicos no território;
- II - a desapropriação de áreas;
- III - a Criação de Banco de Terras para equipamentos comunitários;
- IV - a Criação, no Fundo Municipal de Urbanismo, da rubrica para equipamentos públicos de esportes, lazer e cultura.

Parágrafo único. Estratégia de Desenvolvimento e Integração Social representada nas figuras 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 e 49 do Anexo 8.

Seção I

Da Habitação

Art.60. A estratégia municipal de habitação tem por meta instituir o Plano Municipal de Habitação, visando a garantia do acesso à terra urbanizada e à moradia, a redução do déficit habitacional e melhorias nas condições de habitação da população de menor renda, num processo integrado com os demais planos e programas de desenvolvimento urbano e regional, e pautado na sustentabilidade social, econômica e ambiental.

Parágrafo único. A habitação é entendida como a moradia provida de infra-estrutura básica, de serviços urbanos e equipamentos comunitários, sendo a Habitação de Interesse Social aquela destinada à população residente em núcleos com condições de moradia precária ou desprovida de poder aquisitivo familiar suficiente para obtê-la no mercado.

Art.61. São diretrizes específicas do Plano Habitacional:

- I - promover a ocupação do território urbanizado privilegiando os vazios urbanos da sede, de forma integrada ao ambiente natural, evitando a dispersão urbana;
- II - produzir e viabilizar lotes urbanizados e novos domicílios, visando reduzir o déficit habitacional e atender a demanda constituída por novas famílias;
- III - reconhecer, cadastrar e monitorar a cidade ilegal ou informal;
- IV - promover remanejamento da população residente em áreas de risco de preservação ambiental;
- V - implementar a regularização fundiária e urbanística das áreas ocupadas por populações de baixa renda;
- VI - promover urbanização e melhorias de condições de moradia das áreas regularizadas referentes ao item supracitado, estabelecendo normas especiais de uso e ocupação do solo e edificação, considerando a situação socioeconômica da população, as condições de saneamento e as normas ambientais;

- VII - implementar procedimentos gerenciais de habitação e condições de moradia baseados em tecnologias de Sistemas de Informações Geográficas (SIG).

Art.62. As diretrizes para o Plano Municipal de Habitação são voltadas para as habitações de todo o Município, com ênfase nas habitações de interesse social.

Sub Seção I

Da Habitação de Interesse Social

Art.63. São diretrizes da Política de Habitação de Interesse Social:

- I - urbanizar áreas denominadas loteamentos irregulares de baixa renda, com a recuperação das condições ambientais, implantação de infra-estrutura e melhoria das condições de salubridade e moradia nas edificações;
- II - promover, como prioridade, o remanejamento de moradores de baixa renda, residentes em locais impróprios ao uso habitacional e em situação de risco;
- III - recuperar o meio ambiente degradado após o remanejamento das ocupações supra citadas;
- IV - estabelecer normas especiais de urbanização, de uso e ocupação do solo e de edificações;
- V - instituir Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- VI - gerar e captar recursos para o financiamento de programas de incentivo dirigidos à melhoria da infra-estrutura urbana em assentamentos urbanos informais e loteamentos irregulares de baixa renda.

Art.64. São objetivos do Plano Municipal de Habitação para a Habitação de Interesse Social (HIS):

- I - promover o cumprimento da função social da terra urbana respeitando o meio ambiente, em consonância com o disposto na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e neste Plano;
- II - implementar a regularização fundiária e a urbanização específica dos assentamentos informais urbanos das populações de baixa renda e sua integração à malha urbana;
- III - incentivar a formação de parcerias com a iniciativa privada para o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social.

Art.65. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social compreende os seguintes programas:

- I - Programa de Habitação de Interesse Social;
 - II - Programa da Regularização Urbanística e Fundiária;
- Parágrafo único: Identificação de ZEIS nas figuras 42 e 43 do Anexo 8.

Sub Seção II

Do Programa de Habitação de Interesse Social

Art. 66. São objetivos do programa de habitação de interesse social:

- I - a democratização do acesso a terra e a ampliação da oferta de domicílios para as

- populações de baixa e média baixa renda;
- II - a provisão pública e a diversificação de mercado na produção de habitação de interesse social;
 - III - estímulo a ações conjuntas dos setores públicos e privados na produção e na manutenção de habitação de interesse social.

Sub Seção III

Do Programa de Regularização Urbanística e Fundiária

Art.67. São objetivos do programa de Regularização Urbanística e Fundiária:

- I - regularizar assentamentos irregulares, como alternativa complementar à produção de habitações de baixa renda;
- II - promover as ações necessárias à titulação dos moradores e ao endereçamento dos imóveis nas áreas informais ocupadas pela população de baixa renda.
- III - contribuir para a integração das áreas ocupadas irregularmente, à malha urbana formal, bem como sua inserção no cadastro imobiliário e no planejamento urbano municipal.

Seção II

Do Programa Municipal de Equipamentos de Saúde

Art. 68. O Programa Municipal de Saúde visa à promoção da saúde e bem estar dos munícipes de São Gabriel e a construção de uma cidade saudável, através da excelência na gestão e prestação de serviços próprios e de vigilância sanitária, de forma articulada com a Estratégia de Sustentabilidade Ambiental e Infra-estrutura.

Art.69. São diretrizes específicas do Programa Municipal de Saúde:

- I - garantir acessibilidade aos equipamentos de saúde a todos os munícipes, através da valorização, requalificação, redistribuição e ampliação da oferta e priorizando as áreas com maiores déficits, com especial atenção para área rural, áreas de alta densidade populacional e áreas com baixa concentração de renda;
- II - desenvolver programas e ações de saúde a curto e médio prazo visando melhorar as condições gerais de saúde da população, com ênfase especial para redução do alto índice de mortalidade infantil no Município de São Gabriel;
- III - desenvolver ações no sentido de responder o déficit de vagas de atendimento nos postos de saúde e de leitos hospitalares e dar providências;
- IV - implementar procedimentos gerenciais de equipamentos de saúde baseados em tecnologias de Sistemas de Informações Geográficas (SIG).

Seção III

Do Programa Municipal de Equipamentos de Educação

Art.70. O Programa Municipal de Educação tem como meta assegurar a toda a população educação de qualidade para o pleno exercício da cidadania.

Art.71. São diretrizes específicas do Programa Municipal de Equipamentos de Educação:

- I - melhorar os índices de educação do Município, com ênfase para redução do índice de analfabetismo e a aumento da qualificação profissional da população ativa;
- II - garantir acessibilidade aos equipamentos de educação a todos os munícipes, valorizando, diversificando, ampliando, requalificando e redistribuindo a oferta de vagas no ensino fundamental, médio, técnico, profissionalizante e superior, com ênfase para a população de baixa renda;
- III - criar condições para expansão e consolidação do Ensino Superior na sede municipal;
- IV - avaliar o custo/benefício social da criação de unidades educacionais de ensino médio na zona rural e dar providências caso seja considerado necessário;
- V - avaliar o custo/benefício social da criação de uma escola técnica agrícola no Município;
- VI - ampliar a oferta de cursos técnicos, profissionalizantes e superiores;
- VII - realizar ações que estimulem a pesquisa e desenvolvimento científico e promovam maior integração com o setor produtivo;
- VIII- implementar procedimentos gerenciais de equipamentos de educação baseados em tecnologias de Sistemas de Informações Geográficas (SIG).

Seção IV

Do Programa Municipal de Equipamentos de Esporte e Lazer

Art.72. O Programa de Equipamentos de Esporte e Lazer tem como meta a promoção de ações que possibilitem a otimização do tempo livre, a prática esportiva, melhoria e conservação da saúde por meio da atividade física e sociabilização.

Art.73. São diretrizes específicas do Programa de Equipamentos de Esporte e Lazer:

- I - ampliar o acesso destes equipamentos a todos os munícipes, através da requalificação, redistribuição, ampliação e diversificação da oferta de equipamentos;
- II - criar novos equipamentos de esporte e lazer, atendendo as necessidades de distribuição espacial socialmente justa, com especial atenção para as áreas de alta densidade populacional e baixa concentração de renda e as áreas com potencial para densificação;
- III - requalificar os equipamentos de esporte e lazer existentes, com especial atenção para o Parque Municipal;
- IV - promover revitalização e infra-estrutura esportiva nas áreas balneáveis do Rio Vacacaí, em consonância com a estratégia de sustentabilidade ambiental;
- V - avaliar o custo/benefício social da utilização da Sanga da Bica como parque ecológico e recreativo e dar providências, se considerado viável;
- VI - avaliar o custo/benefício social de construção de Centro Esportivo de uso múltiplo com novo estádio municipal e dar providências, se considerado viável;
- VII - implementar procedimentos gerenciais de esporte e lazer baseados em tecnologias de Sistemas de Informações Geográficas (SIG).

Seção V

Do Programa Municipal de Equipamentos de Cultura

Art. 74. O Programa Municipal de Equipamentos de Cultura tem por meta promover o desenvolvimento social, artístico e cultural da população.

Art.75. São diretrizes específicas do Programa Municipal de Equipamentos de Cultura:

- I - criar, ampliar, requalificar e redistribuir equipamentos culturais, visando oferecer condições de preservação do patrimônio cultural do Município;
- II - desenvolver ações de qualificação, manutenção e preservação dos eventos anuais de alcance regional que ocorrem no Município;
- III - ampliar e consolidar as possibilidades de convivência cotidiana do cidadão com atividades artísticas e culturais, considerando novas formas de expressão e a inserção da arte no âmbito comunitário;
- IV - promover a utilização dos equipamentos municipais e espaços públicos como mecanismo de descentralização da atividade cultural;
- V - ampliar as possibilidades de produção, difusão e acesso aos bens e atividades culturais, incentivando as relações entre a arte e a tecnologia;
- VI - avaliar o custo/benefício social de construção de um centro cultural que contemple eventos culturais, com salas de conferência, reuniões, espetáculos, biblioteca, museu e galeria;
- VII- implementar procedimentos gerenciais de equipamentos culturais baseados em tecnologias de Sistemas de Informações Geográficas (SIG).

Seção VI

Do Programa Municipal de Assistência Social

Art. 76. O Programa Municipal de Assistência Social tem por meta a promoção do bem estar da população, o desenvolvimento social e integração municipal e regional orientada pelo exercício da cidadania, em especial da população de baixa renda.

Art. 77. São diretrizes específicas do Programa Municipal de Assistência Social:

- I - promover a ação social como processo sistêmico e integrado à Política de Desenvolvimento Econômico, com foco na família, na cultura e na inclusão socioeconômica de cada cidadão;
- II - promover atividades recuperação e integração social;
- III - tratar de questões sociais relativas ao menor e à criança;
- IV - fomentar a criação de parcerias voltadas à melhoria do nível de escolarização da população adulta de baixa renda;
- V - promover e incentivar a excelência em assistência social, através de práticas inovadoras
- VI - implementar procedimentos gerenciais de Assistência Social baseados em tecnologias de Sistemas de Informações Geográficas (SIG).

Seção VII

Do Programa Municipal de Defesa Social

Art.78. O Programa Municipal de Defesa Social tem como meta desenvolver e implantar medidas que promovam a proteção do cidadão, articulando e integrando os organismos

governamentais e a sociedade, organizando e ampliando a capacidade de defesa da comunidade e dos próprios municípios.

Art.79. São diretrizes específicas do Programa Municipal de Defesa Social:

- I - ampliar a capacidade de defesa social da comunidade;
- II - integrar os sistemas estaduais e federais de segurança pública, promovendo qualificação de pessoal, estrutura, tecnologia e informação necessárias ao bom desempenho de suas atribuições;
- III - implementar procedimentos gerenciais de segurança pública baseados em tecnologias de Sistemas de Informações Geográficas (SIG).

CAPÍTULO VI

DA ESTRATÉGIA 6 - PATRIMÔNIO CULTURAL

Art.80. A Estratégia Patrimônio Cultural tem como meta o reconhecimento e a preservação do legado cultural e histórico do Município de São Gabriel, incluindo a identidade cultural de seus municípios.

Art.81. Para efeitos desta Lei denomina-se Patrimônio Cultural o conjunto de bens tangíveis e intangíveis, móveis, imóveis ou naturais, de significativo valor estético, artístico, histórico, cultural, arquitetônico, espiritual, paisagístico e ecológico para a comunidade.

Art.82. São diretrizes gerais da Estratégia Patrimônio Cultural:

- I - aprimorar a política que trata da preservação do patrimônio cultural, com base nos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01);
- II - promover eventos culturais periódicos que contribuam com o resgate e preservação da identidade cultural dos municípios de São Gabriel;
- III - preservar e valorizar o patrimônio cultural da Zona Rural do Município, orientando-se pelo Programa de Preservação do Patrimônio Cultural da Zona Rural de São Gabriel;
- IV - fortalecer o patrimônio histórico como elemento de identificação cultural, estimulando à sua preservação;
- V - preservar e valorizar a identidade cultural e o patrimônio histórico da sede do Município, orientando-se pelo zoneamento específico definido no PDDUA e pelo Programa de Preservação do Patrimônio Cultural da Sede de São Gabriel;
- VI - monitorar e fiscalizar obras, instalações e atividades que incidam nas Zonas Especiais de Interesse Cultural;
- VII - priorizar a conclusão do Inventário dos bens de interesse cultural, com base na listagem de bens apresentada no anexo 3.2, em conjunto com a comunidade;
- VIII- realizar ações de restauração e preservação do patrimônio arquitetônico, histórico e antropológico do Município, visando desenvolvimento do turismo cultural e aumento da auto-estima da população;
- IX - divulgar rotas turísticas, históricas e culturais, tanto na zona urbana como na zona rural;
- X - estabelecer incentivos econômicos e fiscais para a proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural e paisagístico;

- XI - incentivar no processo de aprendizagem, a construção de uma identidade cultural local, explorando o potencial educativo dos feitos históricos e das manifestações culturais do Município;
- XII -incentivar a realização de projetos comunitários que tenham caráter multiplicador e contribuam para facilitar o acesso aos bens culturais por todos os munícipes;
- XIII- incentivar a produção de publicações sobre a história de São Gabriel;
- XIV -promover concursos e exposições municipais referentes ao legado cultural de São Gabriel, fomentando a produção e possibilitando a divulgação pública de trabalhos;
- XV- estabelecer parcerias com instituições públicas e privadas para desenvolvimento de projetos voltados à identificação, preservação e desenvolvimento do patrimônio cultural.

Parágrafo único. Estratégia de Identidade Cultural e Patrimônio Histórico representada nas figuras 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 e 62 do Anexo 8.

Seção I

Do Programa de Preservação do Patrimônio Cultural da Sede de São Gabriel

Art.83. O Programa de Revitalização da Sede de São Gabriel vincula-se ao Programa de Desenvolvimento Turístico da Estratégia 1 e tem como objetivo o reconhecimento e a preservação do Patrimônio Cultural da Sede, com atenção especial ao Centro Histórico.

Art.84. São diretrizes específicas do Programa de Revitalização da Sede de São Gabriel:

- I - estruturar a gestão local do Patrimônio Cultural da sede Municipal
- II - promover a animação do Centro Histórico, vinculada à preservação de ambientes de reconhecido valor cultural;
- III - criar estratégias de “retrofit” (reciclagem) voltadas para a requalificação de imóveis inventariados no Centro Histórico, utilizando-os como museus, bibliotecas, centros culturais, ou outros equipamentos que promovam sua animação;
- IV - qualificar o espaço público do Centro Histórico através de intervenções no mobiliário urbano, sinalização, iluminação e pavimentação, principalmente nos locais com interesse turístico, conforme Figura 59 do Anexo 8;
- V - promover a qualificação temática dos espaços públicos utilizados em procissões e outros rituais municipais;
- VI - regulamentar e instituir perante a lei critérios para intervenções nos bens culturais;
- VII- estabelecer, perante lei, incentivos econômicos e fiscais para a proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico e paisagístico;
- VIII- estimular a preservação através do instrumento de transferência de potencial construtivo;
- IX - definir instrumentos compensatórios no caso de imóveis tombados e de imóveis de compatibilização;
- X - elaborar lista relacionando os bens culturais prioritários para proteção, preservação e manutenção.

Seção II

Do Programa de Preservação Cultural da Zona Rural de São Gabriel

Art.85. O Programa de Revitalização da Zona Rural de São Gabriel vincula-se ao Programa de Desenvolvimento Turístico da Estratégia 1 e tem como objetivo o reconhecimento e a preservação do Patrimônio Cultural da Zona Rural.

Art.86. São diretrizes específicas do Programa de Preservação Cultural da Zona Rural de São Gabriel:

- I - realizar ações que promovam o reconhecimento e a valorização da zona rural de São Gabriel como depositário privilegiado de marcos históricos, especialmente relativos à disputa pela conquista e preservação das fronteiras brasileiras e à disputa entre Portugal e Espanha pelo continente americano;
- II - identificar, divulgar e qualificar as tradições sazonais e permanentes da zona rural do Município, com especial atenção para a Semana Farroupilha;
- III - identificar, mapear, qualificar e divulgar aspectos culturais característicos como o percurso dos carreteiros, os locais onde se desenrolaram batalhas de importantes conquistas da soberania geográfica nacional, as sedes das antigas estâncias e os espaços e edificações que vinculam o gaúcho são gabrielense aos ritos religiosos, aos ritos políticos e às diferentes fases do desenvolvimento econômico, cultural e social do Município;
- IV - desenvolver na zona rural projetos comunitários específicos para valorização e criação de uma identidade cultural que reconheça os importantes feitos históricos de São Gabriel.

CAPÍTULO VII

DO SISTEMA MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA E TERRITORIAL

Art.87. Fica instituído o Sistema Municipal de Gestão Urbana e Territorial, SMGUT, como base para o processo participativo, contínuo e integrado de planejamento urbano do Município de São Gabriel.

Art.88. A gestão urbana e territorial compreende:

- I - contínua estruturação do desenvolvimento urbano, através da regulamentação, detalhamento, revisão e atualização de diretrizes, programas e instrumentos do PDDUA;
- II - gerenciamento e implementação do PDDUA, através da execução e integração intersetorial de planos, programas, projetos urbanos e ações decorrentes de suas propostas, assim como pela gestão de seus instrumentos legais;
- III - monitoramento do processo de implementação do PDDUA e avaliação de seus resultados.

Parágrafo Único. Constituem instrumentos de suporte à decisão articulados com o SMGUT, os Sistemas Municipais de Informações e quaisquer outros sistemas municipais que forneçam subsídios à plena consecução de suas atribuições.

Art.89. O Sistema Municipal de Informações é integrado por dados de órgãos governamentais e não-governamentais, com a finalidade de constituir bancos de informações que

atendam às necessidades e às demandas da comunidade e da atividade de planejamento territorial do Município.

§ 1º. As informações devem observar o Sistema Cartográfico Municipal em diferentes tipos de representação, utilizando preferencialmente a tecnologia do geoprocessamento.

§ 2º. O SMGUT proverá as condições técnicas e administrativas necessárias à implantação do Sistema de Informações.

Art.90. O Sistema de Informações será regulamentado por decreto do Executivo.

Art.. Integram o SMGUT:

- I - o Gabinete de Planejamento Estratégico, responsável pelo suporte técnico-administrativo ao Sistema;
- II - o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e territorial;
- III - os órgãos setoriais da administração Municipal, vinculados direta ou indiretamente ao desenvolvimento urbano e ambiental,
- IV - os demais Conselhos Municipais vinculados, direta ou indiretamente, ao desenvolvimento urbano e territorial.

§1º. Órgãos Setoriais são as Secretarias Municipais, Empresas Públicas, e os Órgãos Públicos Estaduais e Federais, responsáveis pelas políticas públicas setoriais estabelecidas neste Plano Diretor, pela aplicação de instrumentos de planejamento urbano e pela elaboração dos Planos e Programas Setoriais;

Art.91. O Poder Executivo regulamentará o SMGUT, efetuando as alterações necessárias em sua estrutura institucional com a finalidade de capacitar o órgão central e os órgãos executores, integrantes do Sistema Municipal de Gestão Urbana e Territorial, ao pleno desenvolvimento de suas atribuições.

§1º. O Poder Executivo garantirá os recursos e procedimentos necessários à formação e manutenção de um quadro de funcionários indispensáveis ao funcionamento do SMGUT, como forma de garantir a implementação das propostas deste Plano Diretor.

Art.92. Com a finalidade de integrar políticas urbanas e territoriais o Poder Executivo poderá firmar convênios ou consórcios com os municípios vizinhos, para com eles articular planos, programas e ações de interesse comum, baseados nos princípios deste PDDUA e destinados à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, que abranjam a totalidade ou parte de seu território.

Seção I

Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial

Art.93. O órgão de integração da Política Urbana é o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial– CMDUT, com a missão de sugerir políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento e ordenamento territorial além de:

- I - zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano, propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações do Plano Diretor Urbano Ambiental de São Gabriel;
- II - promover, através de seus representantes, debates sobre os planos e projetos;

- III - receber e encaminhar para discussão matérias oriundas de setores da sociedade que sejam de interesse coletivo;
- IV - propor a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes.

Art.94. Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial em caráter consultivo:

- I - promover, no âmbito de sua competência, debates, audiências e consultas públicas;
- II - discutir e formular as Políticas Urbanas e Territoriais de São Gabriel;
- III - arbitrar dúvidas de interpretação sobre o Plano Regulador e sobre aplicações dos Instrumentos Urbanísticos;
- IV - promover as revisões do Plano;
- V - apreciar os resultados e recomendações dos Estudos de Viabilidade Urbanística, Estudos de Impacto Ambiental e de Impacto de Vizinhança;
- VI - aprovar alterações no traçado do Plano, em especial no que se refere ao gravame de sistema viário e de equipamentos comunitários.
- VII- analisar e propor medidas de concretização e integração de políticas públicas setoriais;
- VIII- acompanhar e fiscalizar a aplicação dos recursos dos fundos previstos neste PDDUA.
- IX - apreciar os valores do solo criado e da transferência de potencial construtivo e produtivo.

Seção II

Do Gabinete de Planejamento Estratégico

Art.95. Para gerenciar o SMGUT, deverá ser criado o Gabinete de Planejamento Estratégico, órgão técnico municipal vinculado ao Gabinete do Prefeito Municipal, com as seguintes competências:

- I - estabelecer as diretrizes do desenvolvimento urbano e territorial, planejar e ordenar o uso e ocupação do solo do Município de São Gabriel;
- II - monitorar, elaborar e revisar os planos, programas e projetos, visando a sua permanente atualização;
- III - monitorar o desenvolvimento urbano;
- IV - elaborar estudos urbanos, revisões e alterações do plano de desenvolvimento urbano e ambiental;
- V - consolidar e organizar as informações essenciais ao processo de desenvolvimento do Município;
- VI - gerenciar a normatização necessária ao planejamento urbano;
- VII - articular políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais;
- VIII - implementar programas e projetos através da aplicação dos instrumentos de gestão e da promoção de convênios ou acordos públicos e/ou privados;
- IX - elaborar projetos urbanísticos e viários;
- X - gerenciar o patrimônio cultural do Município.

Art.96. O gabinete de planejamento estratégico será responsável pelos:

- I - área da informação (cartografia, cadastro técnico, diretrizes urbanísticas de uso do solo;

- II - triagem de solicitações de implantação de atividades, construção de prédios e parcelamentos do solo;
- III - análise de Estudos de Tráfego, Estudos de Viabilidade Urbanística e de Impacto de Vizinhaça de atividades, edificações e parcelamento do solo;
- IV - aprovação de EVU e EIV em Zonas Especiais de Interesse Cultural;
- V - informações estratégicas;
- VI - patrimônio municipal de terras;
- VII - instrumentos urbanísticos do solo criado e da transferência de potencial construtivo;
- VIII- instrumentos de gestão urbana, em especial os fundos e o banco de terras para equipamentos comunitários;
- IX - instrumentos urbanísticos;
- X - monitoramento do desenvolvimento da cidade;
- XI - elaboração de projetos urbanísticos e arquitetônicos.

Art.97. A Comissão de Controle Urbanístico, gerenciada pelo Gabinete de Planejamento Estratégico é integrada por diversos órgãos da Administração Municipal, tendo por atribuições o exame e deliberação de matérias relativas à aplicação da legislação urbanística e de análise de estudos de viabilidade urbanística e de impacto de vizinhança de empreendimentos e atividades.

Parágrafo único. Diretrizes urbanísticas são as informações do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental quanto ao zoneamento de uso e traçados, viários e de equipamentos urbanos, e demais condicionantes incidentes sobre o imóvel.

Seção III

Da Gestão Democrática

Art.98. A gestão democrática do município tem como objetivo estabelecer uma relação entre a administração pública e a população, construída com base na democracia participativa e na cidadania assegurando o controle social, em busca da cidade sustentável.

Art.99. Fica garantido o acompanhamento e controle social das atividades de competência do Sistema Municipal de Gestão Urbana e Territorial, através do amplo acesso às informações e da participação da população e de associações representativas no processo de planejamento municipal.

Art.100. O Sistema Municipal de Gestão Urbana e Territorial garantirá o permanente acompanhamento e controle social de suas atividades através dos seguintes instrumentos:

- I - Conselhos Municipais previstos neste Plano;
- II - debates, audiências e consultas públicas;
- III - conferências sobre assuntos de interesse urbano;
- IV - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural;
- V - divulgação de informações sobre empreendimentos e atividades.

Parágrafo único. Ato do Poder Executivo regulamentará a aplicação dos instrumentos de acompanhamento e controle social do processo de planejamento e ordenamento territorial do Município.

Art.101. O Sistema Municipal de Gestão Urbana e Territorial será implantado tendo como suporte:

- I - o sistema de informações e de monitoramento do desenvolvimento territorial;
- II - as ações decorrentes dos projetos urbanísticos e projetos privados;
- III - a participação da sociedade.

Seção IV **Do Sistema Municipal de Informações**

Art.102. O Sistema Municipal de Informações de São Gabriel consiste na reunião recursos tecnológicos, recursos humanos, bases de dados, informações e indicadores de monitoramento e avaliação, capazes de qualificar e quantificar a realidade do Município de São Gabriel, tendo como objetivos:

- I – criar e instituir uma base georreferenciada de informações, padronizada, precisa, atualizada e confiável no âmbito da Administração Municipal de São Gabriel;
- II - ampliar o conhecimento da realidade municipal de São Gabriel em suas dimensões socioeconômicas, demográficas, culturais, geofísicas, espaciais, ambientais, políticas e institucionais, de forma contínua e sistêmica, subsidiando os procedimentos de análise, tomada de decisão e implementação de políticas públicas no âmbito municipal e de outros níveis de governo;
- III– oferecer instrumentos de acompanhamento da dinâmica e do desenvolvimento do Município de São Gabriel, da implementação das ações e diretrizes propostas no Plano Diretor a que se refere este documento, da avaliação da eficácia das ações implementadas pela Administração do Município nos diferentes campos de atuação;
- IV – atender à demanda de informações do setor público e da população no processo de planejamento e gestão municipal;
- V – dar transparência e prestar contas à população das ações governamentais relativas ao processo de desenvolvimento do município.

Art.103. Diretrizes de concepção e implementação do Sistema Municipal de Informações de São Gabriel:

- I - atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II - implantar o Sistema de forma gradual e sistêmica, a partir das informações já disponíveis, e com uma visão processual, sem que se perca a noção de conjunto, e priorizando-se os setores essenciais;
- III – adotar procedimentos metodológicos que assegurem precisão e comparabilidade no tempo no espaço, em diversas escalas de observação, produzindo-se séries históricas para o Município de São Gabriel;
- IV – a Administração Municipal deverá promover e instituir um cadastro único e multifinalitário, que deverá reunir informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos;
- V – realizar amplas e periódicas divulgações dos dados, informações e indicadores do Sistema a que se refere este artigo, através da Internet, diário oficial e outros veículos de comunicação impressa;

- VI – estabelecer parcerias com a sociedade civil organizada, conselhos setoriais, universidades e entidades, em especial com os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no município, de forma que estes disponibilizem todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Municipal de Informações;
- VII– promover a disseminação do conhecimento de tecnologias de Geoprocessamento no âmbito interno da Prefeitura, com investimentos em capacitação técnica, estruturação de bases de dados, programas, equipamentos e instalações físicas.

Art.104. Constituem-se unidades espaciais de referência do Sistema Municipal de Informações de São Gabriel, as Zonas Ambientais, as regionais, os bairros, as bacias hidrográficas, os setores censitários definidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e outras divisões territoriais que se fizerem necessárias.

TÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art.105. Instrumentos urbanísticos são instrumentos de intervenção no solo, colocados à disposição da gestão urbana do Município, para realizar o cumprimento da função social da propriedade.

CAPÍTULO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – SOLO CRIADO

Art.106. Para fins de aplicação da outorga onerosa do direito de construir, também denominado Solo Criado, o Poder Executivo poderá outorgar o exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos termos dos artigos 28 a 31 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A outorga onerosa poderá ser instituída por Lei municipal específica, a qual delimitará as áreas em que será possível a sua aplicação, estabelecendo como condições básicas:

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

Art.107. Fica estabelecida a permissão de aquisição do direito de construir relativo a uma área máxima de 100,00m² de área construída, por imóvel (terreno), a ser exercida em qualquer local da cidade.

§ 1º. O valor da outorga onerosa a qual se refere este artigo será instituído por Decreto do Executivo Municipal, que estabelecerá os valores por setores da cidade e as condições para a aquisição.

§ 2º. Os recursos oriundos do solo criado serão geridos pelo Fundo Municipal de Urbanismo e destinados à implantação do Sistema Municipal de Informações.

CAPÍTULO II

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art.108. A transferência do direito de construir, também denominada de transferência de potencial construtivo – TPC - a que se refere a Lei 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, será admitida em áreas específicas e somente será autorizada para os seguintes fins:

- I - na implantação de equipamentos urbanos e comunitários relativos a áreas vinculadas ao sistema viário projetado e à instalação dos equipamentos públicos arrolados no parágrafo único, como forma de indenização (pagamento) em desapropriação ou outra forma de aquisição;
- II - como compensação nas Áreas de Ambiência Cultural, AAC, quando houver redução entre o potencial construtivo estabelecido para a área zona especial de interesse cultural e o estabelecido para os terrenos lindeiros, como forma de incentivo à preservação;
- III - como compensação nas Áreas de Preservação Cultural, APC, caso em que :
 - a) o potencial construtivo será o total previsto para o terreno sobre o qual se encontra o bem tombado, tendo como base, o maior índice de aproveitamento estabelecido para os terrenos lindeiros ao prédio de interesse histórico cultural;
 - b) o terreno sobre o qual será aplicado o índice de aproveitamento, para efeito de transferência do potencial construtivo, será o ocupado pelo prédio acrescido da área livre necessária para garantir a preservação do bem.

§ 1º. Os equipamentos públicos definidos no inciso I cujo potencial construtivo é passível de transferência são:

- I - terrenos para praças e parques municipais;
- II - áreas e terrenos para equipamentos municipais, tais como: estabelecimentos de ensino, saúde e transporte;
- III - área ou terreno destinado a implantação de equipamentos municipais de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

§ 2º - na hipótese de aplicação do inciso II o potencial construtivo passível de transferência é a diferença entre o ÍA estabelecido para o terreno e o IA estabelecido para os terrenos lindeiros não abrangidos pela AAC.

§ 3º. Áreas receptoras de potencial construtivo são as zonas de uso que poderão receber transferências de potencial construtivo, conforme anexos 3.1 e 5.1

§ 4º. Áreas cedentes são as zonas de uso nas quais os terrenos autorizados poderão transferir o potencial construtivo definidos nesta lei ou alienar, mediante escritura pública conforme anexos 3.1 e 5.1.

§ 5º. Consideram-se também como áreas cedentes, os terrenos atingidos por gravame de equipamentos públicos nos termos do § 1º, conforme plano de prioridades de implantação destes equipamentos.

§ 6º. Áreas atingidas por traçados do PDDUA, em glebas sujeitas a parcelamento do solo, não caracterizam áreas cedentes de TPC nos termos do § 4º, exceto na situação de obras públicas prioritárias.

Art.109. Poderá ser autorizado ao proprietário de imóvel urbano, a exercer nos locais definidos, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir, referente à parte atingida pela desapropriação ou preservação cultural, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo.

§ 1º. Não se aplica o disposto no caput quando se tratar de utilização no próprio terreno, caso em que a capacidade construtiva final do imóvel é definida pela aplicação do índice de aproveitamento sobre o total do terreno mediante a doação ao Município da parte atingida, como indenização pela desapropriação.

§ 2º. A transferência de potencial construtivo obedecerá os limites de aplicação estabelecidos no anexo 5.1 e a avaliação da compatibilização de valores definida pelos órgãos técnicos municipais competentes.

Art.110. Decreto do Executivo Municipal disporá sobre a disciplina de aplicação da transferência do direito de construir estabelecendo as condições para sua aplicação.

Art.111. A transferência do direito de construir poderá ser utilizada em condições especiais, nas Operações Urbanas previstas nesta lei, envolvendo mais de um imóvel, com finalidade prevista nos incisos I, II e III do §1º do artigo 108 desta lei, desde que aprovados por lei específica.

CAPÍTULO III

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art.112. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art.113. A urbanização consorciada será utilizada em empreendimentos conjuntos de iniciativa privada e dos poderes públicos federal, estadual e/ou municipal, sob a coordenação deste último, visando à integração e à divisão de competências e recursos para a execução de projetos e obras específicos.

Parágrafo único. Os recursos privados poderão ser obtidos através de contrapartidas dos proprietários, de consórcios ou da aplicação dos instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo.

Art.114. Cada operação urbana e seu respectivo plano, com o conteúdo mínimo constante dos artigos 33 e 34 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, bem como a disciplina de aplicação da urbanização consorciada, dependerá de Lei específica.

TÍTULO III

DA PLANTA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art.115. A planta de ordenamento territorial é constituída pelo zoneamento do uso do solo e pela hierarquização do sistema viário do Município de São Gabriel.

CAPÍTULO I

DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art.116. Para fins administrativos, fiscais e de ordenamento do uso e ocupação do solo, o território do Município, divide-se em Zona Urbana e Zona Rural.

§1º. Perímetro urbano é o limite entre a Zona Urbana e a Zona Rural.

§2º. O território municipal divide-se em:

- I - Distrito 1 - Sede;
- II - Distrito 2 - Azevedo Sodré;
- III - Distrito 3 - Catuçaba;
- IV - Distrito 4 - Tiarajú;
- V - Distrito 5 - Batovi;
- VI - Distrito 6 - Vacacaí;
- VII - Distrito 7 – Suspiro;
- VIII - Distrito 8 - Cerro do Ouro

§3º. Os limites dos distritos estão definidos nos anexos 1.1

Art.117. Constituem princípios básicos do ordenamento territorial as diretrizes estratégicas estabelecidas no Livro II desta lei.

Art.118. O Município ordenará o uso e a ocupação do solo mediante:

- I - Implantação de Plano de Prioridades para a Ocupação do Solo (PPOS);
- II - Utilização do sistema tributário com vistas a estimular ou restringir a ocupação do solo.

Parágrafo único. A tributação será diferenciada conforme lei específica para os imóveis localizados na zona de urbanização prioritária e secundária de acordo com o PPOS.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO DO USO DO SOLO

Seção I

Da Zona Urbana

Art.119. A Zona Urbana é a parcela do território contínua ou não, incluída no perímetro urbano definido por esta Lei, constituída pela Zona de Urbanização Prioritária, pela Zona de Urbanização Secundária e pelos Núcleos Urbanos Autônomos isolados da malha urbana contínua.

§1º. São Núcleos Urbanos Autônomos os núcleos:

- I - Pomares-Medianeira;
- II - Santa Clara;
- III - Tiarajú.

§2º. Os limites da zona urbana estão definidos nos anexos 1.1.

Art.120. Zona de urbanização prioritária é a zona prioritária para ocupação urbana, na vigência deste plano.

Art.121. Zona de urbanização secundária é a zona identificada, no anexo 1.2, como reserva para urbanização, onde se reconhece vocação para fins urbanos, mas que pela ausência de

necessidade, em face da taxa de crescimento da cidade, não é prioritária para urbanização na vigência do presente plano.

§1º - A transformação de zona de urbanização secundária em zona de urbanização prioritária, far-se-á por lei municipal, de acordo com as diretrizes e estratégias estabelecidas no Livro I e II desta lei.

Seção II Da Zona Rural

Art.122. A Zona Rural abrange a área territorial compreendida entre os limites da Zona Urbana e as divisas do Município, onde predominam as atividades rurais.

§1º. A transformação de Zona Rural em Zona Urbana, através da delimitação e alteração do perímetro urbano, far-se-á por lei municipal específica de ampliação do perímetro urbano.

§2º. Os limites da Zona Rural estão definidos nos anexos 1.1 e 1.2

Seção III Do Zoneamento Ambiental

Art.123. O território do Município, para fins de zoneamento ambiental e do Regime Urbanístico, divide-se ainda em:

- I - Macrozonas;
- II - Zonas Ambientais;
- III - Zonas de Uso.

§1º. Para efeito de identificação das macrozonas, zonas ambientais e zonas de uso, nos anexos 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9 e 1.10, as macrozonas serão numeradas de 1 a 15, as zonas ambientais serão numeradas, por macrozona, de 1 a 99 e as zonas de uso serão numeradas, por zonas ambientais, de 1 a 99.

§2º. Os números serão lançados no interior de uma grade dividida em três espaços que, da esquerda para a direita contem os seguintes elementos:

- I - 1º espaço – número da macrozona;
- II - 2º espaço – número da zona ambiental;
- III - 3º espaço – número da zona de uso.

Sub Seção I Das Macrozonas

Art.124. Macrozonas são parcelas do território com características peculiares quanto a aspectos sócio-econômicos e/ou paisagísticos e ambientais, separadas por elementos físicos ou geográficos.

Parágrafo único: As Macrozonas estão delimitadas no Anexo 1.3.

Art.125. As Macrozonas dividem o território municipal em:

- I - Macrozona 01 - área que corresponde à região da Sede Municipal;
- II - Macrozona 03 - área que corresponde à região de Azevedo Sodré;
- III - Macrozona 05 - área que corresponde à região de Catuçaba;

- IV - Macrozona 07 - área que corresponde à região de Tiarajú;
- V - Macrozona 09 - área que corresponde à região do Batovi;
- VI - Macrozona 11 - área que corresponde à região de Vacacaí;
- VII - Macrozona 13 - área que corresponde à região do Suspiro;
- VIII - Macrozona 15 - área que corresponde à região do Cerro do Ouro.

Parágrafo único: Os limites das macrozonas coincidem, sempre que possível, com os limites dos distritos.

Sub Seção II Das Zonas Ambientais

Art.126. Zonas ambientais são zonas urbanas ou rurais que procuram integrar, no mesmo espaço geográfico, diferentes possibilidades de uso do solo controladas por uma variável ambiental ou morfológica.

Art.127. As zonas ambientais na área urbana permitem a comparação evolutiva da qualidade dos equipamentos e dos serviços colocados à disposição da população e o desempenho das atividades econômicas ali localizadas.

§1º. Os limites das zonas ambientais serão coincidentes sempre que possível com as regionais e as unidades censitárias, constituindo-se em unidades do Sistema de Monitoramento.

§2º. As zonas ambientais permitirão a utilização de indicadores de desenvolvimento local, tais como: distância aos locais de consumo, educação, lazer, saúde, etc.

§ 3º As zonas ambientais urbanas estão delimitadas no Anexo 1.4.

Art.128. As zonas ambientais na área rural permitem a definição de critérios homogêneos para o licenciamento ambiental das atividades produtivas e monitoramento do desempenho das atividades econômicas ali localizadas.

§1º. Os limites das zonas ambientais serão coincidentes sempre que possível com os limites distritais, constituindo-se em unidades do Sistema de Monitoramento.

§2º. As zonas ambientais permitirão a utilização de indicadores de desenvolvimento local, tais como: produção, impactos ambientais e conservação dos recursos naturais.

§ 3º As zonas ambientais rurais estão delimitadas no Anexo 1.3.

CAPÍTULO III DAS ZONAS DE USO

Art.129. Zonas de Uso são zonas que procuram integrar, no mesmo espaço geográfico, características singulares de uso do solo, parcelamento e edificação.

Parágrafo Único. O regime urbanístico será estabelecido por zonas de uso.

Seção I Das Zonas de Uso Urbano

Art.130. As zonas de uso na área urbana, identificam parcelas do território municipal, com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias:

- I - Zonas de uso residencial – ZR – são zonas da cidade onde se estimula a vida de bairro, com atividades complementares à habitação e demais atividades não-residenciais controladas quanto a incômodo e impacto, classificadas em diversas categorias segundo conceitos de densificação, miscigenação e paisagem;
- II - Zonas de Uso Misto - ZM – são zonas cuja ocupação é estimulada igualmente tanto para atividades residenciais quanto para comércio, serviços e indústrias, ou mistas restritas aos usos, comercial, de serviços, atacadista, logística e transportes e industriais, distribuindo-se, com relação ao uso e densidade, em diferentes categorias que representam graus de restrição diferenciados quanto ao porte e à variedade de atividades;
- III - Zonas de Uso Comercial- ZC - são zonas cuja ocupação é estimulada para atividades de comércio e serviços incluindo atividades residenciais e eventualmente industriais e transporte e logística;
- IV - Zonas de Uso Industriais - ZI - são caracterizadas pela implantação de comércio e serviços de grande porte, comércio atacadista, logística e transportes, e indústrias;
- V - Zonas Especiais - são aquelas que requerem normas especiais de uso e ocupação do solo, correlacionadas às características locais, formas de ocupação e valores ambientais.

Parágrafo único. Zonas de uso delimitadas no anexo 1.5.

Seção II

Das Zonas de Uso Rural

Art.131. Zonas de uso rural são as zonas aptas ao desenvolvimento da atividade pecuária, agricultura anual, silvicultura, agroindústria e comércio de apoio à atividade rural.

Seção III

Das Zonas Especiais

Art.132. Zonas Especiais são aquelas que requerem normas especiais de ocupação, uso e transformação do solo, correlacionadas às características locais, formas de ocupação e valores ambientais e se classificam em:

- I - Zonas Especiais de Interesse Institucional, ZEII;
- II - Zonas Especiais de Interesse Cultural - ZEIC;
- III - Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA;
- IV - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

Subseção I

Das Zonas Especiais de Interesse Institucional - ZEII

Art.133. Zonas Especiais de Interesse Institucional ZEII são áreas públicas ou privadas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º Equipamentos Urbanos, públicos ou privados, são os equipamentos de grande porte, destinadas a fins comunitários e administrativos tais como: Universidades, Hospitais, Corpo de Bombeiros, Centrais de Abastecimento, Porto Seco, Centro Esportivo, Estação Rodoviária, aeródromos, cemitérios, Estações de Tratamento de Água e Esgotos, Depósitos e áreas para tratamento e reciclagem de resíduos, Estações de Energia Elétrica.

§ 2º. Os equipamentos urbanos serão admitidos em quarteirões maiores que o estabelecido no anexo 6, resguardando sempre a circulação das vias coletoras e arteriais.

Subseção II

Das Zonas Especiais de Interesse Cultural - ZEIC

Art.134. Zonas Especiais de Interesse Cultural – ZEIC são zonas que apresentam ocorrência de patrimônio cultural representativo da história e/ou cultura da cidade, que deve ser preservado a fim de evitar a perda ou o desaparecimento da memória coletiva e das características que lhes conferem peculiaridade.

§ 1º A preservação dos imóveis ou locais de interesse cultural far-se-á pela definição de regime urbanístico específico, uso de instrumentos urbanísticos como o inventário, o tombamento e a transferência de potencial construtivo a título de incentivo para a preservação.

§ 2º A transferência de potencial construtivo, atenderá os disposto nos art. 108 a 111 desta lei, e os anexos 1.6, 3.1 e 5.1.

§ 3º A identificação das áreas e dos bens que constituem o Patrimônio Cultural será objeto de estudos específicos baseados no Inventário do Patrimônio Cultural, observados o valor histórico, a excepcionalidade, os valores de representatividade, de referência, arquitetônico, simbólico, práticas culturais, tradições e heranças, as relações físicas e culturais com o entorno e a necessidade de manutenção de ambientação peculiar.

§ 4º Lei específica regulamentará o Inventário do Patrimônio Cultural, estabelecendo conceitos, conteúdos, critérios de seleção, características, vigência, formas de proteção e de incentivo.

§ 5º Os imóveis relacionados para integrarem o Inventário do Patrimônio Cultural estão no anexo 3.2.

Art.135. As Zonas Especiais de Interesse Cultural são constituídas de dois tipos de áreas:

- I - APC: Áreas de Preservação Cultural, que são os imóveis ou áreas que abrigam os bens de interesse cultural;
- II - AAC: Área de Ambiência Cultural, que é o entorno de ambientação necessário para compatibilizar os bens de interesse cultural com as demais edificações.

§ 1º As intervenções em edificações localizadas nas Áreas de Preservação Cultural deverão apresentar Estudo Prévio de Viabilidade Urbanística - EVU.

§ 2º Os empreendimentos que utilizarem a TPC, Transferência de Potencial Construtivo serão objeto de análise mediante Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU.

Art.136. As Zonas Especiais de Interesse Cultural estão identificadas nos anexos 1.5. e 1.6.

Subseção III

Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA

Art.137. As zonas especiais de interesse ambiental - ZEIA são zonas que apresentam ocorrência de patrimônio natural significativo e se classificam em:

- I - Unidades de Conservação – UC
- II - Zonas de Proteção Ambiental – ZPA

III - Zonas de Transição Ambiental – ZTA

IV - Parques Urbanos e Naturais.

Art. Unidades de Conservação – UC - São áreas em que a perpetuação da fauna e flora é essencial para o equilíbrio ecológico.

§1º. Nessas áreas e no entorno de 10 km do perímetro das mesmas, conforme Resolução CONAMA 013/1990, toda e qualquer atividade que possa afetar a biota deve ter prévia autorização do órgão administrador da UC.

§ 2º. As Unidades de Conservação serão criadas por lei específica.

Art.138. Zonas de Proteção Ambiental – ZPA – são áreas privadas que se destinam a atividades que, conciliando a proteção da flora, da fauna e dos demais elementos naturais, obedecendo todas as legislações estaduais e federais pertinentes, objetivem a perpetuação e a sustentabilidade do patrimônio natural;

§1º. Os projetos de empreendimentos em ZPA, serão autorizados mediante análise de Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU.

§2º. O EVU compreende o inventário do meio físico e biótico e a proposta de ocupação do solo, sendo que para sua elaboração serão observados o regime urbanístico e os princípios estabelecidos pela Lei 4.771, de 15 de setembro de 1965, Código Florestal, com as alterações introduzidas pela Lei Nº 7.803 de 18 de julho de 1989.

Art.139. Zona de Transição Ambiental – ZTA – são áreas de alagamento dos mananciais hídricos com bacias de retenção de águas pluviais e preservação da mata ciliar existente.

§1º. As zonas de transição ambiental não podem ser ocupadas por nenhuma atividade que as descaracterize, ou degrade de qualquer forma o meio ambiente na qual estão inseridas.

§2º. Qualquer atividade a ser implantada nessas áreas deverá apresentar estudo prévio de Impacto Ambiental – EIA – que regreará a máxima interferência humana permitida na mesma.

Art.140. Parque Natural são áreas públicas destinadas à conservação e preservação permanente, podendo possuir algum equipamento recreacional de uso pouco intensivo, podendo ser federais, estaduais ou municipais.

Art.141. Parque Urbano, campo de jogos e zona esportiva são áreas públicas destinadas à utilização para objetivos educacionais, esportivos, de eventos, de lazer e recreação, com função ecológica, estética e de lazer, com uma extensão maior que as praças e jardins públicos.

Art.142. São similares as Zonas Especiais de Interesse Ambiental, em função dos interesses, objetivos e contribuições à preservação ambiental:

- I - As áreas verdes;
- II - As praças e largos.

Art.143. Área Verde é todo o espaço aberto público, onde há o predomínio de vegetação compreendendo os parques, praças, jardins, clubes, cemitérios, os canteiros centrais de avenidas e os trevos e rotatórias de vias públicas, proteção a monumentos, separação de ferrovias, indústrias.

Parágrafo único. Poderão equiparar-se a área verde para fins de compor o sistema de espaços abertos, as áreas verdes privadas (semi-públicas) de clubes, cemitérios, base aérea e outros equipamentos onde se verifique o predomínio de vegetação arbórea.

Art.144. As Praças e largos são equipamentos comunitários que tem como função constituir espaços urbanos de natureza:

- I - Social - espaço para lazer a serem disponibilizados à população;
- II - Estética - constituir cenário compositivo da paisagem urbana;
- III - Educativa - como elemento informativo da natureza;
- IV - Psicológica - com a criação de espaços bucólicos, propiciando a manutenção de espaços naturais para o repouso;
- V - Urbanística – como elemento compositivo da estruturação primária da cidade, fundamental para a legibilidade do tecido urbano;
- VI - Ambiental - como elemento de preservação ambiental.

§ 1º. As praças para efeito desta lei são os equipamentos comunitários de lazer, urbanizados ou parcialmente urbanizados, reconhecido através de denominação e cadastrado como logradouro público e os sem urbanização com destinação gravada nos parcelamentos do solo e neste PDDUA.

§ 2º. A edificação nas praças quando autorizadas pelo Município não poderão ocupar mais de 5% da área da praça.

Art.145. A proteção ao ambiente natural compreende a identificação das áreas de conservação e de preservação e da, fiscalização, recuperação e restauração de Áreas de Preservação Permanentes (APP).

Parágrafo único – Nas áreas identificadas como conservação será permitido a implantação de atividades que conciliem a proteção dos elementos naturais com os de construção.

Art.146. As APP são definidas pela Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 7.803 de 18 de julho de 1989.

§ 1º A supressão total ou parcial de florestas de preservação permanente só será admitida com prévia autorização do órgão competente, quando for necessária a execução de obras, planos, atividades ou projetos de relevante utilidade pública ou interesse social.

§ 2º Consideram-se, ainda, áreas de preservação permanente, quando assim declaradas por ato do Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas a:

- I - atenuar a erosão das terras;
- II - formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- III - auxiliar a defesa do território nacional a critério das autoridades militares;
- IV - proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;
- V - asilar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção;
- VI - assegurar condições de bem-estar público.

Art.147. Lei específica regulamentará os prazos e as metas a serem cumpridas visando a supressão dos passivos ambientais existentes no meio urbano e rural do Município.

Art.148. As Áreas de Preservação Permanente (APP) devem respeitar:

- I - a faixa mínima de proteção de 30 (trinta) metros ao longo dos cursos de água de até 10 (dez) metros de largura;
- II - as faixas de proteção previstas na Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e em seus regulamentos;
- III - os demais casos de APP, previstos na Lei Federal nº 4.771, de 1965.

Parágrafo único - A APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público e concessionário de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental, autorizada pelo órgão licenciador estadual e não descaracterize a totalidade da APP.

Subseção IV **Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS**

Art.149. Zonas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à produção e à manutenção de Habitação de Interesse Social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações:

- I - ZEIS I – loteamentos irregulares ou clandestinos e assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas, em que haja interesse público em promover a recuperação urbanística e ambiental, a regularização fundiária, e a manutenção de HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local, aplicando-se nestas áreas, dentre outros instrumentos da regularização fundiária, a concessão do direito real de uso, contrato de compra e vende, concessão de uso especial para fins de moradia;
- II - ZEIS II – loteamentos irregulares ou clandestinos e assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas privadas em que haja interesse público em promover a recuperação urbanística e ambiental, a regularização fundiária, a manutenção de HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local aplicando-se nestas áreas, dentre outros instrumentos, a usucapião especial de imóvel urbano nos termos da legislação vigente;
- III - ZEIS III - imóveis vazios, não-edificados ou subutilizados, localizados em zonas residenciais da Zona de Urbanização Prioritária, que venham a ser destinados à reassentamentos e implantação de Habitação de Interesse Social com interveniência do Poder Público;

§ 1º. Poderá ser admitida a implantação de ZEIS III na zona de urbanização secundária apenas quando se tratar de projetos de interesse público.

§ 2º Na promoção de programas ou projetos habitacionais destinados à população de baixa renda, poderão ser adotados padrões urbanísticos compatíveis desde que garantida a habitabilidade das áreas.

§ 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.

CAPÍTULO II **DO SISTEMA VIÁRIO**

Art. 150. Sistema viário é o conjunto de vias classificadas e hierarquizadas de acordo com critérios funcionais, observados os padrões para projetos viários estabelecidos nos Anexos 7.

Parágrafo único – O sistema viário deverá permitir a circulação e o transporte na cidade, atendendo às distintas necessidades da população e das atividades econômicas do Município.

Seção I

Da Hierarquia do Sistema Viário

Art.151. A hierarquização e os padrões para projetos viários para as vias urbanas e rurais estão estabelecidos nos anexos 2.1, 2.2 e 7 .

Art.152. O sistema viário é classificado de acordo com a sua função em:

- I - Vias de ligação regional;
 - a) estrada federal ou estadual;
 - b) estrada municipal principal;
 - c) estrada municipal secundária;
- II - vias marginais;
- III - vias arteriais:
 - a) via arterial;
 - b) via arterial periférica;
- IV - Vias coletoras;
- V - Vias locais;
- VI - Vias de acesso ao lote;
- VII - Vias exclusivas de pedestre;
- VIII - Ciclovias.

§1º. As principais características a considerar na definição das funções das vias são: a acessibilidade, a fluidez e a ocupação lindeira.

§2º. Para efeito desta Lei, as vias públicas obedecerão a parâmetros de projeto constantes nos anexos 7.1 e 7.2.

Art.153. Vias de ligação regional são vias municipais ou pertencentes ao sistema rodoviário estadual ou federal que visam promover a fluidez intermunicipal e regional, conectando a área urbana a distritos e a municípios vizinhos, e ao sistema rodoviário interurbano estadual e federal.

Parágrafo único. As faixas de domínio das rodovias estaduais e federais não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a abertura de acessos diretos a loteamentos dependerá da aprovação do órgão estadual ou federal competente.

Art.154. Vias marginais são paralelas e adjacentes às rodovias, com a função de atender ao tráfego urbano de média distância e ao tráfego local.

Art.155. Vias arteriais tem alto nível de fluidez, formando malha contínua, para a circulação de longa distância, interligando bairros e áreas distantes,são projetadas para conduzir volumes de tráfego elevados.

Art.156. Vias arteriais periféricas, marginais ou não, estruturam o perímetro de circulação urbana, sendo próprias para a circulação de transporte coletivo e de cargas pesadas e perigosas.

Art.157. Vias coletoras recebem e distribuem o tráfego entre a vias locais e as vias arteriais, apresentando equilíbrio entre fluidez e acessibilidade e possibilitando sua integração com o uso do solo lindeiro quanto à localização de comércio, serviços e outras atividades.

Art. 158. Vias locais têm a função de prover alto nível de acessibilidade aos lotes lindeiros, restringindo a fluidez da via de modo a preservá-la de elevados níveis de tráfego.

Art.159. Via de acesso ao lote é via interna ao quarteirão estruturador com função exclusiva de acesso ao lote.

Art.160. Vias exclusivas de pedestre são logradouros públicos com características infra-estruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos aos pedestres.

Art.161. Ciclovias são vias com características geométricas e infra-estruturais próprias ao uso de bicicletas.

Seção II

Dos Passeios e Calçadas Públicas

Art.162. Passeios e Calçadas são parte de logradouros públicos destinadas ao trânsito de pedestres.

Parágrafo único. Os passeios, calçadas e passarelas deverão atender a NBR 9050/ 1994, em especial os itens 9.2 a 9.11.

Art.163. Os padrões da pavimentação do passeio público serão determinados por decreto do executivo.

§1º. A altura do meio fio não deverá ultrapassar a 0,15m (quinze centímetros).

§2º. Os rebaixos de meio-fio, destinados a facilitar o trânsito de deficientes físicos, e os acessos de veículos deverão observar os condicionantes estabelecidos no anexo 5.2 – folha 3.

Art.164. A pavimentação e conservação do passeio público, determinada por decreto do executivo, deverá ser executada pelo proprietário ou possuidor do imóvel fronteiro a ele.

Art.165. As vias terminadas em cul-de-sac deverão possuir passeios em toda a sua extensão.

Seção III

Do Mobiliário Urbano

Art.166. Mobiliário urbano é a denominação genérica dos equipamentos de suporte ao uso dos espaços públicos.

§1º. Considera-se mobiliário urbano o conjunto de objetos existentes nas vias e espaços públicos, superpostos ou adicionados aos elementos da urbanização ou da edificação, de forma que sua modificação ou traslado não provoque alterações substanciais nestes elementos, tais como semáforos, postes de sinalização e similares, telefones e cabines telefônicas, fontes públicas, lixeiras, toldos, marquises, quiosques e quaisquer outros de natureza análoga.

§2º. A colocação de qualquer elemento no espaço público deverá ser autorizada pela comissão de gerenciamento urbanístico e obedecerá a critérios estabelecidos em regulamentação própria.

Seção IV

Da Acessibilidade Universal

Art.167. Para os fins de acessibilidade, considera-se:

- I - acessibilidade: condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- II - barreiras: qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança e a possibilidade de as pessoas se comunicarem ou terem acesso à informação, classificadas em:
 - a) barreiras urbanísticas: as existentes nas vias públicas e nos espaços de uso público;
 - b) barreiras nas edificações: as existentes no entorno e interior das edificações de uso público e coletivo e no entorno e nas áreas internas de uso comum nas edificações de uso privado multifamiliar;
 - c) barreiras nos transportes: as existentes nos serviços de transportes;
- III - elemento da urbanização: qualquer componente das obras de urbanização, tais como os referentes à pavimentação, saneamento, distribuição de energia Elétrica, iluminação pública, abastecimento e distribuição de água, paisagismo e os que materializam as indicações do planejamento urbanístico;
- IV - edificações de uso público: aquelas administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinadas ao público em geral;
- V - edificações de uso coletivo: aquelas destinadas às atividades de natureza, comercial, hoteleira, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional, industrial e de saúde, inclusive as edificações de prestação de serviços de atividades da mesma natureza;
- VI - edificações de uso privado: aquelas destinadas à habitação, que podem ser classificadas como unifamiliar ou multifamiliar.

Art.168. Na promoção da acessibilidade serão observadas as regras gerais previstas em legislações federais, estaduais, complementadas pelas normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas disposições contidas na legislação do Município.

LIVRO III

DO PLANO REGULADOR

Art.169. O Plano Regulador tem por objetivo orientar o uso, ocupação e transformação do solo em todo o território do Município.

§ 1º. O uso e a ocupação do solo no território de São Gabriel serão disciplinados através do regime urbanístico, do traçado do PDDUA e acompanhados através de monitoramento.

§ 2º. O traçado do PDDUA é constituído pelo sistema viário existente e projetado e pelo gravame das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários.

Art.170. O regime urbanístico é estabelecido nos anexos 4, 5 e 6 desta Lei.

TÍTULO I DO REGIME URBANÍSTICO

Art.171. Regime Urbanístico é o instrumento de controle da ocupação do solo fundamentado na disponibilidade de infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos (densidade), na importância da convivência entre as atividades (uso do solo) e destas com o ambiente natural, das necessidades de conforto ambiental e privacidade advindas das relações estabelecidas pelas edificações entre si e com o espaço público (volumetria das edificações, recuos) e da expansão urbana (consistência e articulação de parcelamentos novos com o tecido existente).

CAPÍTULO I DAS NORMAS GERAIS

Art.172. O Regime Urbanístico terá como referência de aplicação o logradouro público, considerando uma profundidade, em relação à via pública, de 40,00m (quarenta metros).

§ 1º o regime urbanístico alcançará somente os terrenos situados na via definidora e nas vias perpendiculares contíguas, cuja testada esteja totalmente ou parcialmente contida na faixa de 40m medida paralelamente ao alinhamento definitivo da via pública. (ver figura 1).

§ 2º. A critério do SMGUT, as profundidades estabelecidas no *caput* poderão ser alteradas desde que devidamente justificadas, com vistas a compatibilização com os limites dos imóveis, o eixo do quarteirão existente ou para viabilizar a implantação de equipamentos urbanos.

§ 3º. O regime urbanístico não alcançará os terrenos situados na via paralela a via principal, mesmo que atingidos pela faixa dos 40,00m no fundo dos lotes.

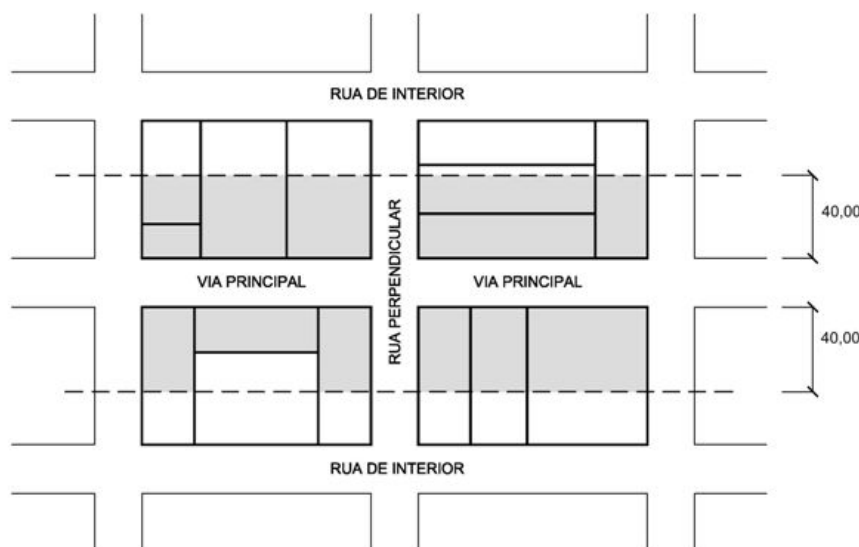


figura1

Art.173. A aplicação do regime urbanístico, atenderá aos seguintes critérios:

- I - em terreno composto por diversas matrículas o porte máximo da atividade será aplicado sobre o terreno resultante do somatório das matrículas;
- II - em edificação constituída por mais de uma economia não residencial, o porte máximo da atividade será aplicado sobre o somatório das áreas das economias não residenciais existentes na edificação;
- III - em terrenos abrangidos por regime urbanístico diverso, os indicadores urbanísticos serão aplicados da seguinte forma:
 - a) o índice de aproveitamento (IA), a quota ideal (QI) e a taxa de ocupação (TO) serão calculados sobre as respectivas faixas de incidências do zoneamento de uso e distribuídos, no projeto, sobre a totalidade do terreno;
 - b) a atividade e a altura poderão, mediante análise da Comissão de Controle Urbanístico, serem estendidas para todo o terreno, desde que a extensão não acarrete prejuízo aos imóveis lindeiros (acessos de atividades, carga e descarga, ruídos, volumetria diversa da existente e prevista, etc.).

Art.174. A aplicação do regime urbanístico observará os limites e as dimensões da menor poligonal do terreno, menor figura resultante da superposição da poligonal titulada com a local.

§1º. Considera-se poligonal local a poligonal resultante do levantamento das dimensões do terreno existentes no local.

§2º. Considera-se poligonal titulada a poligonal resultante das dimensões constantes na matrícula do imóvel do Registro de Imóveis (RI).

Art.175. Salvo disposição em contrário, somente serão admitidas as edificações e o parcelamento do solo em imóveis registrados no RI e que tenham frente para via integrante da malha viária oficial do Município, e a instalação de atividades em prédio regular, prédio aprovado e vistoriado para o qual foi emitida a carta de habitação (Habite-se).

Parágrafo único. Os terrenos registrados no RI que não atendam aos padrões urbanísticos do parcelamento do solo serão considerados edificáveis, desde que tenham frente para via integrante da malha viária oficial do Município.

Art.176. Na zona urbana somente será permitida a edificação em terreno com face e área igual ou inferior a um quarteirão urbano conforme dimensões estabelecidas no anexo 6.1.

Parágrafo único. A critério do SMGUT, o limite previsto no parágrafo anterior poderá ser aumentado no caso de equipamentos urbanos, públicos ou privados de grande porte, tais como, complexos hospitalares, campus universitários, centros comerciais, indústrias, centro administrativo, etc.,

Art.177. Os empreendimentos a serem edificados em imóveis com testada superior a 180,00m e área superior a 32.400,00m² sem origem em loteamento, deverão apresentar EVU prévio a aprovação do projeto e serão analisados pelo SMGUT em especial quanto à estruturação viária.

§1º. Sempre que os empreendimentos previstos neste artigo constituírem impedimento à Mobilidade Urbana e prejuízos aos serviços e equipamentos públicos urbanos, a critério do SMGUT, poderá o Município exigir do empreendedor medidas mitigadoras e compensatórias.

§2º. As edificações localizadas na Zona de Ocupação Rarefeita ficam dispensadas do atendimento do caput deste artigo.

Art.178. Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e de parcelamento do solo devem ser observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo previstas pelo PDDUA ou por legislações específicas municipais, estaduais e federais.

Parágrafo único. A critério do Município poderão ser especificadas as Normas Técnicas pertinentes.

Art.179. As limitações referidas no art. 178 podem constituir previsões de traçado do PDDUA, servidões administrativas, áreas não edificáveis, outras restrições urbanísticas ou de utilidade pública ao uso do solo.

Parágrafo único. A limitação tem como objetivo:

- I - a preservação e o equilíbrio do ambiente natural ;
- II - o funcionamento, manutenção e ampliação das infra-estruturas e equipamentos;
- III - a execução de infra-estruturas (programadas ou em projeto).

Art.180. Dentre as limitações a que se refere o art. 178, destacam-se:

- I - a identificação e proteção das APP e vegetação imunes ao corte;
- II - equipamentos urbanos e comunitários (praças, parques, escolas) existentes e projetados;
- rede viária existente e projetada;
- III - emissários e coletores sob gestão pública (redes de drenagem pluvial e de esgotamento sanitário);
- IV - fossas sépticas e filtros de uso coletivo sob gestão pública;
- V - estações de tratamento de esgoto;
- VI - adutoras e distribuidoras sob gestão pública;
- VII - captações, reservação e estações de tratamento de água;
- VIII - linhas elétricas de alta tensão;
- IX - dutovias;
- X - instalações de coleta e tratamento de lixo;
- XI - outras instalações ou redes, enterradas ou não, sob gestão pública;
- XII - estradas municipais, estaduais e federais;
- XIII - aeródromos;
- XIV - espaços destinados ao tratamento e disposição do lixo domiciliar e industrial.

CAPÍTULO II DAS DENSIDADES

Art.181. O Município acompanhará o seu desenvolvimento através do controle da densidade nas zonas ambientais, com o objetivo de avaliar, implantar e manter os equipamentos urbanos e comunitários adequados ao desenvolvimento e bem-estar da população e das atividades econômicas ali instaladas.

§ 1º Densidade é a relação que indica a intensidade do uso e ocupação do solo expressa pelo número de habitantes por hectare e apresenta duas variáveis:

- I - densidade habitacional - calculada através do número de habitantes fixos por hectare, a fim de controlar o uso dos equipamentos urbanos e comunitários;

- II - densidade populacional - calculada através do número total de habitantes por hectare, residentes ou não, a fim de controlar o uso da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos.

§ 2º A densidade pode ser expressa também pelo número de economias por hectare e pelo metro quadrado de área construída por hectare.

CAPÍTULO III DAS ATIVIDADES

Art.182. As atividades urbanas e rurais serão classificadas considerando seus reflexos, incômodos e impactos sobre o meio ambiente, representados pela infra-estrutura básica, estrutura e ambiente urbano, segundo a zona de uso onde serão instaladas.

§1º. O Anexo 4 desta Lei define as categorias das atividades, classificação quanto ao porte, ao impacto urbano ambiental e tipo de atividade (anexo 4.1), as permissões de localização em cada Zona de Uso (anexo 4.2), as atividades potencialmente causadoras de incômodos e impactos cuja localização depende de apresentação de estudos prévios (anexos 4.3 e 4.4) e atividades com atendimentos de padrões específicos (anexo 4.5).

§2º. O porte da atividade representa o somatório de todas as áreas das economias não residenciais no terreno, excetuadas as garagens comerciais e atividades de transporte, que terão seu porte definido pelo número de veículos.

Art.183. Considera-se para efeito desta lei:

- I - Incômodo – é o estado de desacordo ou de desconforto que uma atividade pode gerar a uma vizinhança, pela perda de privacidade, aumento do número de construções, do número de habitantes e/ou usuários, da quantidade de veículos, da qualidade ambiental;
- II - Impacto – é a repercussão significativa, positiva ou negativa, que uma atividade pode ocasionar no ambiente urbano, na estrutura urbana ou na infra-estrutura básica da cidade, bairro ou região.

Art.184. Considera-se para efeito desta lei:

- I - infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;
- II - estrutura urbana a disponibilidade de terra urbanizada ou não (terrenos), as edificações e atividades desenvolvidas no seu interior, e os equipamentos urbanos e comunitários;
- III - ambiente urbano, as condições resultantes do impacto da atividade humana sobre a infra-estrutura básica e sobre a estrutura urbana nos aspectos relacionados à poluição, ruído, ventilação e insolação urbana, do solo, ar e água.

Art.185. As atividades estão classificadas no anexo 4.1.

Parágrafo único. Em caso de dúvida quanto à classificação de atividades o enquadramento será feito pela Comissão de Controle Urbanístico.

Art.186. A distribuição das atividades nas zonas de uso, conforme conceitos definidos no anexo 4.1, dá-se mediante sua classificação em:

- I - Atividades de baixo impacto urbano ambiental
- II - atividades de médio baixo impacto urbano ambiental;
- III - atividades de médio impacto urbano ambiental;
- IV - atividades de alto impacto urbano ambiental;
- V - Indústrias de baixo impacto urbano ambiental;
- VI - Indústrias de médio baixo impacto urbano ambiental.
- VII - Indústrias de médio impacto urbano ambiental
- VIII - Indústrias de alto impacto urbano ambiental.
- IX - atividades especiais;
- X - atividades rurais;
- XI - ponto de referência.
- XII - atividade vinculada à habitação.

Seção I

Dos Estudos de Viabilidade Urbanística - EVU

Art.187. O anexo 4.3 especifica as atividades que deverão apresentar Estudo de Viabilidade Urbanística prévio a aprovação de projetos ou liberação de alvarás de licença de localização.

§ 1º. O Estudo de Viabilidade Urbanística, EVU, verifica a adequação da atividade ou empreendimento às diretrizes estratégicas do PDDUA, aos parâmetros e normativas urbanísticas, com vistas à definição de requisitos a serem atendidos.

§2º. A análise do EVU será realizada pela Comissão de Controle Urbanístico, que poderá ainda determinar a apresentação de estudos complementares, entre outros, estudo de tráfego, de acessibilidade, de estacionamentos.

§ 3º. O EVU será analisado, em especial, quanto à:

- I - Adequação à estrutura urbana, em especial, quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego e saúde dos habitantes;
- II - Adequação ao ambiente, em especial quanto à poluição e ruídos;
- III - Adequação à infra-estrutura urbana e aos serviços públicos;
- IV - Análise das questões relativas a drenagem urbana nos imóveis localizados no Centro Histórico.

Seção II

Dos Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV

Art.188. O anexo 4.4 especifica as atividades potencialmente produtoras de impactos, que deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, prévio a aprovação de projetos ou liberação de alvarás de licença de localização.

§1º. Atividade potencialmente produtora de impacto é aquela que pode causar impactos, positivos e negativos, ao meio ambiente no Município.

Art.189. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, EIV, é o estudo que tem por objetivo avaliar os efeitos positivos e negativos de uma atividade quanto à qualidade e vida da população residente na vizinhança, a partir da análise de um conjunto de questões.

§1º. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será avaliado pela comissão de controle urbanístico e submetido a parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU e aprovado pelo chefe do Executivo Municipal.

§2º. A análise do EIV avaliará a necessidade de realização de Estudo de Impacto Ambiental, EIA/RIMA, em atendimento a Legislação Ambiental vigente.

§3º. Estudo de Impacto Ambiental– EIA-RIMA, é o conjunto de estudos que visam quantificar os impactos resultantes de um projeto sobre o meio ambiente e definir medidas mitigadoras ou compensatórias envolvendo no mínimo questões de infra-estrutura, estrutura urbana e sócio-econômica, paisagem e ambiente.

Art.190. O EIV deverá ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise de:

- I - Adensamento populacional;
- II - Adequação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III - Uso e ocupação do solo;
- IV - Valorização imobiliária;
- V - Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - Ventilação e iluminação;
- VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§1º. Considera-se vizinhança a população fixa ou flutuante de determinado setor urbano que utiliza a infra-estrutura básica disponibilizada na área de influência direta e indireta da atividade.

§2º. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, nos termos estabelecidos na Lei 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade.

§3º. O Poder Executivo poderá firmar convênios com universidades, ou contratos com empresas técnicas especializadas para analisar estudos de tráfego, de impacto de vizinhança e de impacto ambiental.

§4º. A critério do Município os custos referidos no §3º poderão ficar sob responsabilidade da empresa solicitante.

Seção III

Das Atividades e Prédios Existentes

Art.191. As atividades e os prédios regulares existentes anteriormente à vigência desta lei são classificados em:

- I - Atividades e prédios conformes;
- II - Atividades e prédios desconformes.

Art.192. Atividades e prédios conformes são aqueles que aprovados e vistoriados para os quais foram emitidas as Cartas de habitação, anteriormente à vigência desta Lei, atendem as normas e padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei, segundo as diversas zonas ambientais.

Art.193. Atividades e prédios desconformes são aqueles que aprovados e licenciados anteriormente à vigência desta Lei não atendem, total ou parcialmente, aos padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei, segundo as diversas zonas ambientais e são classificados em:

- I - Atividades e prédios desconformes compatíveis;

II - Atividades e prédios desconformes incompatíveis.

Art.194. Atividades e prédios desconformes compatíveis são aqueles que embora não atendam alguns dos padrões urbanísticos desta lei, têm dimensões e características de funcionamento tais que não alteram substancialmente as características desejáveis para a zona onde se localizam.

Art.195. Os projetos de ampliação das atividades e/ou dos prédios desconformes compatíveis, serão analisados pela Comissão de Controle Urbanístico, com vistas a verificar a compatibilidade com a zona onde se encontram, podendo ser admitido aumentos de no máximo 15% do porte da atividade existente, quando não atender aos padrões urbanísticos vigentes, à exceção de obras essenciais à segurança e higiene da edificação.

§1º. No caso de reciclagem de uso em edificações existentes, a Comissão de Controle Urbanístico, mediante análise de Estudo de Viabilidade Urbanística, poderá autorizar a redução ou supressão do atendimento da norma ou dos padrões urbanísticos desde que devidamente justificados.

§2º. Os ajustes dos padrões urbanísticos, em função de situações específicas, não poderão alterar o índice de aproveitamento e a taxa de ocupação, previstos para o imóvel.

Art.196. Atividades e prédios desconformes incompatíveis são aqueles que podem acarretar prejuízos para configuração desejável da zona de uso

§1º. Quando, mediante a análise de EVU, forem aprovadas obras que mudem a condição de incompatibilidade para a de compatibilidade, a comissão de controle urbanístico deverá determinar as condições e prazos para as adaptações.

§2º. Obras essenciais à segurança e higiene destas atividades e edificações dispensam a apresentação de EVU.

CAPÍTULO IV DA EDIFICAÇÃO

Art.197. A edificação é regulada pelas seguintes indicadores urbanísticos:

- I - índice de aproveitamento (IA);
- II - quota ideal mínima de terreno por economia (QI);
- III - taxa de ocupação (TO);
- IV - altura e afastamentos da edificação;
- V - recuo para jardim e recuos viários;
- VI - garagens e vagas para estacionamento.

Parágrafo único. O regime urbanístico a ser observado pelas edificações está estabelecido no Anexo 5.1 e 5.2.

Seção I Do Índice de Aproveitamento

Art.198. Índice de aproveitamento básico – IA e quota ideal mínima de terreno por economia - QI são instrumentos de controle urbanístico da densidade no lote.

§1º. IA é o fator que, multiplicado pela área líquida do terreno, define a área máxima da construção.

§2º. Área líquida do lote é a área não atingida por traçado viário ou por equipamentos públicos comunitários previstos pelo PDDUA.

§3º. Quando a área atingida por traçado viário ou por equipamentos públicos comunitários, previstos pelo PDDUA, for repassada para o Município, nos termos do artigo 108 a 111, o IA será aplicado sobre a totalidade do terreno.

§4º. Quando a área atingida por traçado viário ou por equipamentos públicos comunitários, previstos pelo PDDUA, for repassada para o Município, nos termos dos artigos 108 a 111, a QI será aplicada sobre a totalidade do terreno.

§5º. Nos condomínios urbanísticos o IA será aplicado sobre a área privativa da unidade autônoma.

Art.199. Ficam isentas de computar no IA as áreas construídas que se destinarem a guarda de veículos.

Seção II

Da Quota Ideal Mínima de Terreno por Economia

Art.200. A quota ideal mínima de terreno por economia - QI, estabelece a fração mínima de terreno por economia edificada nos condomínios urbanísticos residenciais.

§1º. O número máximo de economias por terreno (frações) é o resultado da divisão da área do lote ou gleba pela QI.

§2º. A QI se aplica apenas para condomínios por unidades autônomas de residências unifamiliares.

§3º. Não se aplica a QI quando se tratar de apenas 02 (duas) economias residenciais no terreno.

§4º. Nos condomínios urbanísticos a QI será aplicada sobre a área líquida total do lote ou terreno.

Seção III

Da Taxa de Ocupação

Art.201. Taxa de ocupação – TO é o instrumento de controle urbanístico da ocupação do solo por construção e tem como objetivo preservar áreas livres de construção, valorizar a paisagem urbana, preservar elementos naturais e criar condições de aeração e insolação urbana.

§1º. TO é o percentual máximo da área líquida do terreno, que pode ser ocupado pelas construções.

§2º. Nas construções com mais de um pavimento a TO será definida pela maior projeção da construção sobre o terreno.

Art.202. No cálculo da projeção máxima de ocupação do solo não serão computadas:

- I - as marquises;
- II - os beirais e as abas quando exigidas por outras legislações.
- III - as áreas construídas nos sub-solos, desde que não ocupem a área do recuo de frente obrigatório ou do recuo para jardim;
- IV - as escadas abertas e descobertas.

Seção IV

Da Altura da Edificação

Art.203. O controle da altura das edificações tem por objetivo:

- I - preservar as características das zonas ambientais e de uso, quanto ao aspecto volumétrico das edificações;
- II - criar condições adequadas de insolação e aeração urbana;
- III - criar condições adequadas de privacidade nas relações de vizinhança.

Art.204. A volumetria das edificações é determinada a partir dos seguintes elementos:

- I - altura máxima da edificação;
- II - altura máxima da base da edificação;
- III - altura máxima da edificação na divisa;
- IV - afastamentos das divisas do imóvel.

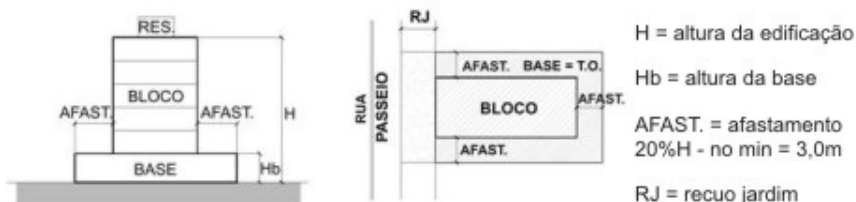
§1º. Altura máxima da edificação é a distância vertical máxima da edificação permitida por zona de uso; (figura 2)

§2º. Altura da base da edificação é altura máxima permitida nas divisas do terreno, a partir da qual serão aplicados os afastamentos laterais e de fundos estabelecidos; (figura 2)

§3º. Altura máxima da edificação na divisa é a altura máxima permitida para a construção que seja edificada apenas nas divisas do imóvel. (figura 2)

§4º. Recuos de frente, lateral e de fundos são os afastamentos obrigatórios que as edificações deverão manter das divisas de frente, laterais e de fundo do imóvel. (figura 2)

Construção afastada da divisa:



Construção na divisa:

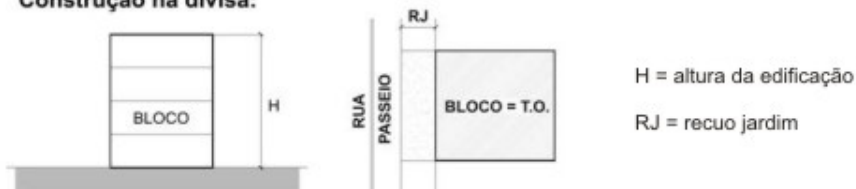


Figura 2

Art.205. A altura da edificação será contada a partir do nível médio do passeio na testada que contiver o acesso do prédio até o nível correspondente à parte inferior da laje ou similar do último pavimento

§ 1º. Nos terrenos em declive, quando a distância vertical entre o nível médio do passeio e o perfil natural do terreno, for superior a 3,00m (três metros) a altura da edificação deverá ser novamente aferida. (figura 3)

§ 2º. Nos terrenos em aclave, a altura será contada a partir do nível mais alto do terreno natural desde que este nível não ultrapasse em nenhum ponto a altura de 3 metros em relação ao nível médio do passeio.

§ 3º. A altura entre o perfil natural do terreno e o forro ou laje de forro do subsolo não poderá ser superior a 3,00m (figura 3).

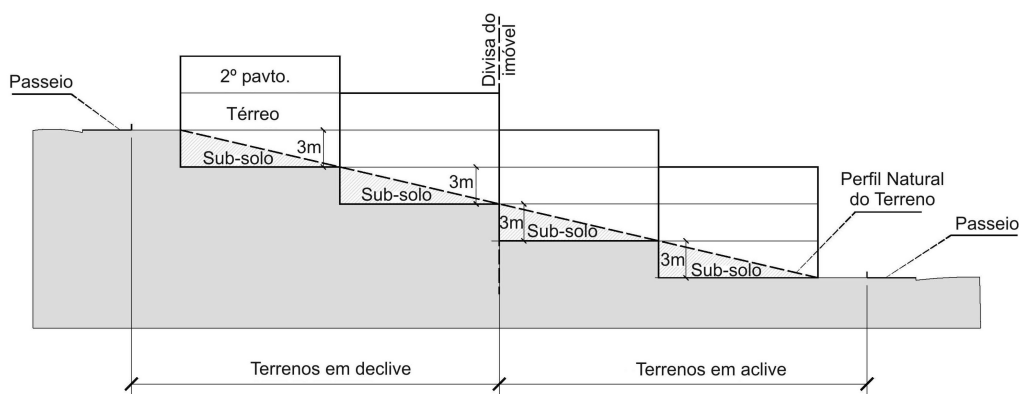


figura 3

Art.206. Afastamentos são as distâncias mínimas que uma edificação, com altura maior que a permitida para a construção na divisa, deve observar em relação às divisas de frente, laterais e de fundos do terreno.

Art.207. Todas as edificações com altura maior que a permitida para construções na divisa deverão manter:

- I - na Área de Ambiência Cultural:
 - a) afastamento de frente no valor de 20,00m em relação ao alinhamento do terreno com o logradouro público para o qual faz frente, aplicados a partir da altura de 9,00m da edificação;
 - b) afastamentos lateral e de fundos no valor de 20% (vinte por cento) da altura do prédio, nunca inferiores a 3,00m, aplicados a partir da base da edificação (9,00m).
- II - Nas demais zonas de uso, afastamento laterais e de fundos no valor de 20% (vinte por cento) da altura do prédio, nunca inferiores a 3,00m, aplicados a partir da base da edificação estabelecida no anexo 5.1, ou a partir do solo. (figura 2).

Art.208. No cálculo da altura máxima da construção não será computado o subsolo, construção localizada abaixo do pavimento térreo, desde que todo o piso do pavimento se localize abaixo do perfil natural do terreno e atenda a altura máxima estabelecida, conforme figura 3 do artigo 205.

Seção V

Dos Recuos de Jardim e Viário

Art.209. Fica vedada a construção em áreas de recuo de jardim, à exceção de:

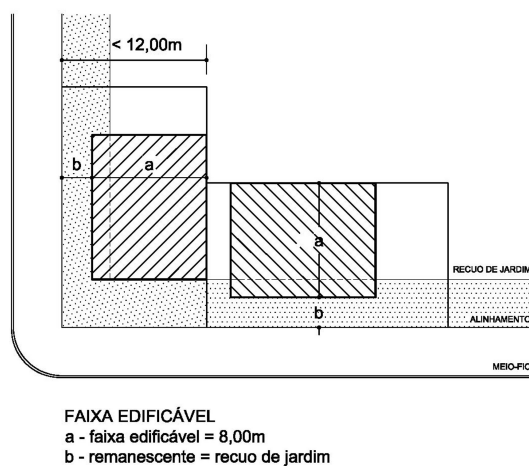
- I - muros de arrimo;
- II - muros nas condições estabelecidas pelo Código de Obras;
- III - grades e telas;
- IV - escadarias e rampas de acesso, quando necessárias pela conformação dos terrenos (aclive ou declive);
- V - guaritas com área construída de no máximo 5% da área do recuo, garantido um mínimo de 5,00m² (cinco metros quadrados);
- VI - toldos, acessos cobertos, marquises, beirais e similares;
- VII - estacionamentos descobertos;
- VIII - escadas descobertas desde que localizadas no mínimo a 2,50m do alinhamento do terreno com o logradouro público.

Art.210. Todas as edificações deverão obedecer ao recuo para jardim previsto para as Zonas de Uso, conforme anexo 5.1 desta Lei.

§1º. Poderá ser isentado do recuo previsto no *caput* os prédios de interesse histórico - cultural quando a preservação assim o recomendar.

§2º. Nos terrenos de esquina o recuo é obrigatório nas duas testadas, sendo que numa delas poderá ser reduzido para 2,00m (dois metros) numa distância máxima de 30,00m (trinta metros).

§3º. Fica garantida, em todos os lotes, uma faixa mínima edificável de 8m, devendo, entretanto, a edificação atender aos recuos de altura se houver.



§4º. Será permitido o balanço da construção, nas condições estabelecidas pelo código de obras, sobre:

- I - o recuo de jardim ou recuo de frente de até o máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros), desde que mantenha no mínimo a altura livre de 2,60m;
- II - o passeio público desde que mantenha no mínimo a altura livre de 3,00m em relação à cota do passeio público.

Art.211. Nos terrenos atingidos por previsão de alargamento viário, o recuo de jardim será aplicado a partir do alinhamento projetado (futuro).

Art.212. O recuo para ajardinamento poderá ser alterado, a critério do SMGUT, mediante apresentação de EVU, quando:

- I - o terreno possuir patrimônio ambiental ou natural a preservar;
- II - o terreno apresentar forma irregular ou condições topográficas excepcionais;
- III - a edificação for inventariada ou tombada;
- IV - o quarteirão apresentar falta de continuidade e uniformidade nos recuos de jardins existentes;
- V - o quarteirão ou a via pública apresentar configuração especial;
- VI - o terreno fizer frente para verde complementar ao sistema viário.

Art.213. A aprovação de projeto e licenciamento de edificação em imóvel atingido por previsão de traçado viário e de equipamentos urbanos e comunitários, que observe a restrição à edificação na parte atingida, dar-se-á aplicando-se o regime urbanístico sobre:

- I - a área não atingida pelo traçado do PDDUA;
- II - a totalidade da área, mediante transferência de potencial construtivo nos termos dos artigos 108 a 111 desta lei.

Art.214. A aprovação de projetos e o licenciamento de edificações sobre terrenos totalmente atingidos, ou significativamente atingidos por previsões de traçado viário e equipamentos urbanos e comunitários pelo PDDUA, considerados não edificáveis, será precedida de análise da conveniência pública e prioridade para a sua implantação.

Parágrafo único. Na hipótese da área não ser identificada como obra prioritária, poderão ser aprovados e licenciados projetos que observem uma TO de 75% e altura de 7,00m, observado o grupamento de atividades vigente na zona de uso onde se situe o imóvel.

Art.215. Quando os recuos para jardim forem absorvidos por alargamentos viários, o Município poderá eliminá-los total ou parcialmente.

Seção VI

Das Garagens e Estacionamentos

Art.216. Garagens e estacionamentos são as edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos.

Parágrafo único. Garagens e estacionamentos comerciais são construções destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.

Art.217. Excetuando-se os prédios residenciais e não residenciais condominiais, todas as garagens e estacionamentos de caráter rotativo, públicos e privados, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de deficiência física na proporção estabelecida na Norma Brasileira – NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art.218. As edificações em terrenos com testada igual ou superior a 12,00m (doze metros) devem prover vagas para guarda de veículos, na proporção estabelecida no anexo 5.2.

Art.219. A critério do SMGUT poderá ser reduzida ou suprimida a exigência de vagas obrigatórias para guarda de veículos para viabilizar a reciclagem do uso de prédios existentes.

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica quando ocorrer prejuízo à funcionalidade da atividade, em especial nas atividades de supermercado e centros comerciais.

Art.220. Nas edificações previstas no anexo 5.2 é obrigatória a previsão de local interno no terreno destinado à carga e descarga, nas proporções estabelecidas.

Art.221. O SMGUT poderá vedar a edificação de garagens comerciais, postos de abastecimento ou atividades geradoras de tráfego, independente do estabelecido nas zonas de uso, em situações ou locais que possam causar insegurança ao tráfego urbano.

CAPÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art.222. Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra localizada na área urbana em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser na forma de loteamento e desmembramento, sempre mediante aprovação municipal.

§ 1º Equipara-se ao parcelamento do solo, para efeito de análise urbanística, a instituição de condomínios por unidades autônomas, conforme disposto nos art. 1º e 8º da LEI Federal 4591, de 16 de dezembro de 1964, quando executados em glebas com área superior ao padrão do quarteirão estruturador conforme estabelecido no anexo 6.1.

§ 2º O parcelamento do solo observará as zonas de uso, os padrões urbanísticos dos anexos 6 e o traçado do PDDUA.

Art.223. Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos em áreas urbanas devem ser observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no art. 2º da Lei 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;
- IV - urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- V - prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- VI - ocupação gradativa de vazios urbanos, evitando a dispersão urbana;
- VII - recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;
- VIII - acesso universal aos bens de uso comum do povo;
- IX - garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

Art.224. Os parcelamentos do solo para fins urbanos devem observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos nesta Lei e as exigências específicas estabelecidas pelas licenças do empreendimento.

§1º. Os parcelamentos do solo definidos nos anexos 4.3 e 4.4, deverão apresentar estudo de viabilidade urbanística, de impacto de vizinhança e a critério do SMGUT, estudo de impacto ambiental, EIA/RIMA, levando em conta a disponibilidade e repercussão sobre o transporte público, acesso à escola, saneamento, condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

§2º. Os empreendimentos de parcelamento do solo na parcela que lhes compete deverão ter na sua concepção a permanência das condições hidrológicas originais da bacia, através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, respeitando as diretrizes determinadas pelo Plano Setorial de Drenagem Urbana.

Art.225. Ficam estabelecidas para cada zona de uso;

- I - os parâmetros urbanísticos e as modalidades de parcelamento do solo admissíveis;
- II - as diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho do entorno urbano e o quarteirão estruturador;
- III - o sistema de áreas de lazer e das áreas institucionais.

Art.226. Considera-se para efeito desta Lei:

- I - gleba: imóvel com área superior a 1 há;
- II - lote: a unidade imobiliária, juridicamente independente, destinada à edificação resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- III - parcelamento do solo de pequeno porte para fins urbanos: o parcelamento de imóvel com área inferior a 10.000,00 m² (1 ha);
- IV - desmembramento de grande porte: o parcelamento de imóvel que resulte em glebas com área mínima de 6 ha (seis hectares) destinadas a futuro loteamento;
- V - áreas destinadas ao uso público: aquelas referentes ao sistema viário e à implantação de equipamentos públicos comunitários, tais como, praças, parques, escolas, etc.;
- VI - equipamentos públicos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social de caráter local;
- VII - infra-estrutura básica: a pavimentação mínima das vias estabelecida pelas normas municipais, os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e sistema de manejo de águas pluviais;
- VIII - infra-estrutura de caráter complementar: pavimentação das vias, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;
- IX - Quarteirão estruturador: o tamanho máximo do quarteirão urbano admitido por zona de uso.

§1º. A dimensão e área do quarteirão estruturador, poderá, a critério do SMGUT, ser ampliada no caso de equipamentos urbanos, públicos ou privados, de grande porte, que necessitam de áreas com dimensões superiores para sua instalação, tais como, universidades, complexos hospitalares e culturais, instituições, shopping centers.

§2º. As áreas destinadas aos equipamentos comunitários passarão ao domínio público municipal desde a data da inscrição do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis e suas finalidades serão estabelecidas por Decreto do Executivo, considerando as carências de equipamentos comunitários no setor e sua proporcionalidade em face da densidade.

Art.227. Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra as cheias e inundações;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação de edificações ou empreendimentos que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação ou sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;
- V - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos públicos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- VI - em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;
- VII - em terrenos que integrem Unidades de Conservação da natureza de que trata a Lei Federal nº 9.985, de 18 de junho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;
- VIII - em terrenos onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos públicos comunitários;
- IX - em terrenos onde houver proibição para o parcelamento do solo em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio;
- X - em imóveis dos quais resultem terrenos sem frente para logradouros públicos oficiais;
- XI - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.

Parágrafo único. As vedações contidas neste artigo não se aplicam aos desmembramentos de grande porte, exceto as contidas nos incisos X e XI as quais lhe são também aplicáveis.

Art.228. As Áreas de Preservação Permanente (APP) devem atender as faixas de proteção previstas na Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 e em seus regulamentos.

§1º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora poderá estabelecer exigências específicas em relação às APP, incluindo faixas maiores do que as previstas em lei, em função do respectivo plano da bacia hidrográfica.

§2º Admite-se a supressão da vegetação de APP por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos pela Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e seus regulamentos, por resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA – e por esta Lei.

§3º As APP em relação às quais não se obteve da autoridade licenciadora autorização para supressão da vegetação, por utilidade pública ou interesse social, devem permanecer como faixas não-edificáveis.

§ 4º A APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público e concessionário de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental, não descaracterize a totalidade da APP e obtenha autorização do órgão licenciador.

Art.229. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos, as APP podem ser utilizadas como espaços livres de uso público para implantação atividades educacionais, de lazer e culturais ao ar livre, desde que:

- I - a vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral dos objetivos ecológicos das APP;
- II - a utilização da área não gere degradação ambiental;
- III - exista autorização prévia da autoridade ambiental licenciadora.

§ 1º. Nas APP utilizadas como espaços livres de uso público na forma do *caput*, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos mananciais ou à estabilização de encostas, com autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 2º. Deverão ser identificadas nos projetos de parcelamento do solo as áreas com restrições ambientais, em especial as Áreas de Preservação Permanente - APP, sendo que os lotes, sobre os quais incidirem estas restrições, deverão apresentar dimensões tais que a área remanescente apta à edificação apresente, no mínimo, as dimensões mínimas estabelecidas pelos padrões dos lotes previstos para os loteamentos.

§ 3º. Nas áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários, as APP, não poderão ocupar mais de 40% (quarenta por cento) da área estabelecida pelos padrões urbanísticos dos loteamentos.

Art.230. O Poder Público poderá exigir nos parcelamentos do solo a reserva de “áreas com restrição à edificação” destinada a equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência.

Parágrafo único. As dimensões das “áreas com restrição à edificação” serão definidas pelo Município, observando os termos indicados pelos órgãos públicos competentes e compatibilizando as legislações federal, estadual e municipal.

Art.231. Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias e linhas de transmissão de alta tensão, proximidades de locais de tratamento de resíduos sólidos, redes viárias e ferroviárias, aeródromos, zonas e distritos industriais com proximidade a zonas de uso residenciais, deve ser exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental.

§1º. Na definição da faixa não edificável prevista no caput, serão observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

§2º. A faixa não edificável junto às redes viárias, rodoviárias, ferroviárias, federais e estaduais será de 15,00m.

§3º. A responsabilidade das áreas não edificáveis, previstas no caput deste artigo, quanto a desapropriação, sua manutenção ou gestão, é da concessionária dos serviços a que se referem.

§4º. As áreas de domínio ou áreas não edificáveis deverão ter tratamento paisagístico.

Art.232. Fica assegurada a passagem da infra-estrutura pública, se necessária, e acesso irrestrito do Poder Público no interior de lotes privados para o cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção destas, caracterizando faixa não-edificável vinculada a redes de infra-estrutura.

Art.233. No parcelamento do solo serão destinadas áreas para o sistema viário e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários conforme anexo 6 atendendo aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I - as vias públicas devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água, às praias e demais áreas de uso comum do povo;
- II - a infra-estrutura básica e a de caráter complementar devem ser implantadas em conformidade com os projetos aprovados, de acordo com o cronograma físico, sob a responsabilidade do empreendedor e com a fiscalização do poder público;
- III - a área de equipamento público comunitário destinado ao lazer, esporte e convívio social deve ser contornada, preferencialmente, por vias públicas.

Art.234. O percentual de áreas de destinação pública para implantação de equipamentos públicos comunitários para os loteamentos e desmembramentos é o estabelecido no anexo 6.

§1º. Ficam dispensados da destinação de áreas para equipamentos públicos comunitários:

- I - o parcelamento do solo de pequeno porte (imóveis com área inferior a 1 há);
- II - o parcelamento do solo de grande porte que resulte em glebas com área mínima de 6ha (seis hectares) destinadas a loteamento.
- III - o parcelamento de terrenos e glebas com qualquer área, com origem em parcelamento do solo que já tenham anteriormente destinados áreas para equipamentos públicos comunitários.

§2.º As áreas de destinação pública devem cumprir as finalidades para as quais estão sendo criadas não podendo ser objeto de concessão ou regularização de ocupações.

§3.º Se as áreas de destinação públicas decorrentes do parcelamento do solo não atingirem o percentual estabelecido ou se caracterizarem como inadequadas à finalidade pública prevista, a complementação dar-se-á na forma de lotes urbanizados, devendo ser destinados à aquisição de áreas para equipamentos públicos comunitários em outro setor carente da cidade, podendo ser objeto de permuta ou venda, visando ao cumprimento da destinação e utilização pública original constante do projeto e memorial descritivo do parcelamento do solo;

§4º. As áreas de destinação pública podem, a critério do SMGUT, serem convertidas em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação dos equipamentos comunitários, sendo que a forma de pagamento será regulamentada por Decreto do Poder Executivo;

§ 5º Os lotes referidos no § 4º poderão ser localizados fora dos limites da área do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação, de acordo com avaliação realizada pelo setor competente do Município e sejam aprovadas pela CGU – Comissão de Gerenciamento Urbanístico.

Art.235. Poderão ser descontadas, para efeito do cálculo da área de destinação pública, as áreas de preservação permanentes que não constituírem equipamentos públicos comunitários em atendimento aos percentuais estabelecidos.

§ 1º As APP que forem descontadas para o cálculo das áreas de destinação pública, por não gerarem adensamento, ficam desprovidas de potencial construtivo, sem índice de aproveitamento, quota ideal mínima de terreno por economia, TO, devendo ter gravada na matrícula do imóvel esta restrição.

§ 2º. Os recursos em moeda corrente nacional oriundos dos projetos de parcelamento do solo serão geridos pelo Fundo Municipal de Urbanismo.

§ 3º. Deverá ser criado o Banco de Terras para Equipamentos Públicos Comunitários com os terrenos oriundos dos projetos de parcelamento do solo.

§ 4º. Até a criação do Banco de Terras para Equipamentos Comunitários, referido no parágrafo acima, os recursos serão geridos pela Secretaria Municipal do Planejamento Urbano.

§ 5º. Qualquer alienação permuta ou aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Urbanismo e do Banco de Terras para Equipamentos Comunitários, será submetida à apreciação do CMDU.

§ 6º. Deverá ser encaminhado anualmente ao CMDU, relatório contábil dos recursos do Fundo Municipal de Urbanismo e do Banco de Terras para equipamentos públicos comunitários.

Art.236. No parcelamento do solo de interesse social, executado pelo Poder Público ou com sua interveniência, a critério do SMGUT, poderão ser admitidos parâmetros urbanísticos diferenciados, desde que garantidas as condições de habitabilidade, mobilidade, segurança e funcionamento dos serviços e equipamentos públicos.

Parágrafo único. A comissão de gerenciamento urbanístico regulamentará, os parâmetros a serem utilizados na análise dos projetos de interesse social.

Art.237. Poderão ser modificados, a critério do órgão técnico competente, os limites de face e área dos quarteirões e os limites da área da gleba, previstos no anexos 6.1, 6.2 e 6.3 , nos parcelamentos do solo que apresentarem as seguintes situações:

- I - quando localizados em áreas onde a rede viária existente ou projetada torne desnecessária a restrição;
- II - quando se pretenda a edificação de equipamentos públicos ou privados que exijam dimensões superiores;
- III - quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental ou de previsão de redes de infra-estrutura desaconselhar a abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias.

Art.238. Desde a data de registro do parcelamento do solo no Registro de Imóveis passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no *caput* não poderão ter sua destinação alterada, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

Art.239. Os loteamentos e desmembramentos, conforme condições abaixo definidas, deverão obedecer às normas estaduais específicas:

- I - quando localizados em áreas de interesse especial estabelecidas por decreto estadual, tais como, as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definida por legislação estadual ou federal;
- II - quando o loteamento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um município ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;
- III - quando o loteamento abranger área superior a 100 hectares.

Seção I

Dos Loteamentos

Art.240. Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo Único. Exclui-se do caput, a critério do SMGUT, os alargamentos e terminações de vias existentes em ‘cul-de-sac’.

Art.241. Estão sujeitas ao parcelamento do solo sob a forma de loteamento, as glebas com área superior a área do quarteirão estruturador conforme anexo 6.1:

- I - 3,24 ha quando localizadas nas zonas residenciais e comerciais;
- II - 12 ha, quando localizadas nas zonas industriais.

§1º. Considera-se quarteirão estruturador o tamanho máximo do quarteirão urbano admitido por zona de uso conforme estabelecido no anexo 6.1.

§2º. A critério da CCU, desde que justificado, poderão ser dispensadas do parcelamento do solo sob a forma de loteamento, as glebas com áreas superiores às definidas no *caput*, quando localizadas em zonas urbanas com características especiais ou destinados a empreendimentos de grande porte e equipamentos urbanos.

§3º. Nos casos previstos no §2º, deverá ser observado apenas o sistema viário constituído por vias arteriais e coletoras, constantes da planta de ordenamento.

§4º Consideram-se zonas com características especiais as zonas de interesse ambiental e de interesse paisagístico e cultural.

Art.242. Os loteamentos deverão destinar áreas públicas para a malha viária e equipamentos públicos comunitários em conformidade com os padrões estabelecidos no anexo 6.1.

Art.243. É de responsabilidade do loteador a elaboração e execução dos projetos dos equipamentos comunitários de lazer, da infra-estrutura básica e de caráter complementar, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes, além do fornecimento das placas de denominação de logradouros e das obras de demarcação de lotes e quadras constantes nos projetos aprovados.

§1º. Na hipótese de incidirem vias arteriais, caberá ao loteador a execução das obras de urbanização, exceto a pavimentação que será equivalente a 50% (cinquenta por cento) da via, no sentido longitudinal, ou outro valor a critério do Município, reservando-se ao mesmo a opção pela faixa a ser pavimentada.

§2º. As redes dos equipamentos públicos urbanos deverão ser estendidas até a rede oficial existente.

§3º. As redes de esgotamento sanitário deverão atender o plano de implantação municipal.

Art.244. O licenciamento das obras de urbanização deverá ser requerido no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de seu registro imobiliário, sendo que a conclusão destas deverá observar o prazo máximo de 05 (cinco) anos.

Parágrafo único. O prazo referido no *caput* poderá ser prorrogado, desde que o pedido de prorrogação se dê na sua vigência, tantas vezes quantas forem necessárias, em função de interesse público e a critério do SMGUT.

Art.245. A execução das obras de urbanização do loteamento será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades de garantia hipotecária, caução em dinheiro, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro garantia em valor equivalente ao custo orçado das obras aceitas pelos órgãos técnicos municipais.

§1º. Quando a garantia for na forma de garantia hipotecária, o valor será de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área dos lotes.

§2º. A garantia será liberada na medida em que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§3º. Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento.

§4º. Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos de responsabilidade do Município.

§5º. Sobre os lotes hipotecados não poderão ser aprovados projetos de edificações até a liberação da hipoteca.

§6º. Poderão ser objeto de garantia hipotecária, outros imóveis cujo valor corresponda ao custo orçado das obras.

§7º. A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

- I - o valor do bem oferecido para segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida na primeira hipoteca;
- II - comprovação pelo loteador de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para execução das obras do próprio loteamento e de que haja a anuência da entidade financeira.

Art.246. Verificando que o loteamento não se ache licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador.

§1º. Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo regularizar o loteamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com alterações dadas pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§2º. O disposto no artigo anterior busca ressarcir o Município de despesas de implantação de infra-estrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

§3º. Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico e com os equipamentos públicos urbanos instituídos em lei.

Art.247. O parcelamento do solo em áreas gravadas como ZEIS observará o que segue:

- I - na regularização de parcelamento do solo em ZEIS I e II será considerado como padrão os parâmetros identificados no cadastro;
- II - na implantação de parcelamento do solo em ZEIS III os padrões especiais incidirão no interior dos quarteirões estruturadores;

§ 1º Considera-se quarteirão estruturador das ZEIS o quarteirão que;

- I - tenha testada máxima de 180,00m e área máxima de 3,24 ha;
- II - seja contornado por vias locais conforme padrão estabelecido no anexo 2.2 e 2.3.

§ 2º Os padrões especiais a serem utilizados no interior do quarteirão estruturador devem garantir condições de habitabilidade, segurança e mobilidade.

§ 3º Poderá ser aumentado o limite máximo de testada e área referido no § 1º, quando a rede viária existente torne dispensável aquele limite, a critério do órgão competente.

§ 4º Será admitido na ZEIS III o lote com 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área e aceita a implantação de infra-estrutura mínima, a ser regulamentada por decreto.

Seção II

Dos Desmembramentos

Art.248. Desmembramento é a subdivisão de gleba ou lote com área inferior à área máxima do quarteirão estruturador previsto para o setor urbano onde se localizem, conforme anexo 6.2 em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§1º. No desmembramento serão destinadas áreas públicas para equipamentos comunitários, no percentual estabelecido no anexo 6.2.

§2º. Os lotes oriundos de desmembramentos atenderão aos padrões urbanísticos estabelecidos no anexo 6.2.

§3º. É vedado o parcelamento do solo sob a forma de desmembramento em imóveis com testada e área superiores às previstas para o quarteirão estruturador conforme anexo 6.1, ressalvados os casos de desmembramentos de grande porte, decorrentes da aplicação do disposto no inciso VI do artigo 226 desta lei.

§4º. Ficam dispensados do atendimento do §3º deste artigo os desmembramentos de glebas cujos lotes desmembrados permaneçam com área igual ou superior a 6 ha (seis hectares).

Art.249. Ficam dispensados da destinação de áreas públicas para equipamentos públicos comunitários os desmembramentos:

- I - de pequeno porte, conforme disposto no inciso III do artigo 226 desta lei;
- II - de grande porte, conforme disposto no inciso VI do artigo 226 desta lei;
- III - resultantes da divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:
 - a) dissolução da sociedade conjugal;
 - b) sucessão "causa-mortis";
 - c) dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
 - d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º. Do desmembramento previsto no inciso III não poderão resultar maior número de lotes do que de herdeiros, sócios ou condôminos observada em qualquer hipótese, frente para via pública e testadas e áreas mínimas, conforme padrões estabelecidos no Anexo 6.2

§ 2º Do desmembramento poderão resultar lotes com testada e áreas inferiores aos padrões estabelecidos desde que:

- I - um dos lotes originais remembrados não atenda a tais padrões;
- II - o remembramento e posterior desmembramento formem lotes com dimensões mais próximas aos padrões vigentes.

Seção III

Da Regularização Fundiária

Art.250. 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.251. Considera-se empreendimento de HIS a urbanização, a edificação ou o conjunto de edificações executadas pelo Município ou pela iniciativa privada, destinado total ou parcialmente à HIS e usos complementares;

Art.252. 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.253. Não será permitido 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 inundação, salvo aqueles objeto 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;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;
- 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;

Parágrafo único. Ficam isentas da observância dos dispostos no inciso VIII as ocupações existentes até a data de vigência desta lei e que façam parte do programa municipal de regularização fundiária.

Seção IV

Da Edificação no Parcelamento do Solo

Subseção I

Do Condomínio Urbanístico por Unidades Autônomas

Art.254. É permitida a instituição de condomínio urbanísticos por unidades autônomas, conforme o disposto nos arts. 1º e 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

§1º. A instituição de condomínio urbanístico por unidades autônomas de residências unifamiliares, na forma do art. 8º, alínea "a", da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poderá ser autorizada, a critério do SMGUT, ainda que não contenham os projetos relativos às edificações privativas.

§2º. Excluem-se da aplicação dos dispositivos previstos nesta lei os condomínios urbanísticos por unidades autônomas constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar.

Art.255. Considera-se para efeito desta Lei:

- I - unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico decorrente da aplicação do disposto no art. 8º da LF 4591, de 16 de dezembro de 1964;
- II - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, 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;
- IV - condomínio por unidades autônomas integrado à edificação: a variante de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.

Art.256. Considera-se:

- I - edificação, os condomínios urbanísticos por unidades autônomas com área de até 3,24 há equivalente a área do quarteirão estruturador urbano;
- II - similar a parcelamento do solo, para efeito de aplicação das normas estabelecidas para o parcelamento do solo os condomínios urbanísticos por unidades autônomas em áreas maiores que 3,24 há, em especial no que se refere à garantia a mobilidade urbana dada pela observância do traçado das vias coletoras e arteriais e as vedações estabelecidas nos artigos 227.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no inciso I do artigo, os condomínios urbanísticos por unidades autônomas nas zonas de uso industrial atenderão o padrão urbanístico para o quarteirão estruturador destas zonas, conforme anexo 6.3.

Art.257. Os condomínios urbanísticos por unidades autônomas com área superior a 1 há e que não tenham origem em parcelamento do solo que destinaram áreas para equipamentos comunitários, deverá destinar estas áreas conforme padrão estabelecido no anexo 6.3.

Parágrafo único. Sempre que os empreendimentos de médio e grande porte previstos no caput do artigo, constituírem impedimento à mobilidade urbana e prejuízos aos serviços e equipamentos públicos urbanos, a critério do SMGUT, poderá o Município exigir do empreendedor medidas mitigadoras e compensatórias.

Art.258. As APP existentes no interior dos condomínios urbanísticos por unidades autônomas podem ser utilizadas como espaços livres de uso comum dos condôminos para

implantação atividades educacionais, de lazer e culturais ao ar livre, desde que atendam o disposto nos artigos 229 desta lei.

Art.259. Os condomínios urbanísticos por unidades autônomas terão como área máxima a área do quarteirão estruturador urbano, conforme estabelecido no anexo 6.3 à exceção da ZOR, zona de ocupação rarefeita, caso em que terão como tamanho máximo, a área definida pelo sistema viário arterial e coletor, estabelecido no anexo 2.2.

Parágrafo único. Ficam definidos em relação à implantação de condomínios urbanísticos ou condomínios urbanísticos por unidades autônomas:

- I - a necessidade de análise, mediante EVU das formas admissíveis de fechamento do perímetro dos empreendimentos de pequeno, médio e grande porte, com vistas a resguardar a paisagem urbana, pela predominância de espaços vazios;
- II - critérios e responsabilidades ao empreendedor em relação à manutenção da infraestrutura 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.

Art.260. Os condomínios urbanísticos por unidades autônomas com relação ao porte, dividem-se em:

- I - de pequeno porte: aqueles implantados em terrenos com área de até 3,24 ha e nas zonas de uso industriais com até 12 ha (dez hectares);
- II - de médio porte: aqueles implantados em terrenos com área entre 3,24 há e 12 ha (doze hectares) e nas zonas de uso industrial em terrenos com até 24 ha (vinte e quatro hectares);
- III - de grande porte: aqueles implantados em terrenos com área maior que 12 há e nas zonas de uso industrial, maiores de 24 ha.

Parágrafo único. Fica proibida a implantação de condomínios de médio e grande porte para habitações de interesse social.

Art.261. A manutenção do sistema de acessos interno, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, da infra-estrutura interna e da coleta de resíduos sólidos, nos condomínios urbanísticos é de responsabilidade dos condôminos.

Parágrafo único. A manutenção de que trata o *caput* pode ser realizada pelo Poder Público ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com os condôminos.

Art.262 As Normas Urbanísticas de controle da edificação, IA e TO serão aplicadas sobre a área das unidades autônomas, à exceção da QI que será aplicada sobre a área titulada do imóvel.

LIVRO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.263. Salvo disposição em contrário, serão examinados, de acordo com a legislação em vigor à época de sua protocolização, os processos administrativos, respeitados os prazos legais.

Art.264. Para efeito desta Lei são estabelecidos os seguintes prazos de validade:

- I - 12 (doze) meses para as Diretrizes Urbanísticas, contados a partir da data do deferimento;
- II - 12 (doze) meses para os EVU e EIV aprovados contados a partir da data do deferimento;
- III - 12 (doze) meses para os projetos arquitetônicos aprovados contados a partir da data do deferimento;
- IV - 6 (seis) meses para os projetos de desmembramentos contados a partir da data do deferimento;
- V - 12 (doze) meses para o início dos arruamentos nos projetos de loteamentos contados a partir do licenciamento das obras de urbanização;
- VI - 60 (sessenta) meses, prorrogáveis a critério do SMGUT, para a conclusão das obras de urbanização dos loteamentos contados a partir da data do Registro de Imóveis.

Art.265. As modificações de projetos cujas obras foram iniciadas serão examinadas de acordo com a legislação em vigor na data de sua aprovação.

Art.266. Consideram-se prédios existentes, para efeito desta Lei, todas as edificações comprovadamente construídas e ocupadas antes de 01 de janeiro de 1988.

Art.267. Ficam definidos os seguintes prazos para a elaboração de projetos e regulamentações a partir da publicação desta Lei:

- I - 12 (doze) meses para:
 - a) revisão dos Códigos de Obras e de Posturas;
 - b) criação do banco de terras para equipamentos comunitários;
 - c) criação do Fundo Municipal de Urbanismo;
 - d) criação do Gabinete de Planejamento Estratégico;
 - e) elaboração do Plano Habitacional;
 - f) estruturação do Sistema Municipal de Informações.
- II - 24 (vinte e quatro) meses para elaboração de:
 - a) Plano de Drenagem Urbana;
 - b) Plano de Saneamento
 - c) Plano de Resíduos Sólidos;
 - d) Cadastro Técnico Multifinalitário;
 - e) Plano Ambiental.

Parágrafo único. Os planos setoriais serão norteados por Termo de Referência elaborado previamente àqueles.

Art.268. Serão objeto de lei, as matérias que tratem de:

- I - alteração de Regime Urbanístico nas zonas de uso;
- II - criação ou extinção de Zonas de Uso;
- III - instituição do Banco de Terras para Equipamentos Comunitários;
- IV - criação do Fundo Municipal de Urbanismo;
- V - instituição de incentivos fiscais e tributários, bem como o estabelecimento de penas pecuniárias;
- VI - Transferência de Potencial Construtivo e Outorga onerosa do direito de construir; em situações não previstas expressamente nesta Lei;

- VII - alteração dos Anexos 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 2.1, 2.2, 3.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 6.3, 7.1 e 7.2.
- VIII - Instituição de Operações Urbanas Consorciadas;
- IX - Inventário do Patrimônio Cultural;

Art.269. Serão objeto de decreto do executivo, as matérias que tratem de:

- I - compatibilização do Código de Obras do Município com esta Lei;
- II - regulamentação do Sistema de Gestão.
- III - compatibilização das zonas ambientais e das zonas de uso com o sistema cartográfico municipal;
- IV - regulamentações referentes a parcelamento do solo e a obras em geral, especificamente:
- V - padrões para equipamentos comunitários e sua proporcionalidade em face da densidade;
- VI - padrões para projetos e execução de obras referentes a pavimentação, posteamento e arborização das vias de circulação e tratamento de praças;
- VII - conversão em moeda corrente das áreas de destinação pública conforme §4º do artigo 234 desta lei;
- VIII - alteração dos Anexos 4.1; 4.5;
- IX - definição dos parâmetros e critérios para o monitoramento;
- X - definição de padrões para dimensionamento e vazão dos reservatórios de águas pluviais de que trata esta Lei.
- XI - definição de parâmetros para o parcelamento do solo de interesse social.

Art.270. Serão objetos de resoluções do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - CMPUT, as matérias que tratem de:

- I - gravame, alteração e ajustes de traçados viários e de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - estabelecimento de diretrizes para elaboração dos planos de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Banco de Terras para Equipamentos Comunitários;
- III - definição de critérios para análises e aprovações de estudos e projetos de edificações e parcelamento do solo.
- IV - resolução de dúvidas e de interpretações do Plano Regulador e sobre aplicações dos Instrumentos Urbanísticos;
- V - revisões do PDDUA;
- VI - regulamentação de critérios para aplicação em Estudos de Viabilidade Urbanística;
- VII - apreciação de resultados e recomendações Estudos de Impacto Ambiental e de Impacto de Vizinhança;
- VIII - conceituação e classificação dos elementos que equipam o espaço público, assim como a definição de critérios gerais para a sua implantação.

Art.271. Revogam-se as disposições em contrário, em especial as Leis Municipais 1.680/89 que estabelece a Área do Perímetro Urbano do Município de São Gabriel, a 2.462/00 que dá nova redação as Leis 1660/ 89 e 1661/89 que altera os quadros de zoneamento do

Município e dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano da sede do município de São Gabriel.

Art.272. Esta Lei entrará em vigor 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação.

Parágrafo único. O Poder Executivo irá regulamentar no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data da publicação desta Lei, os procedimentos administrativos referentes à liberação de alvarás, edificação e ao parcelamento do solo.

Prefeitura Municipal de São Gabriel, de de 2007.

PREFEITO: Baltazar Balbo Garagorri Teixeira

SECRETÁRIO DE OBRAS, HABITAÇÃO e URBANISMO:
João Francisco Porciúncula da Cunha

GLOSSÁRIO

---A---

ÁREA DE PRESERVAÇÃO CULTURAL [APC] - Locais que possuem bens de relevância cultural para a cidade onde o regime urbanístico tem como objetivo a preservação do patrimônio cultural.

ÁREA DE AMBIÊNCIA CULTURAL [AAC] - Área de entorno dos imóveis de interesse cultural, a qual é delimitada com o objetivo de preservar sua ambiência e impedir que novos elementos interfiram na sua visibilidade.

ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE [APP] - São áreas de preservação não edificáveis definidas pela Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 7.803 de 18 de julho de 1989.

ÁREA VERDE - É todo o espaço aberto público, onde há o predomínio de vegetação compreendendo os parques, praças, jardins, clubes, cemitérios, os canteiros centrais de avenidas e os trevos e rotatórias de vias públicas, proteção a monumentos, separação de ferrovias, indústrias.

ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO - Aquelas referentes ao sistema viário e à implantação de equipamentos públicos comunitários, tais como, praças, parques, escolas, etc.

ÁREAS DESTINADAS A USO COMUM DOS CONDÔMINOS - Aquelas referentes ao sistema de acessos internos e às demais áreas integrantes do condomínio, não caracterizadas como unidades autônomas.

ACESSIBILIDADE - Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

AMBIENTE URBANO - Condições resultantes do impacto da atividade humana sobre a infra-estrutura básica e sobre a estrutura urbana nos aspectos relacionados à poluição, ruído, ventilação e insolação urbana, do solo, ar e água.

ATIVIDADES DE BAIXO IMPACTO URBANO E AMBIENTAL - As atividades de pequeno porte e/ou que além de operarem em horário diurno e vespertino, não operem nos dias de feriados e fins de semanas à exceção de fruteiras, bares, lancherias, restaurantes e similares. Sejam abastecidas por veículos leves e eventualmente por veículos de carga fracionada leve (3 eixos).

ATIVIDADES DE MÉDIO BAIXO IMPACTO URBANO E AMBIENTAL - As atividades de porte médio baixo e/ou que além de operarem em horário diurno e vespertino, não operem nos dias de feriados e fins de semanas à exceção de fruteiras, bares, lancherias, restaurantes e similares. Sejam abastecidas por veículos de carga fracionada leve (3 eixos) e eventualmente por veículos por carga pesada.

ATIVIDADES DE MÉDIO IMPACTO URBANO E AMBIENTAL - As atividades de médio porte e/ou que operem em qualquer horário, desde que observem os condicionantes relativos a ruídos estabelecidos pela legislação ambiental, sejam abastecidas por veículos de carga fracionada.

ATIVIDADES DE ALTO IMPACTO URBANO E AMBIENTAL - As atividades de grande porte e/ou que operem em qualquer horário, desde que observem os condicionantes relativos a ruídos estabelecidos pela legislação ambiental, sejam abastecidas por veículos de carga fracionada.

ATIVIDADES ESPECIAIS - Aquelas que, por suas características excepcionais, terão sua localização sempre submetida à análise do SMGU.

ATIVIDADES RURAIS - As atividades de produção e as de apoio à produção rural

ATIVIDADES VINCULADAS À HABITAÇÃO - aquelas que se desenvolvem junto com a moradia e que não ocupem mais de 30% da área do terreno, possuam no máximo 150,00 m2 de área construída garantido sempre, no

mínimo, de 30,00m² e não produzam incômodos ou coloquem em risco a saúde, o sossego e a segurança dos moradores da vizinhança.

ATIVIDADES E PRÉDIOS CONFORMES - São aqueles que aprovados e vistoriados para os quais foram emitidas as Cartas de habitação, anteriormente à vigência desta Lei, atendem as normas e padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei, segundo as diversas zonas ambientais.

ATIVIDADES E PRÉDIOS DESCONFORMES - São aqueles que aprovados e licenciados anteriormente à vigência desta Lei não atendem, total ou parcialmente, aos padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei, segundo as diversas zonas ambientais e são classificados em atividades e prédios desconformes compatíveis ou atividades e prédios desconformes incompatíveis.

ATIVIDADES E PRÉDIOS DESCONFORMES COMPATÍVEIS - São aqueles que embora não atendam alguns dos padrões urbanísticos desta lei, têm dimensões e características de funcionamento tais que não alteram substancialmente as características desejáveis para a zona onde se localizam.

ATIVIDADES E PRÉDIOS DESCONFORMES INCOMPATÍVEIS - São aqueles que além de não contribuírem para a configuração desejável da zona de uso, podem acarretar prejuízos para a configuração desejável da zona de uso.

---B---

BARREIRAS - Qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança e a possibilidade de as pessoas se comunicarem ou terem acesso à informação.

BARREIRAS URBANÍSTICAS - As barreiras existentes nas vias públicas e nos espaços de uso público.

BARREIRAS NAS EDIFICAÇÕES - As existentes no entorno e interior das edificações de uso público e coletivo e no entorno e nas áreas internas de uso comum nas edificações de uso privado multifamiliar.

BARREIRAS NOS TRANSPORTES - As barreiras existentes nos serviços de transportes.

---C---

CORREDOR ECOLÓGICO – Área de preservação destinada ao abrigo e deslocamento da fauna.

CICLOVIAS - São vias com características geométricas e infra-estruturais próprias ao uso de bicicletas.

COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO [CCU] – Realiza a análise do EVU (Estudo de Viabilidade Urbanística) e pode determinar a apresentação de estudos complementares tais como Estudo de Tráfego, de Acessibilidade, de Estacionamentos.

CONDOMÍNIO URBANÍSTICO - É a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação conforme disposto no art. 8º da LF 4591, de 16 de dezembro de 1964, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS INTEGRADO À EDIFICAÇÃO - A variante de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.

—D—

DISTRITOS – Área definida por grande divisão administrativa ou judicial, identificando uma área de jurisdição territorial.

DENSIDADE – É a relação que indica a intensidade do uso e ocupação do solo expressa pelo número de habitantes por hectare e apresenta variáveis chamadas de DENSIDADE HABITACIONAL E DENSIDADE POPULACIONAL.

DENSIDADE HABITACIONAL – É calculada através do número de habitantes fixos por hectare, a fim de controlar o uso dos equipamentos urbanos e comunitários.

DENSIDADE POPULACIONAL - calculada através do número total de habitantes por hectare, residentes ou não, a fim de controlar o uso da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos.

DESMEMBRAMENTO - É a subdivisão de gleba ou lote com área inferior à área máxima do quarteirão estruturador previsto para o setor urbano onde se localizem.

---E---

EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS - São os equipamentos comunitários de grande porte, destinados aos fins comunitários e administrativos e os equipamentos de infra-estrutura urbana..

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS - Os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social de caráter local.

ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA [EVU] - Compreende o inventário do meio físico e biótico e a proposta de ocupação do solo. Sendo que para sua elaboração serão observados o regime urbanístico e os princípios estabelecidos pela Lei 4.771, de 15 de setembro de 1965, Código Florestal, com as alterações introduzidas pela Lei Nº 7.803 de 18 de julho de 1989. É o estudo que tem por objetivo verificar a adequação da atividade ou empreendimento às diretrizes estratégicas, aos parâmetros e normativas urbanísticas, com vistas à definição de condicionantes a serem atendidos.

ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO AMBIENTAL [EIA] - Regrará a máxima interferência humana permitida em qualquer atividade a ser implantada em áreas correspondentes a ZONAS DE TRANSIÇÃO AMBIENTAL.

ELEMENTO DA URBANIZAÇÃO - Qualquer componente das obras de urbanização, tais como os referentes à pavimentação, saneamento, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento e distribuição de água, paisagismo e os que materializam as indicações do planejamento urbanístico.

EDIFICAÇÕES DE USO PÚBLICO - Aquelas administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinadas ao público em geral.

EDIFICAÇÕES DE USO COLETIVO - aquelas destinadas às atividades de natureza

EDIFICAÇÕES DE USO PRIVADO - Aquelas destinadas à habitação, que podem ser classificadas como unifamiliar ou multifamiliar.

ESTRUTURA URBANA – É a disponibilidade de terra urbanizada ou não (terrenos), as edificações e atividades desenvolvidas no seu interior, e os equipamentos urbanos e comunitários.

ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA [EIV] - É o estudo que tem por objetivo avaliar os efeitos positivos e negativos de uma atividade quanto à qualidade e vida da população residente na vizinhança, a partir da análise de um conjunto de questões.

ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL [EIA-RIMA] - É o conjunto de estudos que visam quantificar os impactos resultantes de um projeto sobre o meio ambiente e definir medidas mitigadoras ou compensatórias envolvendo no mínimo questões de infra-estrutura, estrutura urbana e sócio-econômica, paisagem e ambiente.

EDIFICAÇÕES TOMBADAS - São aquelas que integram o Patrimônio Cultural e são protegidas por força de lei.

---F---

FRAÇÃO IDEAL - Índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso de forma decimal, ordinária ou percentual.

---G---

GLEBA - Imóvel com área superior a 1 ha.

---H---

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL [HIS] - É aquela destinada à população que vive em condições de habitabilidade precária e/ou com renda igual ou inferior a cinco salários mínimos.

---I---

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO [IA] - É o fator que multiplicado pela área líquida de terreno define a área de construção

INCÔMODO - É o estado de desacordo ou de desconforto que uma atividade pode gerar a uma vizinhança, pela perda de privacidade, aumento do número de construções, do número de habitantes, da quantidade de veículos, da qualidade ambiental, etc.

IMPACTO - É a repercussão significativa, positiva ou negativa, que uma atividade pode ocasionar no ambiente urbano, na estrutura urbana ou na infra-estrutura básica da cidade, bairro ou região.

INFRA-ESTRUTURA BÁSICA - São os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

INFRA-ESTRUTURA DE CARÁTER COMPLEMENTAR - Pavimentação das vias, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica.

INDÚSTRIAS DE BAIXO IMPACTO URBANO E AMBIENTAL - Os estabelecimentos que apresentem ausência ou quantidade desprezível de poluentes do ar, da água e do solo.

INDÚSTRIAS DE MÉDIO BAIXO IMPACTO URBANO E AMBIENTAL - As que apresentem baixo potencial de poluição atmosférica, efluentes líquidos industriais compatíveis com seu lançamento em rede pública coletora de esgoto, com ou sem tratamento, produção de resíduos sólidos em pequena quantidade, de acordo com a legislação vigente.

INDÚSTRIAS DE MÉDIO IMPACTO URBANO E AMBIENTAL - As indústrias com potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustíveis fósseis ou odores e com produção ou estocagem de resíduos sólidos ou líquidos.

INDÚSTRIAS DE ALTO IMPACTO URBANO E AMBIENTAL - Aquelas que tenham notadamente alto potencial de poluição atmosférica, por queima de combustível fóssil ou odores. Produção ou estocagem de grande quantidade de resíduos sólidos ou líquidos perigosos e risco de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais ou de saúde.

INVENTÁRIO - Instrumento indicado para o cadastramento de bens materiais e imateriais a serem preservados, registrando suas principais características a fim do reconhecimento de sua importância enquanto bem cultural e sujeitando-os a determinadas restrições.

---L---

LOTE - A unidade imobiliária, juridicamente independente, destinada à edificação resultante de parcelamento do solo para fins urbanos.

LOTEAMENTO - É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

---M---

MACROZONAS - São parcelas do território com características peculiares quanto a aspectos sócio-econômicos e/ou paisagísticos e ambientais, divididas por elementos físicos ou geográficos. Seus limites coincidem, sempre que possível, com os limites dos distritos.

MOBILIÁRIO URBANO - O conjunto de objetos existentes nas vias e espaços públicos, superpostos ou adicionados aos elementos da urbanização ou da edificação. De forma que sua modificação ou traslado não provoque alterações substanciais nestes elementos, tais como semáforos, postes de sinalização e similares, telefones e cabines telefônicas, fontes públicas, lixeiras, toldos, marquises, quiosques e quaisquer outros de natureza análoga.

---N---

NÚCLEOS URBANOS AUTÔNOMOS – Zona urbanizada isolada da malha contínua.

---O---

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA - Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

---P---

PARCELAMENTO DO SOLO - significa dividir uma área de terras em glebas, quarteirões ou lotes. Há várias formas de parcelamento, dependendo do tamanho da área a ser parcelada. O PDDUA estabelece padrões diferentes por área de ocupação (Intensiva ou Rarefeita) da cidade.

PLANO ESTRATÉGICO - Conjunto de estratégias que visam nortear objetivos no tempo e no espaço do Município.

PLANO REGULADOR - Conjunto de normas urbanísticas que disciplinam o uso e ocupação do solo privado.

PLANTA DE ORDENAMENTO URBANO - é constituída pela divisão territorial do município, pelo zoneamento do uso do solo e pela hierarquização do sistema viário Municipal.

PARQUE URBANO - são áreas públicas destinadas à utilização para objetivos educacionais, esportivos, de eventos, de lazer e recreação, com função ecológica, estética e de lazer, com uma extensão maior que as praças e jardins públicos.

PARQUE NATURAL - são áreas públicas destinadas à conservação e preservação permanente, podendo possuir algum equipamento recreacional de uso pouco intensivo, podendo ser federais, estaduais ou municipais.

PORTE DA ATIVIDADE - Representa o somatório de todas as áreas das economias não residenciais no terreno, excetuadas as garagens comerciais e atividades de transporte, que terão seu porte definido pelo número de veículos.

PÓLO GERADOR DE TRÁFEGO - Os empreendimentos que atraem ou são geradores de grande número de viagens, causando reflexos ou impactos negativos na circulação, no estacionamento e/ou no meio ambiente.

PÓLO GERADOR DE RUÍDO - Os empreendimentos e indústrias que em face de suas atividades, geram ruídos no período diurno, vespertino e noturno, tais como bares e atividades noturnas, indústria de móveis e serralherias de grande porte.

PÓLO GERADOR DE RISCO - Os empreendimentos comerciais e indústrias que podem representar risco à saúde da vizinhança: por explosão seguida de fogo, envenenamento pela liberação de gases tóxicos e/ou poeiras tóxicas nocivas aos seres vivos, tais como, indústrias ou comércio de material explosivo (fogos de artifício), (fábrica de equipamentos que utilizam materiais radioativos).

PATRIMÔNIO AMBIENTAL - Abrange tanto o meio natural, como qualquer manifestação material ou imaterial que seja representativa do homem e da cultura.

PATRIMÔNIO CULTURAL - o conjunto de bens tangíveis e intangíveis, móveis, imóveis ou naturais, de significativo valor estético, artístico, histórico, cultural, arquitetônico, espiritual, paisagístico e ecológico para a comunidade.

PATRIMÔNIO NATURAL - É o conjunto de elementos da paisagem natural do sítio de um município, englobando a flora e a fauna, cuja preservação é imprescindível pelo seu significado para a identidade do mesmo.

---Q---

QUOTA IDEAL MÍNIMA [QI] - é um dos dispositivos de controle adotados pelo PDDUA. Define a fração de terreno por economia e destina-se ao controle da densificação residencial unifamiliar.

QUARTEIRÃO ESTRUTURADOR – módulo de estruturação da cidade explicitado através da definição de um tamanho máximo para o quarteirão urbano admitido por zona de uso.

---R---

REGIME URBANÍSTICO - É o instrumento de controle da ocupação do solo em função da infra-estrutura e dos equipamentos e serviços urbanos (densidade), da convivência entre as atividades (uso do solo), das relações de vizinhança estabelecidas entre os prédios e com o espaço público (volumetria das edificações, recuos), da expansão urbana (parcelamento do solo) e do respeito ao ambiente natural.

RECUO PARA AJARDINAMENTO - Indica a distância que a construção deve manter em relação ao alinhamento (limite da calçada), destinado ao ajardinamento nas áreas residenciais, a abrigar vagas para estacionamento, à animação dos passeios nos quarteirões predominantemente de uso comercial, e complementarmente, constituir reserva para alargamento viário.

---S---

SISTEMA VIÁRIO - É o conjunto de vias classificadas e hierarquizadas de acordo com critérios funcionais, observados os padrões urbanísticos estabelecidos.

---T---

TAXA DE OCUPAÇÃO [TO] - É um dos elementos que definem a volumetria da edificação. Estabelece o percentual máximo do terreno que a construção pode ocupar das áreas e as áreas que devem ficar livres no lote.

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO - É um dos instrumentos urbanísticos de intervenção no solo. Consiste na permissão de transferir para outro terreno, em outro local, a quantidade de metros quadrados que seria permitido construir no terreno ou parcela de terreno, objeto de desapropriação para implantação de equipamentos (praças, escolas, alargamentos de ruas etc), como forma de pagamento pelo Poder Público. Também pode servir como incentivo a preservação cultural, caso em que toda a construção que um proprietário teria direito de edificar se demolisse o prédio de interesse cultural pode ser transferida para outro terreno desde que mantido o prédio cultural.

---U---

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO [UC] - São áreas em que a perpetuação da fauna e flora é essencial para o equilíbrio ecológico

UNIDADE AUTÔNOMA - A unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico decorrente da aplicação do disposto no art. 8º da LF 4591, de 16 de dezembro de 1964.

---V---

VIA DE LIGAÇÃO REGIONAL - São vias municipais ou pertencentes aos sistemas rodoviário estadual ou federal que visam promover a fluidez intermunicipal e regional, conectando a área urbana a distritos e a municípios vizinhos, e ao sistema rodoviário interurbano estadual e federal.

VIAS MARGINAIS - São vias paralelas e adjacentes às rodovias, cuja função é atender o tráfego urbano de média distância e ao tráfego local. Vias arteriais constituem uma parcela do sistema viário com alto nível de fluidez, inseridas na área urbana, formando uma malha contínua, que promovem a circulação de longa distância, e interligam bairros e áreas distantes, sendo projetadas para conduzir volumes de tráfego elevados.

VIAS ARTERIAIS - São uma parcela do sistema viário com alto nível de fluidez, inseridas na área urbana, formando uma malha contínua, que promovem a circulação de longa distância, e interligam bairros e áreas distantes, sendo projetadas para conduzir volumes de tráfego elevados.

VIAS ARTERIAIS PERIFÉRICAS - São vias que estruturam o perímetro de circulação urbana, sendo próprias para a circulação de transporte coletivo e de cargas pesadas e perigosas.

VIAS COLETORAS - São as vias que recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e as vias arteriais, apresentando equilíbrio entre fluidez e acessibilidade e possibilitando sua integração com o uso do solo lindeiro quanto à localização de comércio, serviços e outras atividades.

VIAS LOCAIS - São as vias internas ao quarteirão estruturador, com baixa acessibilidade, restringindo a fluidez da via de modo a preservá-la de elevados níveis de tráfego, com a função de prover acessibilidade aos lotes lindeiros.

VIAS EXCLUSIVAS DE PEDESTRE - São logradouros públicos com características infra-estruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos aos pedestres.

---Z---

ZONA AMBIENTAL - São zonas urbanas ou rurais que procuram integrar, no mesmo espaço geográfico, diferentes possibilidades de uso do solo controladas por uma variável ambiental ou morfológica.

ZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA - É a zona prioritária para ocupação urbana, na vigência deste plano.

ZONA DE URBANIZAÇÃO SECUNDÁRIA - É a zona identificada como reserva para urbanização, onde se reconhece vocação para fins urbanos, mas que pela ausência de necessidade, em face da taxa de crescimento da cidade, não é prioritária para urbanização na vigência do presente plano.

ZONA DE USO URBANO - As zonas de uso na área urbana, identificam parcelas do território municipal, com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas a partir de determinadas categorias.

ZONA DE USO RURAL - Zona de uso rural é a zona apta ao desenvolvimento da atividade pecuária, agricultura anual, siveicultura, agroindústria e comércio de apoio à atividade rural.

ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - São áreas privadas que se destinam a atividades que, conciliando a proteção da flora, da fauna e dos demais elementos naturais, obedecendo todas as legislações estaduais e federais pertinentes, objetivem a perpetuação e a sustentabilidade do patrimônio natural;

ZONAS ESPECIAIS - São aquelas que requerem normas especiais de ocupação, uso e transformação do solo, correlacionadas às características locais, formas de ocupação e valores ambientais.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE INSTITUCIONAL [ZEII] - São áreas públicas ou privadas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE CULTURAL [ZEIC] - São zonas que apresentam ocorrência de patrimônio cultural representativo da história e/ou cultura da cidade, que deve ser preservado a fim de evitar a perda ou o desaparecimento da memória coletiva e das características e que lhes conferem peculiaridade.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL [ZEIA] - São zonas que apresentam ocorrência de patrimônio natural significativo e, por tanto, deverão ter sua ocupação regulada com o objetivo da sua preservação. Compreendem as seguintes situações: Preservação Permanente e Unidade de Conservação.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL [ZEIS] - São aquelas destinadas à produção e à manutenção de Habitação de Interesse Social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo.

ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL [ZPA] - São áreas privadas que quando localizadas na área urbana se destinam a atividades que, conciliando a proteção da flora, da fauna e dos demais elementos naturais, obedecendo todas as legislações estaduais e federais pertinentes, objetivem a perpetuação e a sustentabilidade do patrimônio natural. Na área rural se destinam às proteções do ambiente natural.

ZONA DE TRANSIÇÃO AMBIENTAL [ZTA] - São zonas com a função de perpetuar a biota, bem como de áreas de alagamento dos mananciais hídricos como bacias de retenção de águas pluviais e preservação da mata ciliar existente.