



Prefeitura Municipal de  
**São Sebastião do Caí**



# PLANO DIRETOR

## SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ



## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N. 007/2024.

### SUMÁRIO

#### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

#### **CAPÍTULO I – Princípios e Diretrizes**

#### **CAPÍTULO II – Proteção Ambiental**

Seção I - Política Municipal de Meio Ambiente

Seção II - Política Municipal de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação e Conservação da Vegetação Nativa

#### **CAPÍTULO III – Política Municipal de Qualificação do Patrimônio Histórico e Natural**

#### **CAPÍTULO IV – Perímetro Urbano**

#### **CAPÍTULO V – Mobilidade Urbana**

Seção I - Política Municipal de Mobilidade

Seção II - Política Municipal de Desenvolvimento do Sistema Viário

Seção III - Vias Arteriais

Seção IV - Vias Coletoras

Seção V - Vias Locais

Seção VI - Elementos Viários Estruturais

Seção VII - Conexões Viárias

Seção VIII - Ruas Sem Saída

Seção IX - Infraestrutura e Instalações nas Vias

Seção X - Elementos Viários Acessórios

Seção XI - Passeio Público

Seção XII - Canteiros Centrais

Seção XIII - Passagens de Pedestre

Seção XIV - Sistema Viário Rural

Seção XV - Das Disposições Gerais

#### **CAPÍTULO VI – Ordenamento do Solo**

#### **CAPÍTULO VII – Política Municipal de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária**

#### **CAPÍTULO VIII – Parcelamento do Solo**

#### **CAPÍTULO IX – Procedimento para o Parcelamento do Solo Urbano**

Seção I - Dos Loteamentos

Seção II - Dos Desmembramentos

Seção III - Dos Fracionamentos

Seção IV - Dos Loteamentos para a Formação de Sítios de Recreio

Seção V - Dos Condomínios de Lotes

Seção VI - Dos Loteamentos com Construção de Unidades Habitacionais

Seção VII - Dos Loteamentos Populares

Seção VIII - Dos Condomínios Edilícios

Seção IX - Dos Condomínios Verticais

Seção X - Dos Loteamentos Industriais

Seção XI – Do Arruamento

Seção XII – Dos Quarteirões

Seção XIII - Dos Lotes

Seção XIV - Das Áreas Verdes, de Recreação e de Uso Institucional

#### **CAPÍTULO X - Das Disposições Gerais**

#### **CAPÍTULO XI – Instrumentos Urbanísticos**

Título I - Instrumentos Jurídicos e Políticos

Seção I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Seção II - Desapropriação com Pagamento em Títulos  
Seção III - Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso  
Seção IV - Transferência do Direito de Construir  
Seção V - Operação Urbana Consorciada  
Seção VI - Direito de Preempção  
Seção VII - Estudo de Impacto de Vizinhança  
Título II - Instrumentos Tributários e Financeiros  
Seção I - Incentivos Fiscais  
Seção II - IPTU Progressivo no Tempo  
Seção III - Contribuição de Melhoria  
**CAPÍTULO XII - Planejamento Socioeconômico**  
Seção I - Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Primário  
Seção II - Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Secundário  
Seção III - Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Terciário  
Seção IV - Política Municipal de Turismo  
**CAPÍTULO XIII - Penalidades**  
Seção I – Reparação do Dano  
Seção II - Multas  
Seção III - Embargos  
Seção IV – Interdição  
Seção V – Demolição  
Seção VI – Auto de Infração e Defesa  
**CAPÍTULO XIV – Participação social**  
Seção I - Conselho de Desenvolvimento Municipal  
Seção II - Processos Participativos  
**DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

## **ANEXOS**

Anexo I – Glossário  
Anexo II – Macrozoneamento de São Sebastião do Caí  
Anexo III – Mapa Político Administrativo de São Sebastião do Caí  
Anexo IV – Políticas, Programas e Projetos de São Sebastião do Caí  
Anexo V – Mapa de Hierarquia Viária de São Sebastião do Caí  
Anexo VI – Mapa de Zoneamento de São Sebastião do Caí  
Anexo VII– Regime Urbanístico de São Sebastião do Caí  
Anexo VII.A Delimitação das zonas de São Sebastião do Caí por coordenadas UTM  
Anexo VII.B Descrição das Atividades de São Sebastião do Caí  
Anexo VIII– Zonas Especiais de São Sebastião do Caí  
Anexo IX – Perfis Viários de São Sebastião do Caí  
Anexo X – Restrições Ambientais

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 007/2024

**ESTABELECE OS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES, POLÍTICAS, PROGRAMAS, PROJETOS E OUTROS INSTRUMENTOS DO DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ, REVOGA A LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 003, DE 10 DE MAIO DE 2023 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** A presente Lei Complementar institui Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo no Município de São Sebastião do Caí, com fundamento na Constituição da República; na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade; na Constituição do Estado do Rio Grande do Sul e na Lei Orgânica Municipal.

**Art. 2º** O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território do Município, contém as Diretrizes e os instrumentos para a construção das Políticas de ordenamento e desenvolvimento urbano e rural, visando o cumprimento das funções sociais da cidade, da posse e da propriedade, a garantia do bem-estar e da dignidade dos cidadãos, o crescimento econômico, a justiça social, a erradicação da pobreza e da marginalização e a recuperação, conservação e preservação do meio ambiente, em conformidade com os ditames dos artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil e da Lei Federal nº. 10.257/01.

**Parágrafo único.** O Plano Diretor Municipal é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as Diretrizes e prioridades nele contidas.

**Art. 3º** Integram o Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí, além da presente Lei Complementar, o Código de Obras e Edificações.

**Parágrafo único:** A Lei acima relacionada, se existente, deve se adaptar ao Plano Diretor ou, quando de sua criação, deve ser elaborada de acordo com as disposições deste.

**Art. 4º** Este Plano Diretor, dentre outras disposições, prevê:

- I - a delimitação do perímetro urbano;
- II - o zoneamento de uso e ocupação do solo;
- III - a hierarquia do sistema viário;
- IV - o parcelamento do solo;
- V - a gestão democrática;
- VI - os instrumentos urbanísticos.

### CAPÍTULO I PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

**Art. 5º** São princípios fundamentais do Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí:

- I - pleno cumprimento das funções sociais da cidade, da posse e da propriedade;
- II - promoção da sustentabilidade;
- III - justa divisão dos ônus e benefícios decorrentes da urbanização;
- IV - gestão democrática e participativa;

- V - compatibilização da ocupação humana com o sistema natural;
- VI - harmonização da legislação urbanística e ambiental;
- VII – a preservação de áreas, edificações e monumentos de valor histórico, artístico e cultural.

**Art. 6º** A função social da cidade caracteriza-se:

- I - pela ocupação adequada do solo urbano, subordinada aos interesses da coletividade, expressos no Plano Diretor Municipal;
- II - pelo uso sustentável dos recursos naturais e pela proteção do meio ambiente;
- III - pelo acesso a transporte coletivo, público e de qualidade, para a livre circulação pelo território do Município;
- IV - pelo acesso à terra urbana, para moradia digna;
- V - pelo acesso ao saneamento ambiental, para saúde física;
- VI - pelo acesso ao trabalho, para a plena realização da pessoa;
- VII - pelo lazer, para saúde mental.

**Parágrafo único:** a promoção da função social da cidade dar-se-á mediante a oferta de infraestrutura e serviços públicos básicos.

**Art. 7º** A propriedade e a posse urbanas cumprem sua função social quando atendem às exigências de ordenação da cidade, expressas neste Plano Diretor Municipal e nas Leis a ele correlatas, por meio da racionalização do aproveitamento dos recursos naturais, da compatibilidade entre o uso e a capacidade de oferta dos serviços públicos essenciais, e tem por fundamentos:

- I - o atendimento às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;
- II – a submissão do uso e da ocupação do solo à oferta de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis ou que possam ser ofertados;
- III - a articulação do uso e da ocupação com a proteção da qualidade do ambiente construído e natural;
- IV - a compatibilidade do uso e da ocupação com a segurança, o bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

**Art. 8º** Objetivando a construção de um Município ambientalmente equilibrado, economicamente sustentável e socialmente justo, as Políticas Públicas Municipais de São Sebastião do Caí orientam-se em torno das seguintes Diretrizes básicas:

- I - manter as indústrias existentes, desde que não gerem impacto ao meio ambiente e cumpram a função social da propriedade urbana;
- II - preservar a macrozona ambiental, assim definida por este Plano Diretor;
- III - priorizar os eventos turísticos, gerando desenvolvimento econômico;
- IV - manter as zonas de produção agrícola na zona rural, evitando que a zona urbana se expanda na direção da principal matriz produtiva;
- V - mapear edificações de interesse histórico, buscando viabilizar turismo patrimonial vinculado ao Vale da Felicidade;
- VI - incentivar o transporte fluvial através de uma rede viária intermodal;
- VII - estruturar a Orla como espaço de convivência;
- VIII - integrar a Orla ao Roteiro Turístico Patrimonial;
- IX - prever ampliação da rede cicloviária;
- X - descentralizar, promovendo outros polos de comércio e serviço;
- XI - conter a expansão indiscriminada de loteamentos periféricos, reduzindo o perímetro urbano e a área de expansão urbana;
- XII - mapear área de inundação e considerar tipologia e ocupação diferenciadas;
- XIII - revisar o regime urbanístico e ajustar à realidade das tipologias predominantes;

XIV - utilizar instrumentos urbanísticos que garantam a legitimidade social dos projetos a serem inseridos no município, garantindo a continuidade da identidade comunitária.

**Art. 9º** Com o fim de dar efetividade às Políticas Públicas Municipais, serão desenvolvidos Programas e Projetos territoriais, conforme o disposto neste Plano Diretor.

**§1º** As Políticas Públicas são conjuntos de medidas de longo prazo, entendido este como o período de vigência da matriz ideológica popularmente legitimada quando da aprovação do Plano Diretor Municipal, a serem tomadas pelo Poder Público e observadas por este e pelos entes privados, orientadas no sentido da efetivação das Diretrizes Básicas do Plano Diretor Municipal em cada um dos setores/zonas abrangidos.

**§2º** Os Programas são formados por um conjunto de iniciativas com resultados em médio prazo, assim considerado o período de uma gestão do Poder Executivo, baseado nos Princípios estabelecidos neste Plano Diretor e estruturado com vistas ao desenvolvimento do território e da população como um todo, através da materialização das Diretrizes Básicas.

**§3º** Os Projetos enfeixam um conjunto de iniciativas de curto prazo, assim considerado o período de até um ano, baseado nos Princípios estabelecidos nesta Lei Complementar e estruturado com vistas ao resgate do passivo existente em cada um dos aspectos que compõem o desenvolvimento urbano sustentável, visando à concretização das Diretrizes Básicas.

## **CAPÍTULO II PROTEÇÃO AMBIENTAL**

**Art. 10** São diretrizes de proteção ambiental para o desenvolvimento urbano e rural no Município de São Sebastião do Caí:

I - o desenvolvimento e a promoção da educação ambiental no âmbito municipal;

II – a preservação das áreas sujeitas a inundações, decorrentes de cheias, assim definidas por este Plano Diretor;

III - a preservação dos topos de morro e das encostas ou partes destas, conforme demarcação estabelecida nos mapas anexos a este Plano Diretor e conforme estabelece a legislação federal competente;

IV - a proteção de modo preferencial da vegetação das Áreas de Preservação Permanente, conforme demarcação instituída por este Plano Diretor e nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012, ou norma que vier a substituí-la, bem como das demais normas ambientais aplicáveis.

**Art. 11** Para os fins deste Plano Diretor, entendem-se por educação ambiental, nos termos da Lei Federal nº 9.795/99, os processos por meio dos quais os indivíduos e a coletividade constroem valores sociais, conhecimentos, habilidades, atitudes e competências voltadas para a conservação do meio ambiente, bem de uso comum do povo, essencial à sadia qualidade de vida e sua sustentabilidade.

**Art. 12** São princípios básicos da educação ambiental:

I - o enfoque humanista, holístico, democrático e participativo;

II - a concepção do meio ambiente em sua totalidade, considerando a interdependência entre o meio natural, o socioeconômico e o cultural, sob o enfoque da sustentabilidade;

III - o pluralismo de ideias e concepções pedagógicas, na perspectiva da inter, multi e transdisciplinaridade;

- IV – o incentivo de um constante exercício de diálogo voltado a ações conjuntas e multiplicadoras entre governo, entidades privadas e terceiro setor, possibilitando a participação qualificada das Secretarias Municipais, Organizações Não Governamentais e Instituições Educacionais e de Pesquisa no desenvolvimento de programas e projetos;
- V - a vinculação entre a ética, a educação, o trabalho e as práticas sociais;
- VI – a garantia de continuidade e permanência do processo educativo;
- VII - a permanente avaliação crítica do processo educativo;
- VIII - a abordagem articulada das questões ambientais locais, regionais, nacionais e globais;
- IX – o reconhecimento e o respeito à pluralidade e à diversidade individual e cultural.

**Art. 13** Compete ao Poder Público Municipal:

- I - incentivar as instituições de ensino, pesquisa e similares (públicas e privadas), localizadas no município, a desenvolver estudos e parcerias para a solução de problemas ambientais, em destaque para os problemas do Município, e assim, com ampla divulgação, promover o aproveitamento adequado dos conhecimentos científicos e tecnológicos produzidos nessas instituições;
- II- promover a formação continuada, a instrumentalização e o treinamento de professores e dos educadores ambientais;
- III - promover processos de Educação Ambiental, de caráter formal e não formal, por meio dos setores públicos e da sociedade civil, para o desenvolvimento de conhecimentos, resgate de valores humanistas, habilidades, atitudes e competências que contribuam para a participação cidadã na construção de um Município justo, ecologicamente responsável, economicamente viável, culturalmente diverso e politicamente atuante;
- IV - fomentar processos de formação continuada em Educação Ambiental, formal e não-formal, dando condições para a atuação dos diversos segmentos da sociedade;
- V - fomentar e difundir a dimensão ambiental nos projetos do Município tanto na esfera governamental quanto não governamental;
- VI – incentivar iniciativas que valorizem a relação entre cultura, memória e meio ambiente, assim como, a interação entre os saberes popular, tradicional e técnico-científico;
- VII - oferecer e viabilizar suporte teórico para orientar os pequenos produtores rurais, a fim de obter uma produção sustentável e solidária, bem como, a inserção desta no mercado.

**Art. 14** O poder público e as instituições de ensino municipal, públicas e privadas, empregarão esforços para observar, na elaboração de suas políticas de ensino, quando aplicável ao respectivo plano pedagógico, os seguintes temas:

- I - ações e equilíbrio do desenvolvimento econômico com sustentabilidade ambiental e justiça social, por meio de uma governança transparente e democrática;
- II - incentivo à participação da sociedade civil organizada nos processos de educação ambiental em todos os níveis;
- III - associação do processo de educação ambiental à qualidade de vida e à promoção do bem-estar social;
- IV - sensibilização contra o desperdício e o reaproveitamento de alimentos;
- V - promoção da gestão sustentável da água e de saneamento para todos, com ações concretas de orientação para tal finalidade;
- VI - promoção de ações que garantam uma cidade mais resiliente, inclusiva e colaborativa, com fomento à economia criativa e à inovação sustentável;
- VII - projeção de ações voltadas à orientação para novos padrões sustentáveis de produção e de consumo;
- VIII - orientação, divulgação e produção de iniciativas que auxiliem no combate às mudanças climáticas e aos seus impactos;

- IX - sensibilização acerca da não geração, da redução, da separação e da reciclagem de resíduos sólidos urbanos;
- X - elaboração de projetos e condições para que se ampliem a geração de renda e as oportunidades a partir do reaproveitamento de resíduos recicláveis gerados no Município de São Sebastião do Caí;
- XI - proteção do ecossistema terrestre;
- XII - promoção do respeito à biodiversidade e de seu conhecimento;
- XIII - desenvolvimento de ações que visem a não poluição e a não degradação dos recursos hídricos disponíveis, tais como o Rio Caí e o Rio Cadeia, arroios, córregos e demais cursos d'água;
- XIV - orientação e estímulo à criação de compostagem e hortas comunitárias;
- XV - incentivo à aproximação das comunidades escolares e da infância com a natureza;
- XVI - criação de condições para uma maior aproximação da sociedade com os parques, as praças e as demais espaços abertos públicos;
- XVII - sensibilização sobre os benefícios das práticas ecológicas em favor da saúde e do desenvolvimento econômico, social e ambiental;
- XVIII - construção de alternativas para o descarte adequado dos diferentes tipos de resíduos;
- XIX - promoção do conhecimento sobre a relevância ambiental do gerenciamento integrado de resíduos sólidos urbanos; e
- XX - sensibilização sobre os prejuízos econômicos, sociais e ambientais causados pelo descarte irregular de resíduos em locais proibidos.

**Art. 15** As áreas sujeitas a inundações, assim definidas por este Plano Diretor, gozarão de regime urbanístico diferenciado, tendo em vista as cheias, em especial do Rio Caí e do Rio Cadeia, devendo ser respeitada a cota de cheia para fins de ocupação e de vocação de uso do solo, de acordo com o estabelecido nas macrozonas e zonas definidas nos Anexos II e VI deste Plano Diretor.

**Parágrafo único.** As áreas sob risco de desastre, assim identificadas tecnicamente, que porventura se enquadrem no presente artigo, deverão ser disciplinadas, pelo regime jurídico diferenciado, sempre de modo a preservar, prioritariamente, a segurança pública, bem como o cumprimento do princípio da precaução.

**Art. 16** As áreas dos topos de morro e das encostas ou partes destas, de vegetação, das Áreas de Preservação Permanente, assim definidas por este Plano Diretor e legislação específica federal, estadual e municipal, gozarão de especial proteção ambiental, possuindo restrição de ocupação e vocação para a preservação ambiental e ecológica, visando à manutenção dos ecossistemas existentes e para uma ocupação que não cause transtornos sociais futuros, conforme definições do Anexo VI deste Plano Diretor.

## Seção I

### Política Municipal de Meio Ambiente

**Art. 17** A Política Municipal de Meio Ambiente tem por objetivo ordenar a utilização do território de modo a agilizar os processos de recuperação dos recursos naturais degradados e sua conservação, bem como a preservação daqueles não antropizados ou em estágio de regeneração natural a estes equiparáveis, visando à obtenção da sustentabilidade ecológica e o desenvolvimento turístico.

**Art. 18** A fim de atender às diretrizes de política municipal de meio ambiente, este Plano Diretor institui a Macrozona Ambiental, consistente na demarcação de duas áreas adjacentes

ao Rio Caí, conforme Anexo II. Por tratar-se de área rural, o parcelamento do solo não é permitido nesta macrozona. A vocação desta macrozona é a preservação ambiental e ecológica, fundamental para a preservação dos ecossistemas existentes e para uma ocupação que não cause transtornos sociais futuros. Portanto, a ocupação nessa área deve atentar para as restrições estabelecidas no Anexo VII – Regime Urbanístico de São Sebastião do Caí.

**Parágrafo único.** A macrozona ambiental definida no *caput* deste artigo se subdivide em:

I - Macrozona Ambiental Sul: à oeste, com o Rio Caí; ao sul, com o município de Capela de Santana; à leste e à norte com o limite do perímetro urbano;

II - Macrozona Ambiental Norte: à oeste, com o Rio Caí; ao sul, e à leste com o limite do perímetro urbano; e à norte com o município de Bom Princípio.

**Art. 19** Para implementação da Política Municipal de Meio Ambiente o Poder Público Municipal deverá adotar as seguintes medidas:

I - fortalecer e ampliar a fiscalização ambiental;

II - estimular ações de apoio ao Licenciamento Ambiental Municipal;

III - revisar o Plano Ambiental do Município;

IV - fazer cumprir o zoneamento de uso e ocupação do solo em especial ao que diz respeito às definições da Macrozona de Interesse Ambiental, das Zonas Especiais de Interesse Ambiental e da Zona Especial de Interesse Ecológico, conforme o disposto no Anexo VII desta Lei Complementar;

V - implementar programas de educação ambiental, formais e não formais.

**Art. 20** O Plano Ambiental do Município de São Sebastião do Caí, a ser revisado e adequado ao Plano Diretor e instituído sob a forma de Lei, deve contemplar, no mínimo:

I - o mapeamento das áreas protegidas, conforme a legislação vigente;

II - zoneamento da Macrozona Rural, identificando dentre as atividades agropecuárias, extrativas, de turismo, lazer e de proteção ambiental, as mais adequadas para cada zona;

III - o mapeamento e instituição de Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA), Zonas Especiais de Interesse Ecológico (ZEIE) e áreas que embora não enquadradas no inciso primeiro deste artigo, necessitem de tratamento diferenciados em função de suas características, naturais ou não;

IV - o Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE);

V - as formas de incentivo oferecidas pelo Município às ações de preservação, recuperação e conservação ambiental, vinculadas às áreas protegidas, às Zonas Especiais de Interesse Ambiental ZEIA e às Zonas Especiais de Interesse Ecológico (ZEIE);

VI - as penalidades para as infrações ambientais, ressalvadas as competências estadual e federal.

## Seção II

### Política Municipal de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação e Conservação da Vegetação Nativa

**Art. 21** A Política Municipal de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação da Vegetação Nativa, no que concerne à Drenagem, têm por objetivo viabilizar o uso e ocupação do solo com a recuperação e conservação dos recursos hídricos, por meio da adoção de tecnologias ecologicamente sustentáveis.

**Art. 22** A Política Municipal de Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação da Vegetação Nativa, no que tange à Drenagem será implantada por meio do Plano Municipal de Drenagem, contemplando as seguintes medidas:

I - instalação de sistemas de infraestrutura verde de modo a possibilitar a utilização e a infiltração das águas das chuvas;

II - integração com o sistema de saneamento.

**Art. 23** A Política Municipal de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação da Vegetação Nativa, no que se relaciona à Preservação dos Recursos Hídricos visam ordenar a utilização de poços, nascentes, cursos d'água, balneários e afins, para manter a qualidade da água consumida pela população e o potencial paisagístico e turístico do Município.

**Art. 24** Para a implementação da Política Municipal de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação da Vegetação Nativa serão adotadas as seguintes medidas:

I - mapeamento, no Plano Ambiental, dos recursos hídricos existentes no Município;

II - preservação, recuperação e conservação da vegetação marginal dos cursos d'água do Município;

III - implantação de sistemas de infraestrutura verde para a drenagem das águas das chuvas;

IV - instituição de Programas de incentivo à recuperação e conservação dos recursos hídricos poluídos;

V - regulamentação e fiscalização da abertura, funcionamento e utilização de poços artesianos/tubulares no Município;

VI - criação de mecanismos que facilitem o recolhimento e a destinação final adequada das embalagens de agrotóxicos, baterias, lâmpadas, produtos eletroeletrônicos e demais que impactem negativamente no meio ambiente, sob a responsabilidade dos fornecedores;

VII - realização de campanhas educativas, elaboradas e aplicadas junto às associações comunitárias, escolas, turistas e população em geral, com vistas à redução e, até mesmo, eliminação da utilização de agrotóxicos.

**Art. 25** Para a recuperação e conservação da vegetação marginal, o Município poderá instituir um programa de aproveitamento das Áreas de Preservação Permanente (APP) integrantes de loteamentos e consideradas espaços livres de acesso público, conforme disposto no Anexo I desta Lei Complementar.

**§1º** O programa de aproveitamento das Áreas de Preservação Permanente (APP) a que se refere o *caput* deste artigo integrará o Sistema Municipal de Espaços Livres e deverá observar os seguintes requisitos:

I - permitir, tanto quanto for possível, a continuidade dos espaços públicos, propiciando a formação de corredores verdes;

II - possibilitar a integração das Áreas de Preservação Permanente (APPs) à malha urbana, permitindo o uso sustentável pela população;

III - no parcelamento do solo, garantir que as áreas destinadas às atividades especiais de recreação e lazer sejam adjacentes às Áreas de Preservação Permanente (APP), quando se verificar a existência destas, bem como que estas não se localizem nos fundos de lotes.

**§2º** Nos locais abrangidos pelo programa de que trata o *caput* deste artigo, o Município poderá abrir trilhas e ciclovias, na forma das Diretrizes do Sistema Viário, conforme disposto no Anexo V desta Lei Complementar, bem como instalar equipamentos urbanos, desde que compatíveis com o regime de uso da área previsto pelo Ordenamento Territorial e legislação federal ou estadual.

**Art. 26** A Política Municipal de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação da Vegetação Nativa, no que tange a preservação e recuperação da vegetação nativa, têm por objetivo garantir a preservação, a recuperação e conservação da fauna e da flora locais, além da proteção de áreas de nascentes, encostas e topos de morro, combatendo o desmatamento,

a erosão do solo e o assoreamento dos recursos hídricos, bem como a formação de corredores ecológicos.

**Parágrafo único.** A identificação de trechos sujeitos a processos contínuos e frequentes de desassoreamento consta no Anexo X desta Lei.

**Art. 27** Para a implementação da Política Municipal de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação da Vegetação Nativa, com a finalidade de Preservação e Recuperação da Vegetação Nativa deverão ser adotadas as seguintes medidas:

I - mapeamento das Áreas de Preservação Permanente (APP) urbanas e rurais do Município, considerando a observação e ampliação do mapeamento constante do Anexo X deste Plano Diretor Municipal;

II - mapeamento das Unidades de Conservação porventura existentes no território do Município;

III - regulamentação e fiscalização do plantio e corte de árvores;

### **CAPÍTULO III**

#### **POLÍTICA MUNICIPAL DE QUALIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E NATURAL**

**Art. 28** O Patrimônio Histórico e Natural compreende o Social, o Cultural e o Artístico, sendo composto por bens de natureza material e/ou imaterial. Para os fins deste Plano Diretor são considerados:

I - bens culturais de natureza material os imóveis históricos; os sítios arqueológicos e paisagísticos; os bens individuais de interesse histórico ou cultural; as coleções arqueológicas; e os acervos museológicos: documentais, bibliográficos, arquivísticos, videográficos, fotográficos e cinematográficos;

II - bens culturais de natureza imaterial àquelas práticas e domínios da vida social que se manifestam em saberes, ofícios e modos de fazer; celebrações; formas de expressão cênicas, plásticas, musicais ou lúdicas; e nos lugares (como mercados, feiras e santuários que abrigam práticas culturais coletivas).

**§1º** Os espaços representativos do Patrimônio Histórico e Natural devem ter seu uso e ocupação incentivados e disciplinados de forma a garantir sua perpetuação.

**§2º** Os elementos que compõem o Patrimônio Histórico e Natural deverão ser inventariados e identificados em Lei específica, com critérios de classificação, parâmetros e mecanismos de preservação, recuperação e conservação proporcionais à sua importância, complementando os Programas.

**§3º** O Município deverá, em regulamento próprio, antecedido de estudo técnico, respeitadas as normas definidas no Código de Obras e Edificações, definir os critérios para manutenção da fachada das edificações consideradas como Patrimônio Histórico e Natural, nos termos do Inventário de Patrimônio. O mesmo regulamento deverá prever as possibilidades de alteração de uso, de cobertura, de paredes internas e de acréscimos das referidas edificações.

**Art. 29** Para efeitos deste Plano Diretor, integram o Patrimônio Histórico e Natural:

I - as edificações de valor histórico, cultural e/ou artístico significativo, sejam essas edificações isoladas ou não, integrantes do inventário do patrimônio histórico e natural do Município, ou outras que venham a ser agregadas a este;

II - as manifestações culturais, entendidas como tradições, práticas e referências, bens intangíveis que conferem identidade ao Município;

III - as ambiências históricas e culturais;

IV - praças, sítios históricos, paisagens e demais elementos culturais significativos.

**Art. 30** A qualificação do Patrimônio Histórico e Natural de São Sebastião do Caí deverá ser desenvolvida por equipe técnica habilitada, integrante de órgão municipal e/ou regional competente, em parceria com a comunidade e outras instituições públicas ou privadas, visando:

- I - obter ganhos de qualidade para o território do Município, através da valorização de seu patrimônio cultural;
- II - promover a preservação, recuperação e conservação do potencial ambiente cultural do Município;
- III - garantir a perpetuação do Patrimônio Histórico e Natural do Município, sempre buscando a superação de conflitos relacionados à degradação ambiental.

**Art. 31** A qualificação do Patrimônio Histórico e Natural deve, obrigatoriamente, observar:

- I - valorização da diversidade cultural e étnica do Município;
- II - preservação e valorização do patrimônio Histórico e Natural do Município;
- III - incentivo ao desenvolvimento de atividades culturais que proporcionem a integração social;
- IV - apoio a movimentos ou manifestações culturais que contribuam para a qualidade da vida e para a pluralidade do Município;
- V - valorização das potencialidades turísticas e do patrimônio Histórico e Natural do território.

**Art. 32** O Programa de Qualificação do Patrimônio Histórico e Natural envolverá atividades que permitam:

- I - promover a preservação do Patrimônio Histórico e Natural do Município;
- II - resgatar a memória cultural e histórica, por meio da restauração, revitalização e desenvolvimento do potencial de áreas com características históricas e culturais significativas;
- III - criar ou aperfeiçoar instrumentos jurídicos, políticos, tributários e urbanísticos para incentivar a preservação, proporcionando a integração da população, especialmente das regiões mais carentes do Município, através da criação, produção e usufruto de bens culturais.

**Art. 33** A fim de promover a divulgação a respeito do Patrimônio Histórico e Natural que integra o Município de São Sebastião do Caí o Poder Público Municipal empreenderá esforços para implementar ações destinadas a proporcionar à comunidade os meios para participar do processo educacional da rede básica de ensino, fomentando o conhecimento a respeito do Patrimônio Histórico e Natural, especialmente para:

- I - estimular e apoiar a participação da comunidade no processo educacional;
- II - estimular a participação da escola no processo de conhecimento das manifestações culturais locais, no sentido de fazer com que ela reflita sobre a realidade em que está inserida, passando a utilizá-la como elemento fundamental na elaboração e execução do seu currículo;
- III - estimular a utilização de diferentes processos educacionais, como: teatro, dança, cinema, música, literatura, artes plásticas, fotografia e desportos, além da utilização de museus, casas históricas, praças e outros, na geração e operacionalização de situações de aprendizagem.

**Art. 34** A comunidade deverá ter fácil acesso ao Inventário do Patrimônio. A divulgação do patrimônio Histórico e Natural do Município deverá ser implementada por meio de publicidade institucional e publicação via internet, em sítio eletrônico próprio a ser gerido pelo Município.

**Parágrafo único:** As edificações inventariadas estão sujeitas a restrições, estabelecidas na forma do Código de Obras e Edificações Municipal.

## **CAPÍTULO IV**

### **PERÍMETRO URBANO**

**Art. 35** Para os fins desta Lei Complementar considera-se perímetro urbano a fronteira que separa a área urbana da área rural no Município de São Sebastião do Caí, assim definida como área de maior densidade habitacional.

**Art. 36** A definição do perímetro urbano deve observar as seguintes diretrizes:

I - crescimento sustentável da cidade, com a ocupação dos vazios urbanos existentes, possibilitando a expansão urbana adjacente ao tecido consolidado e não de forma isolada;

II - estímulo à economia urbana;

III - melhoria na qualidade de vida da população;

IV - garantia de desempenho e eficiência dos serviços urbanos;

V - controle do crescimento horizontal desenfreado;

VI - controle do consumo de espaços agricultáveis produtivos e de paisagem natural.

**Art. 37** O perímetro urbano é apresentado no Anexo III deste Plano Diretor e está assim delimitado:

I - o perímetro urbano da sede urbana norte de São Sebastião do Caí foi definido e georreferenciado na projeção UTM (Universal Transversa de Mercator), Datum SIRGAS 2000 Fuso 22S Brasil. Os pontos apresentados neste inciso constam na lista que descreve o zoneamento urbano no Anexo VII-B, sendo destacados os mais relevantes para definir os limites deste perímetro urbano, enquanto a lista completa, disponível no anexo mencionado, constitui integralmente o polígono. Inicia no Ponto 34 (E: 464191.267; S: 6728654.149), segue para o Ponto 36 (E: 464188.988; S: 6728731.429), continua até o Ponto 63 (E: 464072.613; S: 6729474.884). Prossegue até o Ponto 77 (E: 464516.128; S: 6730623.436) e, em sequência, alcança o Ponto 80 (E: 464767.554; S: 6730675.869). Seguindo para o Ponto 90 (E: 464438.537; S: 6730016.829), avança até o Ponto 124 (E: 464875.764; S: 6731317.364) e continua para o Ponto 140 (E: 465390.865; S: 6731204.605). A partir daí, segue para o Ponto 245 (E: 465930.315; S: 6726286.355), depois para o Ponto 246 (E: 466257.93; S: 6726539.409), e alcança o Ponto 474 (E: 465123.01; S: 6726171.202). Continuando, chega ao Ponto 479 (E: 465400.811; S: 6725373.183), ao Ponto 504 (E: 464637.81; S: 6725460.711), e ao Ponto 511 (E: 464871.617; S: 6725465.544). Segue para o Ponto 709 (E: 467005.961; S: 6726165.177), ao Ponto 849 (E: 463884.143; S: 6728445.281), e ao Ponto 851 (E: 464002.577; S: 6728446.066). Avança até o Ponto 876 (E: 464191.19; S: 6728536.822), ao Ponto 939 (E: 463853.389; S: 6725312.841), e ao Ponto 948 (E: 463654.947; S: 6725648.863). De lá, alcança o Ponto 974 (E: 463545.992; S: 6725500.354), o Ponto 977 (E: 464550.967; S: 6725290.422), e o Ponto 979 (E: 464471.394; S: 6725086.765). Continua para o Ponto 1010 (E: 463977.292; S: 6725489.43), ao Ponto 1018 (E: 464207.993; S: 6724810.19), e ao Ponto 1028 (E: 463981.189; S: 6728544.823). Prossegue até o Ponto 1033 (E: 464008.624; S: 6725060.181), ao Ponto 1036 (E: 464012.972; S: 6725326.141), e ao Ponto 1079 (E: 462896.754; S: 6726731.924). Continua ao Ponto 1086 (E: 464692.474; S: 6725387.469), ao Ponto 1094 (E: 463146.995; S: 6726953.667), e ao Ponto 1113 (E: 463113.195; S: 6726956.321). Segue para o Ponto 1116 (E: 462523.136; S: 6726097.144), ao Ponto 1121 (E: 463523.968; S: 6726091.985), e ao Ponto 1122 (E: 463847.361; S: 6725764.098). Avança para o Ponto 1124 (E: 463459.274; S: 6725779.886), o Ponto 1125 (E: 463845.189; S: 6725645.518), e o Ponto 1146 (E: 462884.434; S: 6726093.895). Segue para o Ponto 1224 (E: 465680.891; S: 6729921.066), o Ponto 1581 (E: 466795.423; S: 6727572.133), e o Ponto 1705 (E: 466187.133; S: 6729163.977). Prossegue ao Ponto 1723 (E: 465785.623; S: 6726306.327), ao Ponto 1726 (E: 465817.724; S: 6725361.138), e ao Ponto 1729 (E: 466819.553; S: 6727817.83). Finalmente, alcança o Ponto 1746 (E: 465993.299; S:

6730418.035), o Ponto 1763 (E: 466033.497; S: 6729194.878), e termina no Ponto 2071 (E: 463754.777; S: 6727919.004).

II – o perímetro urbano da sede urbana sul de São Sebastião do Caí foi definido e georreferenciado na projeção UTM (Universal Transversa de Mercator), Datum SIRGAS 2000 Fuso 22S Brasil. Os pontos apresentados neste inciso constam na lista que descreve o zoneamento urbano no Anexo VII-B, sendo destacados os mais relevantes para definir os limites deste perímetro urbano, enquanto a lista completa, disponível no anexo mencionado, constitui integralmente o polígono. Inicia no Ponto 558 (E: 467456.054; S: 6724377.199), segue para o Ponto 601 (E: 468735.129; S: 6723600.311), continua até o Ponto 606 (E: 468476.345; S: 6723664.012). Prossegue até o Ponto 629 (E: 469680.961; S: 6723385.966) e, em sequência, alcança o Ponto 637 (E: 469948.012; S: 6724279.649). Seguindo para o Ponto 649 (E: 471285.102; S: 6724133.889), avança até o Ponto 657 (E: 471050.621; S: 6722567.75) e continua para o Ponto 810 (E: 467728.017; S: 6724590.022). A partir daí, segue para o Ponto 903 (E: 470100.989; S: 6721320.692), depois para o Ponto 1152 (E: 469772.068; S: 6723378.109), e alcança o Ponto 1176 (E: 469279.929; S: 6722731.237). Continuando, chega ao Ponto 1390 (E: 468715.703; S: 6722793.201), ao Ponto 1397 (E: 465719.423; S: 6723347.709), e ao Ponto 1479 (E: 466526.82; S: 6724281.096). Segue para o Ponto 1499 (E: 466598.03; S: 6724222.131), ao Ponto 1621 (E: 470385.274; S: 6721908.325), e ao Ponto 1622 (E: 470385.779; S: 6721910.032). Avança para o Ponto 1628 (E: 469474.816; S: 6722694.964), o Ponto 1666 (E: 472441.508; S: 6720839.01), e o Ponto 1674 (E: 467238.186; S: 6724233.886). Continua para o Ponto 1684 (E: 473119.216; S: 6720004.518), ao Ponto 1932 (E: 471063.964; S: 6720177.283), e ao Ponto 1935 (E: 473189.016; S: 6719098.858). Prossegue até o Ponto 1946 (E: 471432.064; S: 6720641.008) e termina no Ponto 1977 (E: 470461.339; S: 6720310.42).

## **CAPÍTULO V**

### **MOBILIDADE URBANA**

**Art. 38** Para os fins desta Lei Complementar considera-se mobilidade urbana o atributo da cidade que diz respeito à circulação de pessoas, de bens e toda a infraestrutura necessária para tanto.

**Art. 39** São diretrizes básicas para mobilidade urbana no Município de São Sebastião do Caí:

I - hierarquização viária a fim de possibilitar deslocamentos mais facilmente identificáveis e funcionais;

II - funcionamento sistêmico da rede, seja esta de circulação de pessoas ou de infraestrutura;

III - configuração de uma malha viária com dimensões similares entre vias arteriais no respeito à classificação viária básica;

IV - potencializar a conectividade da cidade e fazer com que os obstáculos existentes para a mobilidade sejam superados.

### **Seção I**

#### **Política Municipal de Mobilidade**

**Art. 40** A Política Municipal de Mobilidade tem por objetivo assegurar acessibilidade universal da população local, sazonal e dos turistas às diversas localidades do Município, por meio de deslocamentos racionais e sustentáveis, visando o acesso amplo e democrático ao espaço urbano de maneira a garantir a acessibilidade, equidade, segurança e a circulação das pessoas e das mercadorias, orientado para a inclusão social.

**Art. 41** A Política Municipal de Mobilidade, observados os Princípios da Política Municipal de Desenvolvimento do Sistema Viário, será implementada por meio do Plano de Mobilidade Urbana (PlanMob), o qual deverá, no mínimo:

I - prever os seguintes elementos:

- a) hierarquia viária, gabaritos, tipos de pavimentos, áreas para estacionamento e sistema de transporte público urbano e rural, buscando, ainda, aumentar a segurança dos pedestres;
- b) a articulação do sistema de transporte público municipal com o modal cicloviário e com o sistema de transporte público intermunicipal e intramunicipal;
- c) o local mais adequado para o terminal rodoviário.

II - buscar a viabilidade do sistema de transporte público municipal, por meio da sua integração ao sistema de transporte escolar;

III - propor Programas de incentivo ao uso de bicicletas pela população;

IV - prever a implantação, a curto prazo, de um sistema de transporte público intramunicipal que contemple as localidades mais distantes e não atendidas pelo existente.

**Art. 42** O Plano de Mobilidade Urbana deverá ser elaborado pela Administração Municipal e encaminhado para a aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal em até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da entrada em vigor deste Plano Diretor.

## **Seção II**

### **Política Municipal de Desenvolvimento do Sistema Viário**

**Art. 43** A Política Municipal de Desenvolvimento do Sistema Viário tem por objetivo planejar, implantar e manter o sistema viário do Município, de forma a proporcionar os espaços necessários aos deslocamentos originados pelos usos do solo, em conformidade com as seguintes Diretrizes:

I - definir características e dimensões das vias compatíveis com os tipos de uso estabelecidos no Plano Diretor Municipal;

II - assegurar a ampla acessibilidade a todas as regiões do Município;

III - estruturar a malha viária, garantindo sua continuidade e integração;

IV - ordenar o parcelamento do solo e possibilitar o controle sobre a ocupação urbana;

V - integrar a legislação urbanística do Município.

**Art. 44** Para a implementação da Política Municipal de Desenvolvimento do Sistema Viário, o Poder Público deverá adotar as seguintes medidas:

I - implantação e manutenção do Sistema Viário de São Sebastião do Caí, priorizando as vias integrantes do Sistema Viário Básico, em especial as que dão suporte ao Sistema de Transporte Público Municipal de São Sebastião do Caí;

II - planejamento e implantação de vias de interesse turístico, na forma da Lei de Diretrizes do Sistema Viário e desta Lei Complementar, de forma a atender também às necessidades da população local;

III - orientação e incentivos para a implantação de infraestrutura ecológica nos lotes e glebas privadas;

IV - construção de interseções seguras no tecido urbano e, preferencialmente em desnível, nos acessos e ligações da cidade junto à rodovia RS 122;

V - disponibilização de sinalização turística junto ao sistema viário;

VI - elaboração e implantação do Plano de Arborização Urbana, priorizando espécies adequadas ao clima e ao solo do Município;

VII - acessibilidade para pessoas com deficiência;

VIII - padronização da pavimentação dos passeios públicos.

**Art. 45** Integram o Sistema Viário Urbano do Município as vias arteriais, coletoras e locais, existentes e projetadas, além das estradas vicinais rurais.

**Art. 46** As vias existentes e as projeções de vias do Sistema Viário Básico não poderão ser interrompidas em nenhuma hipótese.

**Art. 47** O Poder Público somente poderá traçar novas vias integrantes do Sistema Viário Básico após a abertura de todas as vias porventura já projetadas, salvo questões de interesse público ou social, mediante justificativa técnica e legal, conforme legislação pertinente.

**Art. 48** São parte integrante das disposições deste Plano Diretor Municipal, no que se refere ao Sistema Viário Municipal, os seguintes anexos:

I - Anexo V: Hierarquia Viária, no qual constam as vias projetadas;

II - Anexo IX: Perfis Viários.

**Art. 49** A hierarquia das vias urbanas do Município compreende as seguintes categorias, conforme disposto no Mapa de Hierarquia Viária (Anexo V), o qual é parte integrante desta Lei Complementar:

I - Vias arteriais;

II - Vias coletoras;

III - Vias locais.

### **Seção III Vias Arteriais**

**Art. 50** As vias arteriais interligam as regiões de centralidades urbanas e destinam-se à circulação e ao acesso, concentrando ao longo de sua extensão os usos institucional, de comércio e de serviços.

**Art. 51** As formas e dimensões das vias arteriais devem obedecer ao disposto no Anexo IX deste Plano Diretor Municipal.

**Art. 52** A velocidade máxima permitida para o tráfego nas vias arteriais será de 60 Km/h (sessenta quilômetros por hora), podendo ser reduzida conforme sinalização de trânsito.

**Art. 53** O traçado e a abertura de novas vias arteriais serão realizados pelo Município, de acordo com as disposições deste Plano Diretor Municipal.

### **Seção IV Vias Coletoras**

**Art. 54** As vias coletoras ligam as diversas regiões da cidade às vias principais, estruturando o sistema viário do Município e destinam-se à circulação e ao acesso aos imóveis lindeiros.

**Art. 55** As formas e dimensões das vias coletoras devem obedecer ao disposto no Anexo IX deste Plano Diretor.

**Art. 56** A velocidade máxima permitida para o tráfego nas vias coletoras será de 40 Km/h (quarenta quilômetros por hora), podendo ser reduzida conforme sinalização de trânsito.

**Art. 57** O traçado de novas vias coletoras ficará a cargo do Município, conforme as disposições deste Plano Diretor.

**Parágrafo Único.** Nos casos de parcelamento do solo, em que a abertura de vias coletoras estiver a cargo do particular, o Município deverá definir seu traçado e informá-lo, de acordo com o disposto no Anexo V deste Plano Diretor Municipal.

## **Seção V Vias Locais**

**Art. 58** As vias locais são as destinadas ao tráfego das zonas, permitindo acesso direto aos imóveis lindeiros, onde a circulação intensa deve ser desestimulada.

**Art. 59** As formas e dimensões das vias locais devem obedecer ao disposto no Anexo IX deste Plano Diretor.

**Art. 60** A velocidade máxima permitida para o tráfego nas vias locais será de 30 Km/h (trinta quilômetros por hora), podendo ser reduzida conforme sinalização de trânsito.

**Art. 61** O traçado e a abertura das vias locais poderão ser feitos pelo Município ou, em caso de loteamentos, pelo particular, em conformidade com as disposições deste Plano Diretor.

**Parágrafo único.** Nos loteamentos, caso entenda necessário para a regular organização da malha urbana, o Município poderá definir o traçado das vias locais.

## **Seção VI Elementos Viários Estruturais**

**Art. 62** São elementos viários estruturais:

- I - conexões viárias;
- II - ruas sem saída e balões de retorno;
- III - infraestrutura e instalações nas vias.

## **Seção VII Conexões Viárias**

**Art. 63** Nas intersecções de duas ou mais vias, terá preferência para o trânsito a via de hierarquia superior.

**Parágrafo único.** Nas vias de mesma hierarquia, a preferência será estabelecida pela sinalização de trânsito.

**Art. 64** As formas e dimensões das conexões deverão obedecer às diretrizes gerais estabelecidas no Anexo IX deste Plano Diretor Municipal e às regras de acessibilidade da NBR 9050/2020 da ABNT, ou outra que venha a lhe suceder.

## **Seção VIII Ruas Sem Saída**

**Art. 65** Não será admitido o traçado de novas vias públicas sem saída, exceto quando avaliação técnica da Prefeitura Municipal constatar que as condições físicas do terreno ou a existência de obstáculo intransponível não permitem sua continuidade.

**Parágrafo único.** As vias sem saída a que se refere o *caput* deste artigo deverão ser dotadas de balão de retorno em sua extremidade fechada.

### **Seção IX Infraestrutura e Instalações nas Vias**

**Art. 66** As novas vias a serem abertas deverão ser dotadas da infraestrutura necessária, o que compreende, no mínimo:

I - instalações de escoamento de esgoto, nas regiões onde a coleta pública está disponível;

II - instalações adequadas para escoamento pluvial, incluindo a infraestrutura adequada;

III - estrutura para a instalação das redes elétrica e de telefonia, preferencialmente subterrânea.

### **Seção X Elementos Viários Acessórios**

**Art. 67** São elementos viários acessórios:

I - passeio público;

II - canteiros centrais;

III - passagens de pedestre.

### **Seção XI Passeio Público**

**Art. 68** As condições do passeio público relativas às suas dimensões e forma são definidas, de acordo com a categoria da via a que está integrado, no Anexo IX deste Plano Diretor.

**Art. 69** A construção e manutenção do passeio público das vias é de responsabilidade do proprietário do lote contíguo, exceto nos casos de parcelamento do solo, em que a implementação é de responsabilidade do empreendedor.

**Parágrafo único.** Quando serviço ou obra pública causar dano ao passeio, caberá ao executante repará-lo.

**Art. 70** Na construção do passeio público o responsável observará as disposições deste Plano Diretor Municipal e do Código de Obras e Edificações.

**Parágrafo único.** Cabe à Prefeitura Municipal exigir do responsável a construção e conservação do passeio público, estabelecendo prazos para o cumprimento da obrigação e penalizando o descumprimento.

**Art. 71** O passeio público terá seu meio-fio rebaixado nos casos e condições previstos na NBR 9050/2015 da ABNT, ou outra que venha a lhe suceder, de forma a garantir as condições básicas de acessibilidade.

### **Seção XII Canteiros Centrais**

**Art. 72** Nas vias em que houver canteiro central, este deve estar de acordo com as especificações referentes ao perfil viário correspondente (Anexo IX).

**Art. 73** No canteiro central das vias devem ser respeitadas as regras de acessibilidade estabelecidas pela NBR 9050/2020 da ABNT, ou outra que vier a lhe suceder.

### **Seção XIII** **Passagens de Pedestre**

**Art. 74** Nas passagens para pedestres, deverão ser observados recuos laterais das construções, de, no mínimo, 2 (dois) metros, e não deverá haver frente de lotes voltadas para passagens de pedestres.

### **Seção XIV** **Sistema Viário Rural**

**Art. 75** Denominam-se Estradas Municipais as vias municipais que realizam a ligação da área urbana com a área rural e com municípios vizinhos, as quais se localizam conforme disposto no Mapa de Hierarquia Viária (Anexo V).

**Art. 76** As formas e dimensões das Estradas Municipais (vias estruturais) devem obedecer ao disposto no Anexo IX deste Plano Diretor Municipal.

**Art. 77** O traçado, a abertura e a manutenção de novas Estradas Municipais serão realizados pelo Município, de acordo com as disposições deste Plano Diretor Municipal.

### **Seção XV** **Das Disposições Gerais**

**Art. 78** As disposições deste Plano Diretor Municipal deverão ser observadas em todos os empreendimentos imobiliários, mesmo que sua execução não implique em parcelamento do solo.

**Art. 79** As vias existentes, na medida do possível, serão adequadas às disposições deste Plano Diretor Municipal.

**Parágrafo único.** Qualquer alteração nas vias existentes deve considerar os novos padrões impostos por este Plano Diretor Municipal.

**Art. 80** Todas as vias que forem abertas a partir da entrada em vigor deste Plano Diretor Municipal deverão obedecer às suas disposições.

## **CAPÍTULO VI** **ORDENAMENTO DO SOLO**

**Art. 81** O planejamento municipal de São Sebastião do Caí é definido pelas diretrizes dispostas neste Plano Diretor, mediante a organização em macrozonas responsáveis pelo estabelecimento de identidade e de diretrizes gerais entre cada área do Município,

configurando um modelo de cidade harmônico a partir de seu conjunto e de suas relações e conferindo uma coerência para sua lógica de desenvolvimento, conforme a seguir disposto:

I – a Macrozona Urbana é organizada em um segundo nível de zoneamento, pelo qual são definidos o Regime Urbanístico e os instrumentos de controle de ocupação do solo, denominado, simplesmente, como zoneamento, conforme disposições deste Plano Diretor e de seus anexos. É destinada às atividades urbanas ou de interesse urbano, tais como moradia, produção industrial, comércio e serviços e proteção ambiental. Para a promoção do adequado desenvolvimento do Município, a Macrozona Urbana se divide nas seguintes Zonas, conforme disposto no Anexo VI deste Plano Diretor:

- a) Zona Especial de Controle de Inundações;
- b) Zona Predominantemente Residencial 1;
- c) Zona Predominantemente Residencial 2;
- d) Zona Predominantemente Residencial 3;
- e) Zona Mista;
- f) Zona de Comércio e Serviços de Grande Porte 1;
- g) Zona de Comércio e Serviços de Grande Porte 2;
- h) Zona Industrial;
- i) Zona Especial de Interesse Social 1;
- j) Zona Especial de Interesse Social 2;
- k) Zona Especial de Interesse Ambiental;
- l) Zona Especial de Interesse Ecológico.

II - somente será exigida aprovação de novos projetos arquitetônicos situados em zona urbana; quando situados em zona rural, devem ser informados ao Poder Público Municipal;

III - a área de uso industrial situada em área residencial poderá ser expandida em um raio máximo de até 100 (cem) metros conforme mapa anexo, mediante estudo de impacto de vizinhança;

IV – a área rural é organizada em 4 (quatro) macrozonas não incluídas na Macrozona Urbana e destinadas às atividades agropecuárias, extrativistas, de turismo, lazer e de proteção ambiental, estabelecidas pelo Anexo II deste Plano Diretor, sendo:

- a) Macrozona Ambiental, consistente no conjunto de áreas consideradas como áreas especiais de interesse ambiental;
- b) Macrozona de Transição, formada pelas áreas com vocação ambiental que transitam entre macrozona urbana e macrozona ambiental;
- c) Macrozona Rural, consistente no conjunto de áreas consideradas como zonas de cultivo;
- d) Macrozona de Ocupação Rarefeita, consistente no conjunto de áreas para as quais se prevê menor densidade habitacional e menor taxa de ocupação do solo.

V – é proibido o parcelamento do solo em qualquer área delimitada como área rural, nos termos deste Plano Diretor Municipal;

VI - na Macrozona Ambiental:

a) é vedada a supressão de vegetação nativa em estágio médio e avançado de regeneração, exceto nos casos de utilidade pública, quando essencial para o fornecimento dos serviços básicos, prevenção de riscos e proteção à vida, ficando autorizada a supressão de vegetação nativa em estágio inicial de regeneração e o manejo de árvores isoladas para a implantação de atividades permitidas na macrozona, manutenção de atividades consolidadas e nos casos de riscos de queda e dano ao patrimônio;

b) Nos casos de supressão de vegetação nativa, autorizadas nesta Lei, a compensação ambiental, por área equivalente à desmatada ou a compensação ambiental por plantio de mudas nativas em uma área abrangendo a desmatada, deverá ser realizada na micro ou na bacia hidrográfica do Rio Caí, podendo a compensação ambiental pelo corte de até cinco árvores nativas ocorrer, a critério do órgão ambiental municipal, através da doação de mudas,

à exceção dos cortes ou supressão ilegais, ou nos casos envolvendo o art. 23, inciso III, da Lei Federal nº 11.428/06, ou a que vier a substituí-la.

VII - na Macrozona de Transição:

a) é vedada a supressão de vegetação nativa em estágio médio e avançado de regeneração, exceto nos casos de utilidade pública, quando essencial para o fornecimento dos serviços básicos, prevenção de riscos e proteção à vida, ficando autorizada a supressão de vegetação nativa em estágio inicial de regeneração e o manejo de árvores isoladas para a implantação de atividades permitidas na macrozona, manutenção de atividades consolidadas e nos casos de riscos de queda e dano ao patrimônio;

b) Nos casos de supressão de vegetação nativa, autorizadas nesta Lei, a compensação ambiental, por área equivalente à desmatada ou a compensação ambiental por plantio de mudas nativas em uma área abrangendo a desmatada, deverá ser realizada na micro ou na bacia hidrográfica do Rio Caí, podendo a compensação ambiental pelo corte de até cinco árvores nativas ocorrer, a critério do órgão ambiental municipal, através da doação de mudas, à exceção dos cortes ou supressão ilegais, ou nos casos envolvendo o art. 23, inciso III, da Lei nº 11.428/06, ou a que vier a substituí-la.

**Art. 82** O Regime Urbanístico é apresentado no Anexo VII deste Plano Diretor Municipal.

**Art. 83** Para a promoção do adequado desenvolvimento do Município como um todo, poderão ser estabelecidos Núcleos Urbanos Isolados, no caso de sedes de distritos, bem como Zonas Especiais, devendo ser identificadas as Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal.

**Art. 84** O Plano Diretor Municipal estabelece as atividades a serem desenvolvidas em cada zona, segundo os inconvenientes que possam causar à vizinhança, classificados conforme Anexo VII.

**Art. 85** O Plano Diretor Municipal determina como será exercido o controle das edificações, através dos seguintes dispositivos de controle:

I - Índice de Aproveitamento (IA);

II - Taxa de Ocupação (TO);

III - Recuo Frontal;

IV - Recuos Laterais e Fundos;

V - Altura Máxima (H).

**Art. 86** Os dispositivos de controle das edificações se darão conforme o Anexo VII, exceto os recuos laterais e de fundos.

**Parágrafo único.** Os recuos laterais e de fundos serão obrigatórios para os casos de edificações de múltiplos pavimentos, a contar a partir de 9 (nove) metros, independentemente da tipologia, e devem atender, de maneira geral a regra H/6, sendo que o mínimo de recuo lateral, sempre que houver abertura para esta divisa, é 3 (três) metros, e ainda:

I - para as edificações com menos de 9 (nove) metros de altura, independentemente da tipologia, serão aceitos os recuos laterais e de fundos com medida de no mínimo 1,5 metros (um metro e meio), devendo este ser aplicado em todas as faces em que existirem aberturas.

II - a altura (H) será medida do nível do piso do pavimento térreo ao forro do último pavimento;

III - para fim de dimensionamentos dos recuos não será computado no cálculo de H a altura correspondente aos salões de estar e recepção de uso coletivo ou privativo situados na cobertura da edificação, desde que estes não ultrapassem 50% (cinquenta por cento) da projeção horizontal do pavimento imediatamente inferior.

IV - para os casos de terrenos com mais de uma frente, sejam estes de esquina ou não, apenas uma de suas faces será considerada como frente, sendo que as demais serão consideradas, para fins de recuos, como lados ou fundos.

**Art. 87** As áreas construídas não-computáveis são as áreas destinadas a atividades complementares à atividade principal e as destinadas aos serviços gerais e de apoio à edificação.

**§1º** São isentas do cômputo no Índice de Aproveitamento as áreas construídas não-computáveis:

I - destinadas à guarda de veículos, nos prédios residenciais, acima do solo: até o máximo de 01 (uma) vaga por economia com área computável de até 75m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados); de 02 (duas) vagas por economia com área computável de 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) até 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados); de 03 (três) vagas por economia com área computável superior a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados); e sem limite de vagas, quando localizadas no subsolo da edificação;

II - destinadas à guarda de veículos nos prédios não-residenciais;

III - de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado;

IV - de uso comum, tais como portarias, circulações, acessos, zeladoria e áreas de lazer e esporte;

V - destinadas a sacadas, varandas ou balcões em prédios residenciais, abertas ou até totalmente envidraçadas, até o limite de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de profundidade em relação à face externa do peitoril, desde que vinculadas à área social da unidade residencial;

**§2º** O somatório das áreas referidas nos incisos III, IV e V do § 1º não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área computável no Índice de Aproveitamento.

**§3º** Não são isentas do cômputo do Índice de Aproveitamento as áreas construídas destinadas à guarda de veículos em garagens e em estacionamento comercial.

**§4º** Equiparam-se às áreas não-computáveis, para fins de cômputo no Índice de Aproveitamento, aquelas destinadas à residência unifamiliar, desde que constituídas de uma única economia no imóvel.

**§5º** São isentas do cômputo do Índice de Aproveitamento as áreas destinadas à preservação do patrimônio cultural nas Edificações de Interesse Cultural, conforme Inventário do Patrimônio.

**§6º** Quando a área não computável exceder aos 50% da área computável, o excedente deve entrar como área computável.

**Art. 88** Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, respeitada a legislação de acessibilidade, Lei nº 10.098/2000 e a Lei nº 13.146/2015, ou as que vierem a substituí-las.

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

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

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

**§4º** Demais usos não previstos e que atinjam um porte ou grau de impacto considerável, devem apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) contendo o atendimento de número de vagas.

**§5º** Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de deficiência física.

**Art. 89** A instalação dos estabelecimentos caracterizados como perigosos, somente será permitida em locais especialmente designados pela Administração Municipal e mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), ouvidos os órgãos competentes.

**Parágrafo único.** A instalação/operação de empreendimento/atividade de que trata o *caput* dependerá de Licenciamento, sujeito este a prévio Estudo de Impacto de Vizinhança e/ou Estudo de Impacto Ambiental, nos quais serão considerados os prováveis efeitos dele decorrentes, a natureza do impacto/poluição, potencial ou efeito, além de seu porte e conforme a sua localização em relação, principalmente, às zonas predominantemente residenciais.

**Art. 90** Quando a implantação de um empreendimento particular determinar a necessidade de execução de obras de infraestrutura urbana tais como vias, drenagem, rede de água, de esgoto, de comunicação, de energia elétrica, de iluminação pública, assim como serviços relacionados à implantação e ou operação do sistema viário, o interessado poderá arcar ou participar do custeio das despesas decorrentes.

**Parágrafo único.** A título de incentivo, serão computadas como áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e institucionais, os canteiros centrais das vias, desde que sob eles sejam implantadas as galerias técnicas para instalação das redes de energia, gás, água e demais serviços de infraestrutura.

## CAPÍTULO VII

### POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 91** A Política Municipal de Habitação de Interesse Social visa possibilitar o acesso à moradia urbana de qualidade, erradicando a sub-habitação e a segregação territorial através das seguintes Diretrizes:

- I - o controle social por meio de instrumentos participativos de gestão;
- II - a integração com Políticas de desenvolvimento comunitário sustentável;
- III - a garantia e a proteção dos espaços destinados à habitação de interesse social;
- IV – a miscigenação da ocupação urbana, evitando a criação de zonas segregadas de habitação de interesse social, evitando a segregação espacial das áreas residenciais de baixa renda;
- V – a preferência para a concessão de uso, ao invés da transmissão de propriedade;
- VI – o fomento à autoconstrução em regime comunitário e com apoio técnico do Poder Público.

**Art. 92** Para a implementação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, o Poder Público empreenderá esforços para:

- I - revisar Plano Local de Habitação de Interesse Social, visando suprimir as necessidades habitacionais do Município, urbanas e rurais;
- II - promover ações de regularização fundiária em áreas ocupadas existentes;
- III - criar a Reserva de Imóveis do Município, destinada a Políticas institucionais de habitação de interesse social;

- IV - criar e manter atualizado Cadastro de Imóveis de Interesse Social (CADIS), passíveis de serem utilizados em Programas institucionais de habitação;
- V - aplicar instrumentos para o aproveitamento adequado das áreas privadas subutilizadas ou não utilizadas, revertendo-as para Programas de habitação de interesse social, tais como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- VI - diminuir a segregação espacial de áreas residenciais de baixa renda;
- VII - estudar alternativas para solucionar problemas de conflito de ocupação em área de preservação permanente na área urbana e rural;
- VIII - promover fortemente associativismo/cooperativismo voltado à oferta habitacional;
- IX - instituir o Fundo Municipal de Habitação, para o financiamento da construção de habitações de interesse social, e respectivo Conselho;
- X - buscar soluções para população que vive em ocupações em áreas de risco;
- XI - priorizar o investimento em infraestrutura urbana que atenda às necessidades da população assentada;
- XII - criar Programas de implantação e manutenção de infraestrutura e equipamentos públicos junto a habitações de interesse social.

**Art. 93** A Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1) corresponde às Vilas Rio Branco, Quilombo, Sede, Angico e São Martim, onde o Município empreenderá esforços para ser realizada regularização fundiária, entre outras medidas necessárias.

**Art. 94** Nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2), o Município empreenderá esforços para instituição de reserva de áreas para habitações, conforme disposto nas Diretrizes, para a implantação de loteamentos populares, destinados à moradia da população alvo, e para gravar bens integrantes da Reserva de Imóveis do Município.

**§1º** Entende-se por população alvo aquela que não possui meios próprios suficientes para a aquisição de moradia digna, destinada a atender à faixa de renda que se intitula sem rendimentos formais.

**§2º** Além daquelas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS já especializadas no presente Plano Diretor, outras poderão ser estudadas, mediante critérios a serem estabelecidos nos instrumentos a elas correlatos.

**Art. 95** A política de regularização fundiária objetiva garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, obedecidas às normas gerais e procedimentos instituídos pela Lei Federal nº 13.465/2017 ou a que venham a substituí-la.

**Art. 96** As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, à urbanização e produção de Habitação de Interesse Social.

**§1º** Entende-se por Habitação de Interesse Social aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 05 (cinco) salários mínimos, com, no máximo, 01 (um) banheiro por unidade habitacional e 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 02 (duas) unidades habitacionais.

**§2º** Para fins de Política Habitacional priorizar-se-á o atendimento à população com renda familiar limitada a 03 (três) salários mínimos.

**Art. 97** Nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS será permitido, mediante aprovação de Lei Municipal específica o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados da legislação em vigor.

**Art. 98** São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS:

- I - permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras;
- II - possibilitar a extensão dos serviços e da infra-estrutura urbana nas regiões não atendidas;
- III - garantir a qualidade de vida e equidade social entre as ocupações urbanas;
- IV - assegurar a regularização fundiária.

**§1º** As Zonas Especiais de Interesse Social serão definidas por lei municipal, atendido o disposto neste Plano Diretor.

**§2º** Ressalvadas as hipóteses de regularização fundiária, para os parcelamentos localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social será exigido Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

## **CAPÍTULO VIII PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 99** Para fins administrativos, fiscais, urbanísticos e desta Lei Complementar, considera-se:

- I - Zona Urbana – o espaço territorial destinado à implantação de atividades, usos e funções urbanas, especificadas em Lei Municipal e subdividido em zonas definidas neste Plano Diretor;
- II - Zona de Expansão urbana destinada a atender às necessidades de ampliação da zona urbana da cidade;

**§1º** A inclusão de determinada área na zona urbana depende de Lei Municipal com prévio e fundamentado parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal à Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento, Meio Ambiente e Ouvidoria.

**§2º** O órgão competente para emitir o parecer prévio deverá levar em consideração a tendência do crescimento natural da cidade, a real necessidade da ampliação da zona urbana, as características da área a ser atingida na ampliação, compreendendo topografia, condicionantes ambientais e proximidade dos equipamentos urbanos já existentes, dentre outras.

**§3º** A Administração Municipal, no interesse da coletividade, poderá criar restrições de uso dos imóveis compreendidos na zona de expansão urbana e também poderá adequar o seu uso ao crescimento da cidade.

**Art. 100** O parcelamento do solo urbano poderá ocorrer por meio de loteamento, fracionamento ou desmembramento e só será admitido na zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por este Plano Diretor.

**§1º** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**§2º** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**§3º** Considera-se fracionamento o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial e em situação regular, ou ainda desdobro de parte, com qualquer dimensão, podendo ser realizado sempre que tratar-se de imóveis com ao menos uma face contígua, desde que atendam às dimensões mínimas estipuladas pelo zoneamento definido nesta Lei.

**§4º** Considera-se condomínio por unidades autônomas a subdivisão de uma gleba em unidades autônomas para fins residenciais, apresentadas por designação especial e insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada, de acordo com a Lei Federal nº 4.591/64, e suas alterações, no que couber.

**Art. 101** O parcelamento do solo para fins urbanos depende da aprovação do órgão técnico de planejamento municipal, obedecidas as diretrizes deste Plano Diretor, e demais exigências da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

**Parágrafo único.** Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos sujeitos a inundações;

II - em terrenos alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas do departamento técnico competente;

V - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI - nas nascentes e corpos d'água e demais áreas de preservação permanente;

VII - em terrenos situados em áreas essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Administração Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente, onde exista degradação da qualidade ambiental;

VIII - em terrenos onde for necessária a preservação para o sistema de controle de erosão urbana.

**Art. 102** Ao longo das águas correntes e dormentes, as áreas de faixas não edificáveis deverão respeitar a lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento de planejamento territorial e que definir e regulamentar a largura das faixas marginais de cursos d'água naturais em área urbana consolidada, nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com obrigatoriedade de reserva de uma faixa não edificável para cada trecho de margem, indicada em diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município.

**§1º** Ao longo das faixas de domínio público das rodovias estaduais ou federais e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável mínima de 5,00 m (cinco metros).

**CAPÍTULO IX**  
**PROCEDIMENTO PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

**Seção I**  
**Dos Loteamentos**

**Art. 103** Previamente à elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao setor competente municipal, em consulta prévia, a viabilidade deste, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o uso do solo e sistema viário, bem como as diretrizes para utilização dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário.

**§1º** A execução de todo e qualquer loteamento deverá ser precedida dos seguintes atos administrativos, cujos prazos de vigência de protocolo ou de necessidade de correção dos projetos encaminhados, cada um, se estenderão por até 60 (sessenta) dias, a contar da resposta oficial, podendo retornar até 3 (três) vezes. Em não atendendo os prazos ou as exigências anteriores, deverá ser realizado novo protocolo, com pagamento das taxas respectivas:

- I - certidão de zoneamento;
- II - diretrizes urbanísticas;
- III - licença prévia;
- IV - análise preliminar de projeto;
- V - licença para instalação;
- VI - pedido de aprovação de projeto;
- VII - licença para início de obra;
- VIII - licença de operação;
- IX - termo de conclusão de obra.

**§2º** O interessado deve estar em dia com o pagamento dos tributos municipais para que a Administração se manifeste a respeito dos atos administrativos mencionados no *caput* deste artigo.

**§3º** Deverão ser apresentados os seguintes documentos para processos referentes ao loteamento:

- I - requerimento indicando o nome por extenso, nacionalidade, estado civil, profissão e domicílio do interessado;
- II - título de propriedade do imóvel, constituindo na certidão de inteiro teor, expedido pelo Registro de Imóveis, com prazo atualizado de menos de 60 dias;
- III - declaração da concessionária dos serviços de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;
- IV - declaração da companhia de abastecimento e saneamento de que é viável o abastecimento de água potável no local;
- V - duas vias de cópia de mapas, constando pelo menos:
  - a) a localização da gleba a ser loteada indicando suas divisas no mapa básico do município, escala 1:10.000;
  - b) relevo, com curvas de nível equidistantes de 1,00 (um) metro;
  - c) a localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
  - d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
  - e) indicação da rede de drenagem natural da zona onde se situa a gleba;

f) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, tais como: residencial, comercial, industrial ou outros, respeitando o zoneamento urbano.

**Art. 104** O Município, quando for o caso, indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõe o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal, com a classificação das vias que terão continuidade na gleba, segundo sua hierarquia e volume de tráfego;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, áreas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicações dos usos compatíveis, de acordo com o estabelecido no zoneamento urbano.

**Parágrafo único.** O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, neles não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

**Art. 105** As diretrizes expedidas nos termos do artigo anterior, terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após sua emissão.

**§1º** Findo o prazo sem que o interessado apresente o anteprojeto relativo à consulta, esta caducará, sendo necessária nova consulta e o enquadramento na legislação em vigor.

**§2º** A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

**Art. 106** Ao retornar a planta com indicações do art. 104, o órgão competente do Município fornecerá também a relação dos equipamentos da infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo loteador, sendo que o mínimo exigido para todos os loteamentos é:

I - pavimentação;

II - rede de abastecimento de água;

III - rede de coleta de esgoto, conforme exigência do Plano Municipal de Resíduos Sólidos;

IV - rede de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública;

V - tipo de pavimentação;

VI - informações sobre gabaritos e arborização das vias de circulação, conforme Licença Prévia.

**Art. 107** A urbanização inclui obrigatoriamente:

I - a abertura de ruas, sendo que as mesmas deverão ser pavimentadas com pedras irregulares de granito ou basalto, blocos de concreto, paralelepípedo ou asfalto, de acordo com o indicado no momento da aprovação de projeto;

II - os passeios deverão atender ao disposto na Seção XI do Capítulo V e no Anexo IX, podendo receber tratamento com vegetação de pequeno porte ou rasteira, até, no máximo, 1,00 m (um metro) de largura, conforme padrão estabelecido pelo órgão municipal competente, havendo necessidade de ser feita a marcação pelo Município;

III - as áreas verdes deverão ser arborizadas e equipadas, conforme projeto examinado e referendado pelo setor técnico competente do Município;

IV - implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;

V - solução para esgotamento sanitário, conforme exigência do Plano Municipal de Resíduos Sólidos;

VI - implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;

VII - captação, condução e disposição das águas pluviais até o emissário mais próximo, devendo manter a vazão máxima de drenagem;

VIII - adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras de forma apropriada;

IX - demarcação das quadras e lotes;

X - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, na condição de Área de Preservação Permanente, preservando a drenagem natural e a infiltração das águas pluviais;

XI - tratamento da área total loteada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente.

**Parágrafo único.** As vias referidas no inciso I deverão receber pavimentação em acordo ao tipo de uso e conforme as condições do solo, sendo que os meios-fios deverão ser de granito ou concreto, de acordo com as normas técnicas da ABNT.

**Art. 108** O anteprojeto de loteamento deverá atender as diretrizes fornecidas e ser encaminhado ao órgão competente do Município, acompanhado dos seguintes documentos:

I - cronograma de execução das obras com duração máxima de 04 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 04 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

II - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III - certidão negativa de tributos municipais;

IV - memorial descritivo, elaborado pelo responsável técnico, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

a) nome completo e endereço do proprietário e dos profissionais legalmente habilitados com as respectivas assinaturas;

b) descrição sucinta do loteamento com suas características, denominação, destinação, situação e área, bem como a fixação de zona ou zonas de uso predominante;

c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

d) indicação de áreas de uso institucional, áreas verdes e de recreação que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilização pública, já existentes no loteamento e adjacências, com discriminação das distâncias respectivas da área em questão;

f) limites e confrontações;

g) topografia;

h) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

i) construções existentes;

j) arruamento com dimensionamento e solução adotada;

k) quarteirões e lotes com dimensionamento e solução adotada;

l) quadro de áreas indicando os percentuais de cada uso do solo adotados;

m) pavimentação com tipo e classe dos materiais a serem empregados.

V - Planta de situação na escala 1:10.000;

VI - Planta de localização na escala 1:5.000;

VII - Planta planialtimétrica na escala de 1:1.000, acompanhada da respectiva planilha de cálculo analítico da área e curvas de nível de metro em metro, vinculada ao mapa do Município, em desenho que deverá conter, pelo menos:

a) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;

b) localização das vias públicas limítrofes com sua denominação oficial;

c) o sistema interno de vias com respectiva hierarquia e gabaritos, indicando a largura das vias, das caixas de rolamento e dos passeios, raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

- d) indicação dos pontos geodésicos, da poligonal, auxiliares e de referências de nivelamento;
- e) identificação, dados relativos e demarcação de áreas destinadas a áreas públicas institucionais e espaços livres que passarão ao domínio do Município;
- f) identificação das áreas verdes e construções existentes;
- g) identificação das faixas não edificáveis ao longo das águas correntes, dormentes e nascentes;
- h) identificação das áreas de preservação permanente, conforme legislação federal;
- i) faixas de domínio das rodovias, ferrovias e linhas de alta tensão;
- j) faixas não edificáveis nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
- k) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento nos vértices dos ângulos e centro das curvas nas vias projetadas.

VIII - planilha das ruas, quarteirões e lotes, contendo resumo das dimensões e áreas com os respectivos percentuais;

IX - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, espaços abertos na categoria de praças e/ou parques;

X - a indicação em planta dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

XI - perfis longitudinais das vias de comunicação projetadas, na escala horizontal e vertical 1:1000, registrando as declividades previstas em trechos não superiores a 20,00m (vinte metros);

XII - laudo geológico do terreno, com avaliação de sua capacidade, e testes de permeabilidade, de acordo com a legislação e normas pertinentes;

XIII - laudo geotécnico com recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagem.

**§1º** O Município poderá solicitar Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao projeto de loteamento, com fins de instrumentalizar a decisão de exigência ou dispensa do Estudo de Impacto Ambiental - Relatório de Impacto Ambiental - EIA – RIMA, sendo que este será solicitado sempre que a área a ser loteada for superior a 5ha (cinco hectares ou 50.000 metros quadrados) e em casos de loteamentos industriais.

**§2º** Toda a documentação técnica deverá ser entregue em 2 (duas) vias. Ao requerente será devolvida, num prazo máximo de 90 (noventa) dias, uma via do anteprojeto indicando, se for necessário, os impedimentos que intervenham na gleba e as anotações que se fizerem necessárias a fim de que seja feito o projeto definitivo ou o novo anteprojeto.

**§3º** O requerente deverá apresentar as modificações exigidas pelo setor competente, dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias, findos os quais, sem o atendimento das exigências será o processo indeferido e arquivado.

**Art. 109** Após a aprovação do anteprojeto, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

I - certidão negativa de tributos municipais;

II - em 1 (uma) via original:

a) aprovação, audiência ou anuência prévia do órgão ambiental competente do Estado e do Município, conforme legislação específica;

III - em 2 (duas) vias:

a) projeto completo da rede de distribuição domiciliar de energia elétrica e de iluminação pública, com os respectivos memoriais e orçamentos, aprovados pela concessionária dos serviços de energia elétrica;

b) projeto completo de rede de distribuição de água potável com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, aprovados pela companhia de

saneamento e abastecimento, localizando os hidrantes com aprovação do corpo de bombeiros, sendo que, no caso de a rede não ser interligável com esta companhia ou a outra rede em funcionamento, o projeto deverá ser acompanhado de:

1. indicação de fonte de abastecimento;
2. comprovação da suficiência do abastecimento;
1. resultado da análise bio-físico-química da água;
2. sistema de tratamento;
3. projeto de captação e recalque;
4. projeto de reservatório e distribuição;
- c) projeto completo das instalações, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, contendo a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- d) projeto das obras de arte, pontilhões, muros de arrimo, etc.;
- e) projeto da pavimentação das vias de circulação;
- f) projeto de arborização das vias de circulação e de urbanização das praças com especificações técnicas, de acordo com orientação do órgão competente do Município;
- g) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento conforme exigência do Plano Municipal de Resíduos Sólidos;
- h) rede lógica e gás, quando for o caso;
- i) cronograma de execução das obras em até 04 (quatro) anos.

**Parágrafo único.** Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados devem ter seus projetos submetidos à aprovação do Município.

**Art. 110** A aprovação pelo órgão competente do Município aos projetos de loteamento ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso de Execução das Obras de Urbanização.

**Art. 111** Mediante o Termo de Compromisso o proprietário se obrigará:

I - a executar, às suas expensas, e de acordo com o cronograma de execução de obras, no prazo fixado pelo Município, máximo de 04 (quatro) anos com possibilidade de prorrogação, todas as obras constantes dos projetos aprovados;

II - executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto, nas dimensões de 8x8x50cm.

**§1º** O prazo a que se refere o Inciso I deste artigo não poderá ser superior a 4 (quatro) anos, podendo o Município, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto a seguir.

**§2º** A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

- a) o Termo de Compromisso fixar prazo total para execução completa das obras de loteamento;
- b) sejam executadas nas áreas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes e pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

**§3º** O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 112** É de responsabilidade exclusiva do loteador, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica e iluminação, de redes de drenagem pluvial e esgotamento sanitário, a execução das obras de abertura e pavimentação das vias de circulação, colocação de meio fio e sarjeta, a arborização das ruas e a arborização das áreas verdes, de lazer e recreação, bem como a execução das pontes e dos muros de arrimo necessários.

**Parágrafo único.** A execução das obras referidas no *caput* será fiscalizada pelos órgãos técnicos do Município.

**Art. 113** A execução das obras a que se refere o artigo anterior deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária;

II - caução em dinheiro, títulos da dívida pública ou carta de fiança bancária.

**§1º** No caso de hipoteca a mesma área será equivalente ao valor do Orçamento das obras de infraestrutura, nunca inferior a 30% (trinta por cento) do número total de lotes, em localização à escolha do Município, sendo que em qualquer das demais modalidades de garantia, o valor será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo orçamentado das obras a serem executadas e aceito pelo órgão técnico competente do Município.

**§2º** O valor das obras a serem realizadas para fim da assinatura do Termo de Compromisso será determinado segundo índice regional de Custos Unitários oficiais praticados na data da assinatura.

**§3º** No ato da garantia, deverão constar especificamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.

**Art. 114** As áreas em garantia hipotecária não poderão ser comercializadas até a execução total das obras de infraestrutura previstas.

**Art. 115** No pacto da prestação de garantia, que será celebrado por escritura pública quando se tratar de hipoteca, deverão constar especificamente:

I - as obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento;

II – o prazo para execução das obras de infraestrutura fixado no Termo de Compromisso;

III – a identificação das áreas dadas em garantia, no caso de hipoteca, pela individualização correspondente aos lotes do projeto aprovado.

**Art. 116** Assinado o Termo de Compromisso, e devidamente formalizada a prestação de garantia, o interessado receberá cópia do projeto devidamente autenticada com respectivo despacho de aprovação.

**Art. 117** Depois da aprovação do projeto, bem como das assinaturas do Termo de Compromisso e prestação da garantia, deverá o interessado requerer licença para execução das obras exigidas anexando o comprovante do pagamento dos emolumentos previstos no Código Tributário do Município, relativos ao pedido de licença.

**§1º** A licença será concedida mediante Alvará de Licença para construção entregue ao interessado acompanhada de uma cópia do projeto devidamente autenticada.

**§2º** O Alvará de Licença para construção referente a todas as obras de infraestrutura do loteamento terá validade de 180 (cento e oitenta) dias.

**§3º** Vencido este prazo sem que tenham sido iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução, mediante o pagamento de outra taxa de aprovação.

**Art. 118** A inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade de aprovação, na forma da Legislação Federal pertinente.

**Parágrafo único.** Para fins de inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, o loteador deverá executar, no mínimo, as vias de circulação do loteamento, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros, bem como as obras de escoamento das águas pluviais, ficando as demais obrigações condicionadas ao Termo de Compromisso.

**Art. 119** A tramitação para registro do loteamento ou desmembramento, bem como os contratos, deverão atender o disposto na Lei Federal nº 6.766/79, observadas as suas atualizações.

**Art. 120** Registrado o loteamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro ao Município.

**Art. 121** Decorrido o prazo estabelecido através do Termo de Compromisso, para execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o loteador será notificado para regularizar as obras.

**§1º** Tendo ocorrido caducidade da aprovação e da licença, deverá o projeto ser submetido à nova aprovação e licenciamento, sob pena de multa prevista no artigo 250 desta Lei.

**§2º** O disposto neste artigo não impedirá o Município de usar da faculdade de promover ação judicial com vista a execução das obras de infraestrutura de loteamento.

**Art. 122** Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente, exonerará a garantia prestada, no ato de expedição do Ato de Vistoria.

**Parágrafo único.** A critério da autoridade competente poderá haver exoneração parcial da garantia à medida que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma aprovado e estabelecido no Termo de Compromisso, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

**Art. 123** Desde a data do registro do loteamento passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação e de uso institucional constante do projeto e memorial descritivo.

**Art. 124** O Município somente expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido vistoriadas e aprovadas todas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

## **Seção II Dos Desmembramentos**

**Art. 125** O interessado no desmembramento de imóvel urbano deverá protocolar requerimento dirigido ao Prefeito, acompanhado do título de propriedade do imóvel, da respectiva planta, contendo os requisitos exigidos no art. 10 da Lei Federal nº 6.766/79 ou outra que vier a lhe substituir.

**Art. 126** A municipalidade indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto, na forma do artigo 104 desta Lei Complementar.

**Art. 127** O projeto de desmembramento deverá ser submetido ao órgão competente do Município, acompanhado de título de propriedade do imóvel e da respectiva planta contendo as seguintes indicações:

I - vias existentes e dos loteamentos do entorno;

II - tipos de uso predominante no local e conforme na área, de acordo com o estabelecido no Zoneamento Urbano;

III - divisão pretendida dos lotes, na gleba, com as respectivas dimensões.

**Art. 128** Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. Aplicam-se, ainda, aos projetos de desmembramento e fracionamento, os demais requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento, especialmente o disposto no art. 4º, inciso III, da Lei Federal nº 6.766/79 ou outra que vier a lhe substituir.

**Parágrafo único.** É obrigatório:

- I - em áreas críticas, sujeitas à erosão e ou inundação, elaborar e implantar os devidos projetos de drenagem, de acordo com diretrizes do órgão municipal competente;
- II - apresentar solução para tratamento de esgoto compatível com densidade e tamanho dos lotes.

**Art. 129** O requerente deverá apresentar, em cópia autenticada, a aprovação ou anuência prévia do órgão competente do Estado, dos projetos de desmembramento de lotes ou glebas que se enquadram nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei Federal nº 6.766/79, bem como da Lei Estadual nº 10.116/94 ou outras que vierem a lhes substituir.

**Art. 130** A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior só poderá ser concedida se forem satisfeitos os requisitos previstos neste Plano Diretor Municipal, especialmente no que se refere ao tamanho mínimo dos lotes, comprimento e largura máxima de quarteirões.

**Art. 131** Não será permitido fracionamento ou desmembramento em loteamentos aprovados com características de Sítios de Recreios ou Rurais, enquanto estiverem em Zona Especial de Interesse Ambiental ou Zona Especial de Interesse Ecológico.

**Art. 132** Caberá ao Prefeito, por validação, dar ciência ao projeto de desmembramento, baseado em parecer fundamentado e por escrito da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento, Meio Ambiente e Ouvidoria, ouvido o Conselho do Plano Diretor.

**Parágrafo único.** O prazo para a aprovação do projeto é de 90 (noventa) dias da data em que for protocolado o pedido na Prefeitura.

**Art. 133** O interessado, para retirar o projeto de fracionamento ou desmembramento aprovado pelo Município, deverá pagar previamente a taxa correspondente.

**Art. 134** Ocorrendo a caducidade da aprovação do projeto, o interessado deverá requerer nova aprovação, submetendo-se novamente a todas as exigências legais.

### **Seção III Dos Fracionamentos**

**Art. 135** O Fracionamento é a modalidade de parcelamento do solo que, similar ao desmembramento, resulta na subdivisão do lote, destinado a edificações, desde que o imóvel fracionado possua toda a infraestrutura exigida por este Plano Diretor e que a soma dos lotes resultantes não seja superior a 5ha (50.000m<sup>2</sup>).

**Art. 136** Consideram-se, também, fracionamentos, desde que não impliquem a alteração de sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento do solo:

- I - o parcelamento de gleba ou lote do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida ao lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via pública estabelecidas neste Plano Diretor;

II – a divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

- a) Dissolução de sociedade conjugal;
- b) Sucessão *causa mortis*;
- c) Dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/1979;
- d) Extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79.

**§1º** Do fracionamento previsto no inciso II não poderá resultar maior número de lotes do que o coproprietário do imóvel original, observando-se a exigência de frente dos mesmos para via pública, testada e áreas mínimas previstas neste Plano Diretor.

**§2º** Quando a divisão prevista no inciso II implicar na necessidade de abertura de vias, deverá atender a todas as disposições exigidas aos loteamentos.

**Art. 137** Quando o proprietário de uma gleba pretender alienar uma parcela igual ou inferior a 3 ha (três hectares), a aprovação do parcelamento na modalidade de fracionamento estará condicionada à assinatura de um Termo de Acordo, averbado no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 138** O interessado no fracionamento de imóvel urbano deverá protocolar requerimento dirigido ao Prefeito, acompanhado do título de propriedade do imóvel, da respectiva planta, contendo os requisitos exigidos no art. 10 da Lei Federal nº 6.766/79 ou outra que vier a lhe substituir.

**Art. 139** Aplicam-se aos projetos de fracionamento as disposições referentes aos desmembramentos previstas na Seção II, Capítulo IX deste Plano Diretor Municipal.

#### **Seção IV**

#### **Dos Loteamentos para a Formação de Sítios de Recreio**

**Art. 140** Considera-se loteamento para a formação de sítios de recreio e subdivisão, o imóvel, situado no perímetro urbano, de proteção ambiental, de interesse paisagístico e de lazer, assim declaradas pelo poder público, e que se destinem a lazer e recreação, de acordo com o estabelecido neste Plano Diretor Municipal.

**Art. 141** Os loteamentos para a formação de sítios de recreio, deverão ser submetidos a apreciação prévia do órgão competente do Estado, cujas glebas se enquadrem nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei Federal nº 6.766/79, bem como da Lei Estadual 10.116/94, ou outras que vierem a substituí-las.

**Art. 142** Os loteamentos para a formação de sítios de recreio estão sujeitos às mesmas exigências urbanísticas descritas no Capítulo VI “Ordenamento do Solo”, feitas aos loteamentos urbanos, com exceção das referentes ao tamanho mínimo de lotes e ao comprimento e a largura máxima de quarteirões e tipos de pavimentação.

**Parágrafo único.** O empreendedor deverá apresentar perfil geotécnico das vias para que possa ser avaliada a sua capacidade de suporte.

#### **Seção V**

#### **Dos Condomínios de Lotes**

**Art. 143** São condições para implantação dos condomínios urbanísticos de lotes:

- I - não provocar interrupção em vias arteriais, coletoras ou locais projetadas;
- II - atender à doação de áreas públicas e contrapartidas estipuladas ao Município;
- III - elaborar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**Art. 144** Nos condomínios por unidades autônomas deverão ser preservadas áreas livres de uso comum nunca inferior a 25% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba.

**Parágrafo único.** Quando a gleba de que trata este artigo for igual ou superior a 4.000,00m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) e não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública, deverá ser destinado no mínimo 10% (dez por cento) do total da área da mesma para uso público, a critério do Município, fora do empreendimento.

**Art. 145** As áreas verdes serão de uso exclusivo do condomínio, perfazendo um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento, ficando a critério do Município avaliar a necessidade de um percentual maior de área verde.

**Art. 146** As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravadas, sem acesso.

**Art. 147** É obrigatória a instalação de rede e equipamentos para:

- I – o abastecimento de água potável;
- II – o abastecimento energia elétrica;
- III - a iluminação das vias comuns;
- IV - fornecimento de serviços de telefonia;
- V - drenagem pluvial e esgoto sanitário nas vias condominiais.

**§1º** Também é obrigatória a realização de obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos.

**§2º** Fica sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

**§3º** Será exigido ainda, tratamento de esgoto sanitário através de instalação obrigatória de filtro anaeróbio coletivo ou através de sistema isolado de acordo com as exigências dos órgãos competentes.

**Art. 148** O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura:

- I - portaria;
- II - área destinada ao zelador;
- III - área de lazer;
- IV - recreação.

**Art. 149** O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos.

**Art. 150** Quando não houver via de acesso ao empreendimento, ou quando a infraestrutura pública não chegar até a frente do condomínio de lotes, estes deverão constar no projeto apresentado e ser implantados pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio (devendo a via ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica).

**Art. 151** As obras de acesso direto à entrada dos condomínios, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelo empreendedor ou por este executadas, mediante licença do Poder Público.

**Art. 152** O condomínio horizontal de lotes deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - os lotes terão área mínima de 240,00m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados);
- II - os lotes deverão ter testada mínima de 10,00m (dez metros);
- III - a altura máxima das edificações poderá ser definida pelo condomínio, desde que respeite os parâmetros máximos exigidos pelo Município para a zona em que se situe;
- IV - o sistema viário interno deverá contemplar pistas de rolamento com no mínimo largura de 6m (seis metros) mais 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio de cada lado;
- V - todos os lotes deverão ter frente para as vias;
- VI - os recuos frontais, laterais e de fundos, das edificações, deverão obedecer no mínimo o disposto no Plano Diretor e Código de Obras Municipal, para as zonas em que se situem;
- VII - os índices construtivos (TO - taxa de ocupação, IA - índice de aproveitamento) devem obedecer no mínimo o estabelecido neste Plano Diretor e Código de Obras e Edificações Municipal, para as zonas em que se situem.

**Art. 153** A área de terreno que constitui o condomínio horizontal de lotes por unidade autônoma deverá ser fechada com cercas, alambrados ou muros de alvenaria até a altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

**Art. 154** A constituição de condomínio deverá ser precedida do encaminhamento à Municipalidade:

- I - de pedido de Diretrizes Urbanísticas e viabilidade do empreendimento;
- II - de Anteprojeto, bem como de Projeto definitivo;
- III - Memorial Descritivo e Minuta da Futura Convenção de Condomínio, nos quais deverão estar definidas todas as diretrizes básicas para sua implantação, devendo a Convenção de Condomínio, preencher os requisitos da Lei Federal nº 4.591/64 ou outra que vier a lhe substituir.

**§1º** O projeto do condomínio horizontal de lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento, Meio Ambiente e Ouvidoria na que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

**§2º** Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina o Código de Obras e o Plano Diretor do Município.

**Art. 155** Para aprovação do projeto de condomínio deverão ser apresentados junto à Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

- I - matrícula atualizada do imóvel;
- II - certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel, ao proprietário;
- III - convenção de condomínio;
- IV - memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento (descrição dos lotes autônomos contendo especialmente as áreas privativa, comum e total, bem como a fração ideal correspondente na área total);
- V - planta das unidades autônomas, com perfil das vias e cotas de nível do terreno, bem como localização das áreas verdes e de recreação;

- VI - projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos (abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica e iluminação);
- VII - projeto do recolhimento de águas pluviais;
- VIII - projeto do destino de esgoto sanitário, cabendo ao Município analisar o sistema proposto e quando inexistente outro sistema, seja propiciado pelo Município, órgão público ou empresas privadas;
- IX - projetos de pavimentação dos acessos, dos passeios, das vias de circulação internas e áreas de uso comum;
- X - projeto de arborização de todo o empreendimento;
- XI - projeto de Prevenção e Combate a Incêndio aprovado no Corpo de Bombeiros Militar;
- XII - planilha de cálculo de áreas dos lotes, de uso comum, vias, áreas verdes, preservação permanente, dentre outras;
- XIII - planilha da individualização das unidades autônomas, com suas frações ideais de áreas privativas e comuns conforme NBR 12.721, ou outra que vier a lhe substituir;
- XIV - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;
- XV - planilha de custos da realização da infraestrutura;
- XVI – a anotação ou registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) do responsável pelo projeto;
- XVII – o Município poderá exigir do empreendedor, de forma justificada, outras informações que considerar necessárias para a análise do projeto do empreendimento.

**Art. 156** O prazo de validade do alvará ou ato de aprovação do projeto de condomínio horizontal de lotes é de 01 (um) ano, contados a partir da data de sua expedição.

**Art. 157** Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando o registro da instituição condominial;
- II - projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, contemplando a presente Lei Municipal e o que segue:
  - a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;
  - b) planta dos lotes;
  - c) planilha de cálculo das áreas;
  - d) planilha dos custos da realização da infraestrutura.
- III - convenção do condomínio;
- IV - documento de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do responsável pelo projeto e execução.

**Art. 158** Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei Federal nº 4.591/64 e suas alterações, se houver.

**Art. 159** O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final destas, concederá o habite-se.

**Art. 160** Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

**Art. 161** No que for omissivo o presente Plano Diretor, aplicam-se as disposições das leis vigentes, em especial a do Parcelamento do Solo, do Plano Diretor e do Código de Obras e Edificações do Município.

## **Seção VI**

### **Dos Loteamentos com Construção de Unidades Habitacionais**

**Art. 162** O loteamento executado pela iniciativa privada que incluir a construção de unidades habitacionais deverá atender, além das condições estabelecidas no Capítulo IX, aos seguintes requisitos:

I - os lotes deverão atender o disposto no Anexo VII;

II - os projetos das áreas verdes, das edificações e demais equipamentos urbanos deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento e deverão atender ao disposto neste Plano Diretor e no Código de Obras e Edificações.

III - as áreas verdes deverão ser entregues ao Município urbanizadas e equipadas:

a) considera-se urbanizada a área dotada de arborização, jardins arbustivos, relvados, lagos, passeios, com preparo do solo, tais como nivelamento, escavação, pavimentação, plantio e modulação com taludes e platôs, bem como o projeto e execução da drenagem, rede de energia elétrica e iluminação;

b) considera-se equipada a área dotada de equipamentos destinados à recreação e lazer que permitam aos usuários pular, subir, sentar, pedalar, equilibrar, escorregar, nadar, jogar, etc.;

IV - ficará a critério do órgão competente do Município, a determinação do equipamento a ser construído na área de uso institucional, tais como: escola, creche, posto de saúde, posto policial;

V - as vias internas de acesso deverão conter pista de rolamento de no mínimo, 6,00m (seis metros) sem faixa de estacionamento; quando a via interna incluir faixa de estacionamento, deverá ser apresentada solução técnica alternativa para circulação de pedestres no interior do condomínio, que será submetida à análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

## **Seção VII**

### **Dos Loteamentos Populares**

**Art. 163** Considera-se loteamento popular, aquele destinado especificamente à população de baixo poder aquisitivo, promovido pelo poder público.

**Art. 164** O Município poderá implantar loteamento popular ou celebrar convênio para esse fim com órgãos federais, estaduais ou privados.

**Art. 165** O loteamento popular terá destinação residencial, podendo o Município autorizar o exercício de pequeno comércio varejista e de produção artesanal, bem como designar a sua localização.

**Art. 166** Os loteamentos populares deverão atender aos seguintes requisitos:

I - as quadras deverão ter como dimensão máxima 200,00m (duzentos metros) lineares;

II - os lotes terão área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada de 8,00m (oito metros);

III - tratamento das áreas de recreação.

**§1º** Nos demais aspectos aplica-se o disposto no presente Plano Diretor Municipal.

**§2º** A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como especial de interesse social (ZEIS) consistirá, no mínimo, de:

- a) vias de circulação;
- b) escoamento das águas pluviais;
- c) rede para o abastecimento de água potável;
- d) soluções para esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

**§3º** No caso de loteamento de interesse social promovido e executado pela municipalidade ou ainda no caso de programas para recuperação e regularização de vilas irregulares, o Poder Executivo Municipal poderá fixar diretamente as dimensões dos lotes, quarteirões e vias, bem como estabelecer outras porcentagens de área pública e por sistemas menos onerosos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal,

**Art. 167** O loteamento popular que incluir a construção de unidades habitacionais unifamiliares deverá também incluir a edificação de equipamentos, a critério do setor competente, tais como: Escola, Creche, Posto de Saúde e Posto Policial.

## **Seção VIII Dos Condomínios Edifícios**

**Art. 168** A instituição de condomínio edilício, na forma do Código Civil, Lei Federal nº 10.406/2002, onde se incluem os de casas, o de prédios e o de lotes, atendida, também, a Lei Federal nº 4.591/64, ou outra que vier a lhes substituir, e obedecerá ao disposto nesta seção.

**Parágrafo único.** Excluem-se do disposto nesta seção, os condomínios por unidades autônomas constituídos por até 10 (dez) casas em série de habitação unifamiliar.

**Art. 169** Não será admitida a constituição de condomínio de que trata esta seção, abrangendo mais de um quarteirão, e ainda:

**§1º** Constitui forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta lei, a instituição de condomínios por unidades autônomas para a construção de mais de uma edificação sobre o terreno.

**§2º** Excluem-se do disposto nesta seção, os condomínios por unidades autônomas constituídos em série, os quais terão frente para via pública já existente, com toda a infraestrutura urbana já instalada, coma água, luz, rede de esgoto pluvial, iluminação pública e via pavimentada, sendo consideradas residências em série.

I - Consideram-se residências em série, paralelas ao alinhamento, aquelas situadas ao longo de logradouros públicos, geminadas ou não, em condição de condomínio, construídas sobre um único lote, as quais não poderão ser em número superior a 10 (dez) unidades de moradias unifamiliares.

II - As residências em série, paralelas ao alinhamento, deverão obedecer às seguintes condições:

- a) a testada da área do lote de uso exclusivo de cada unidade terá, no mínimo 5,00m (cinco metros);
- b) o afastamento da divisa de fundo terá, no mínimo, 2,00m (dois metros);
- c) a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento são os definidos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona onde se situarem.

**§3º** Quando houver necessidade de abertura de vias, as mesmas deverão conter pista de rolamento de, no mínimo, 6,00m (seis metros), sem faixa de estacionamento; quando a via interna incluir faixa de estacionamento, deverá ser apresentada solução técnica alternativa

para circulação de pedestres no interior do condomínio, que será submetida à análise do Setor Técnico.

**Art. 170** Os condomínios por unidades autônomas de que trata esta seção, estão sujeitos às exigências do Capítulo VI - "Ordenamento do Solo", observados os índices urbanos previstos neste Plano Diretor Municipal.

**Art. 171** É obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários e obras de pavimentação, bem como tratamento de áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem no interior da área condominial.

**Art. 172** Deverá ser obedecida a mesma tramitação cabível a condomínios de lotes, conforme o disposto no presente Plano Diretor.

**Art. 173** As obras relativas a edificações, instalações e áreas de uso comum deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

**Parágrafo único.** Para reformas e alterações posteriores, nos casos em que existir previsão na Convenção do condomínio que indique normas próprias para edificações das unidades autônomas, a apresentação do respectivo projeto ao órgão competente do Município deverá conter a prévia autorização do responsável ou administrador do condomínio, além de atender às disposições previstas para reformas do Código de Obras Municipal.

**Art. 174** Serão destinadas áreas livres de uso comum, nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) de área total da gleba, conforme previsto na Lei Estadual 10.116/1994 ou outra que vier a lhe substituir.

**§1º** Quanto a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo Município.

**§2º** Não se enquadram nas exigências do parágrafo anterior os condomínios implantados em glebas com área inferior a 4.000,00m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados).

## **Seção IX Dos Condomínios Verticais**

**Art. 175** Condomínios verticais consistem na divisão de gleba ou lote em unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais na modalidade de edificações multifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com abertura de vias internas de domínio privado, devendo ser edificado pelo empreendedor, concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

**Art. 176** Não serão considerados condomínios urbanísticos para efeitos deste Plano Diretor Municipal, a edificação multifamiliar vertical com até 02 (duas) unidades.

**Parágrafo único.** Para os condomínios urbanísticos verticais, com mais de 02 (duas) edificações multifamiliares, as vias internas de acesso deverão conter pista de rolamento de no mínimo, 6,00m (seis metros) sem faixa de estacionamento; quando a via interna incluir faixa de estacionamento, deverá ser apresentada solução técnica alternativa para circulação de pedestres no interior do condomínio, que será submetida à análise do Setor Técnico.

## **Seção X**

### **Dos Loteamentos Industriais**

**Art. 177** Aplica-se ao loteamento industrial o disposto na Legislação Federal, especialmente o disposto na Lei Federal nº 6.803/80, ou outra que vier a lhe substituir, na Legislação Estadual pertinente e nas disposições do presente Plano Diretor.

**Art. 178** Todo loteamento para fins industriais obedecerá ao disposto neste Plano Diretor Municipal, com as exigências de atendimento:

I - 5% (cinco por cento) para área institucional;

II - 10% (dez por cento) para áreas verdes.

**Parágrafo único.** O Município, conforme a localização do empreendimento, número de lotes industriais e número de empregados previstos poderá exigir a construção de creche e escola, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades.

**Art. 179** Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

I - lotes com testada mínima de 20,00 m (vinte metros);

II - lotes com área mínima de 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);

III – o quarteirão industrial poderá apresentar continuidade de no máximo 400,00 m (quatrocentos metros), devendo ocorrer passagens para pedestres a cada 200,00 m (duzentos metros).

## **Seção XI**

### **Do Arruamento**

**Art. 180** O sistema viário é o conjunto das vias hierarquizadas, que constituem uma rede viária contínua e integrada como suporte físico da circulação urbana, e deve obedecer aos critérios estabelecidos no Capítulo V – Mobilidade Urbana.

**Parágrafo único.** As vias executadas anteriormente à promulgação deste Plano Diretor, com os gabaritos definidos pela legislação anterior, não sofrerão modificações, salvo se forem exigidos recuos para alargamento viário.

**Art. 181** Só poderão ser parceladas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município.

**§1º** A infraestrutura básica deverá se conectar com as redes existentes.

**§2º** As vias do loteamento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

**§3º** A hierarquia e a dimensão mínima das vias deverão respeitar as diretrizes do Plano Diretor e as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento.

**§4º** Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes de arruamento definidas pelo Município, para assegurar a continuidade do sistema viário.

## **Seção XII**

### **Dos Quarteirões**

**Art. 182** Os quarteirões situados em zonas residenciais, comerciais ou mistas, serão constituídos de modo que a distância entre duas vias não seja inferior a 60,00 m (sessenta metros) e não ultrapasse a 200,00 m (duzentos metros) de comprimento – permitida passagem de pedestres a cada 100,00 m (cem metros) quando exceder aquela medida.

**Parágrafo único.** Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores somente em áreas especiais previstas pelo Plano Diretor, em zonas específicas, de acordo com Anexo VII.

### **Seção XIII Dos Lotes**

**Art. 183** Considera-se lote cada uma das porções fundiárias resultantes de loteamento, de desmembramento, com pelo menos uma divisa lindeira com a via pública.

**Art. 184** Os lotes terão testada mínima de acordo com as zonas, conforme Anexo VII.

**§1º** Os lotes de esquina terão a testada mínima de 15,00 m (quinze metros).

**§2º** Os lotes destinados a sítios de recreio terão área mínima de 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e a máxima não poderá passar da fração mínima de parcelamento rural.

**§3º** Nos lotes em que incidirem restrições à ocupação, estas não poderão exceder a 35% (trinta e cinco por cento) da área total do lote, como por exemplo, mata nativa e arroio.

**§4º** A declividade dos lotes deverá atender ao disposto no art. 101, inciso IV.

**§5º** Será permitido o desdobro de um lote maior, desde que atenda ao disposto no Anexo VII.

**Art. 185** Os lotes deverão ser demarcados com marcos de pedra ou concreto, segundo o padrão recomendado pelo Município.

**Parágrafo único.** A colocação dos marcos de concreto e sua manutenção até a venda total dos lotes são de inteira responsabilidade do loteador.

### **Seção XIV Das Áreas Verdes, de Recreação e de Uso Institucional**

**Art. 186** Considera-se área verde de domínio público o espaço de domínio público que desempenhe função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização.

**Art. 187** Áreas verdes urbanas são consideradas como o conjunto de áreas intraurbanas que apresentam cobertura vegetal, arbórea (nativa e introduzida), arbustiva ou rasteira (gramíneas) e que contribuem de modo significativo para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental nas cidades.

**Art. 188** Nos loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio, devem ser previstas áreas para uso institucional que correspondam a no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba total, e área verde correspondendo a no mínimo 10% (dez por cento) da gleba total.

**§1º** Nos desmembramentos de glebas com área superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) deverá ser prevista área para uso público especial que corresponda a no mínimo 5% (cinco por cento) da área a ser desmembrada, e nunca inferior a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**§2º** A área doada ao Município deverá ser desmembrada, matriculada no Registro de Imóveis e gravada na matrícula da gleba original (matrícula de procedência).

**§3º** Não será necessária doação de 5% (cinco por cento) de área para uso público nos casos de regularização fundiária e fracionamento, ou extinção de condomínio derivado de direitos

hereditários e derivados de partilha de bens em face de separação, divórcio e dissolução de união estável.

**§4º** Em casos de existência de área de Preservação Permanente (APP), área de Reserva Legal e outros condicionantes legais como rede de alta tensão de energia elétrica, área não edificante – rede de abastecimento de água, esgoto, gás, telefonia e assemelhados - gravados em matrícula, dentro da área total da gleba a ser desmembrada, esta terá sua área descontada da área total da gleba para fins de cálculo dos 5% (cinco por cento) de área para uso público especial, aplicando-se também para o cálculo de área de uso público (institucional e/ou verde) em loteamentos.

**§5º** Caso a área resultante, ou seja, retiradas as previsões legais do §4º seja inferior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), não será aplicada a exigência do §1º, ambos deste artigo.

**§6º** Todas as condicionantes do §4º deste artigo deverão estar averbadas na matrícula de procedência.

**§7º** Em casos de parcelamentos que restem evidenciados a burla aos ditames aqui definidos, o Município poderá indeferir os pedidos de parcelamento, objetivando o enquadramento nas determinações deste artigo.

**Art. 189** Nos loteamentos e desmembramentos, a porcentagem das áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada.

**§1º** O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem as destinar a outros fins que não os previstos em Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de área equivalente a fim de melhor realocar a atividade pública prevista.

**§2º** As áreas destinadas ao Município, para a implantação de equipamentos urbanos e espaços livres de uso público, poderá ser substituída por pecúnia ou medida compensatória equivalente ao valor da pecúnia, no percentual máximo de 50% (cinquenta por cento), da área a ser destinada, não havendo o interesse do Município na área objeto da destinação e, desde que, obedecidos os seguintes critérios:

I – As medidas compensatórias poderão ser as seguintes:

a) terrenos urbanizados, descritos e caracterizados como lotes destinados ao cumprimento da destinação e da utilização pública original constante do projeto e do memorial descritivo do parcelamento do solo;

b) elaboração de projetos de infraestrutura, projetos de urbanização e/ou projetos de paisagismo para praças e espaços abertos públicos;

c) urbanização de áreas de lazer, ampliação ou reforma de prédios destinados a equipamentos públicos comunitários, executados de acordo com projeto arquitetônico ou paisagístico devidamente aprovado;

d) as áreas referidas no §1º poderão ser localizadas fora dos limites da área do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários, de acordo com avaliação realizada pelo setor competente do Município, devendo ter gravada na matrícula do imóvel sua destinação e ser objeto de Escritura Pública de Doação ao Município.

II - o Empreendedor deverá apresentar laudo técnico de avaliação da área, emitido por engenheiro capacitado, com emissão ART, a ser analisado pelo Município;

III - o valor em pecúnia será depositado no em conta corrente da Administração e destinado em rubrica orçamentária com finalidade específica.

**Art. 190** Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não

poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador.

**Art. 191** No caso de não existir vegetação no local destinado à área verde, deverão ser plantadas espécies nativas da região, considerando que é de responsabilidade do empreendedor entregar a área verde devidamente equipada e vegetada, tal qual o projeto aprovado.

**Parágrafo único.** As áreas verdes deverão permitir o acesso da população desde que este não prejudique a integridade da área.

## **CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 192** A inobservância dos dispositivos deste Plano Diretor, acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades, desmembramento, fracionamento, remembramento ou condomínio por unidades autônomas sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

**Parágrafo único.** O Município não concederá licença para construção em terreno cujo parcelamento do solo tenha infringido qualquer dispositivo deste Plano Diretor.

**Art. 193** Os projetos de parcelamento em qualquer de suas modalidades, de loteamento, desmembramento, fracionamento, remembramento e de condomínio por unidades autônomas de que trata o presente Plano Diretor, deverão ser aprovados no prazo de 90 (noventa) dias, uma vez apresentados com todos os elementos, suspendendo-se a contagem deste prazo quando necessária a apresentação de complementação de documentos.

**Parágrafo único.** Quaisquer modalidades de parcelamento do solo, à exceção de loteamentos e desmembramentos, terão como prazo de validade, para alvará ou ato de aprovação, o período de 1 (um) ano contado a partir da data da sua aprovação.

**Art. 194** A aprovação do projeto não eximirá ou suprirá:

I – o cumprimento das determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de águas pluviais e domiciliares, esgotos sanitários e proteção paisagística e monumental;

II - a licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição de prédios, muros ou obras de arte.

**Art. 195** Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável pelo parcelamento do solo urbano:

I - conservar, pelo período de 4 (quatro) anos (prazo máximo para execução das obras de loteamento), as vias públicas que abrirem, de sorte a mantê-las em boas condições de pavimentação;

II - assinalar com placas metálicas as denominações dos logradouros públicos, segundo as especificações da Municipalidade, e respeitada a competência desta para atribuir os respectivos nomes.

**Art. 196** Todo o empreendimento compreendido no campo de incidência deste Plano Diretor deverá ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data de início e data prevista para o seu término, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

**Parágrafo único.** As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pela Municipalidade.

**Art. 197** Fica concedido o prazo de 60 (sessenta) dias a partir da entrada em vigor do presente Plano Diretor, sob pena das penalidades previstas no Capítulo XIV para a regularização de todos os parcelamentos, qualquer que seja a modalidade, loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio por unidades autônomas de que trata este Plano Diretor, que estejam sendo executados ilegalmente.

**Parágrafo único** - Desaprovado o pedido de regularização, a execução do empreendimento será imediatamente embargada administrativamente.

**Art. 198** A documentação solicitando consulta, encaminhando anteprojeto à aprovação da Municipalidade, deverá ser assinada pelo proprietário ou procurador, juntado o instrumento de mandato, cujos documentos técnicos deverão ser elaborados e assinados por técnicos legalmente habilitados, juntada a correspondente ART.

**Art. 199** São consideradas de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Município, outros Entes Públicos ou entidades autorizadas por este Plano Diretor, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

**Art. 200** Para fins de regularização de quaisquer modalidades de parcelamento do solo deve ser considerado o disposto na Lei Federal 13.465/2017, ou outra que vier a lhe substituir, mediante aprovação de Grupo Técnico a ser nomeado anualmente através de Portaria Municipal.

**Art. 201** Os casos omissos e as dúvidas de interpretação suscitadas na aplicação deste Plano Diretor serão resolvidos pelo departamento competente.

## **CAPÍTULO XI INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

**Art. 202** Os instrumentos urbanísticos a serem utilizados, devem obedecer ao disposto no presente Plano Diretor, além do disposto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), e na legislação específica de cada instrumento.

### **TÍTULO I INSTRUMENTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS Seção I Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**

**Art. 203** O Executivo Municipal elaborará e encaminhará ao Legislativo, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, Projeto de Lei determinando parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóveis não utilizados e subutilizados, contendo as condições e os prazos para o implemento da obrigação.

**§1º** O Projeto de Lei deverá indicar, no mínimo, os imóveis subutilizados ou não utilizados constantes no Cadastro de Imóveis de Interesse Social (CADIS).

**§2º** Projeto de Lei de que trata o *caput* deverá ser submetido ao Conselho de Desenvolvimento Municipal, antes da remessa ao Poder Legislativo.

**§3º** São considerados subutilizados os imóveis que não atingem 50% (cinquenta por cento) do índice de aproveitamento máximo ou descumprem sua função social, conforme disposições deste Plano Diretor Municipal, ou em lei a ser elaborada na forma do *caput*.

**§4º** A lei prevista no *caput* deverá ser revisada a cada 10 (dez) anos ou em período menor de tempo conforme necessidade.

**§5º** O Projeto de Lei de que trata o *caput* deverá fixar o valor da alíquota a ser aplicada a cada ano, em caso de incidência de IPTU Progressivo.

**§6º** Os prazos para implementação referidos no *caput* serão os seguintes:

I – 01 (um) ano, a partir da notificação para que seja protocolado o projeto urbanístico no órgão municipal competente;

II – 02 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento;

III – 03 (três) anos para a conclusão do empreendimento.

**Art. 204** Promulgada a Lei determinando o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória, a Administração Municipal, na forma do artigo 5º da Lei Federal 10.257/01, notificará os proprietários para que estes dêem a destinação apropriada aos imóveis.

**Art. 205** A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta seção.

## Seção II

### Desapropriação com Pagamento em Títulos

**Art. 206** Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

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

**§ 2º** O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o imóvel se localiza após a notificação;

II - não serão indenizáveis expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

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

**Art. 207** Quando constar no Cadastro de Imóveis de Interesse Social (CADIS), o imóvel desapropriado passará a compor a Reserva de Imóveis do Município.

## Seção III

### Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

**Art. 208** Para a consecução das Políticas, Programas e Projetos previstos no Anexo IV deste Plano Diretor, poderá o Município, mediante Lei específica, autorizar o proprietário a exceder os índices de ocupação e aproveitamento previstos no Anexo VII deste Plano Diretor

Municipal, ou, ainda, alterar o uso do imóvel, mediante contrapartida financeira, em especial na Zona Urbana Norte.

**Art. 209** A outorga onerosa somente será autorizada se estudo específico, a cargo do interessado e conforme critérios fixados pelo Município, demonstrar que há infraestrutura ociosa, considerando os índices de ocupação e aproveitamento máximos permitidos para a Zona, sendo defesa, em qualquer hipótese, a construção além dos índices fixados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 210** O Projeto de Lei que autoriza a outorga do direito de construir e/ou a alteração de uso do imóvel deverá ser submetido à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Municipal antes da remessa ao Poder Legislativo.

**Art. 211** Da Lei específica que aprovar a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso constará, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - detalhamento dos índices de ocupação e aproveitamento que serão exercidos ou detalhamento da alteração do uso do imóvel, conforme o caso;

III - a fórmula de cálculo para a cobrança;

IV - contrapartida a ser exigida do beneficiário.

**Parágrafo único.** Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as seguintes finalidades:

I - regularização fundiária;

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

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

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

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

#### **Seção IV**

##### **Transferência do Direito de Construir**

**Art. 212** Poderá o Município, por Lei específica, autorizar o proprietário a exercer em outra área, ou alienar, mediante escritura pública, o seu direito de construir, quando o seu imóvel for considerado necessário para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários; preservação do patrimônio natural ou cultural, ou para servir a Programas/Projetos de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas - ou novas - por habitações de interesse social.

**§ 1º.** A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos no *caput*.

**§ 2º.** A Lei específica referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

#### **Seção V**

##### **Operação Urbana Consorciada**

**Art. 213** Lei municipal específica, baseada no Plano Diretor Municipal, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

**Parágrafo único.** 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. 214** Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

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

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

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

**Art. 215** Da Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano da operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

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

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

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

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

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados.

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

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

**Art. 216** A Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em Leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

**Parágrafo único.** Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

**Art. 217** Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

## **Seção VI**

### **Direito de Preempção**

**Art. 218** O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

**§1º** Lei municipal específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a 05 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

**§2º** O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do parágrafo primeiro, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**§3º** Nos termos da Lei Municipal específica indicada no parágrafo primeiro, definido o direito de preempção, proprietário da área ou, em se tratando de pessoa jurídica, a quem tenha poderes para representá-la, será notificado, nos seguintes termos:

I - será entregue notificação por funcionário público municipal diretamente ao proprietário da área ou, em se tratando de pessoa jurídica, a quem tenha poderes para representá-la.

II - se eventualmente frustradas três tentativas de notificação, com decurso de tempo de 15 (quinze) dias entre si, fará o Município publicar a notificação através de edital em jornal local ou regional de ampla circulação.

III - o Município fará averbar a notificação de que trata o *caput* do presente artigo junto à matrícula do imóvel perante o Serviço Registral de Imóveis da Comarca.

**Art. 219** O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

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

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

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

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

**Art. 220** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

**§2º** O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

**§3º** Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

**§4º** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

**§5º** A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

**§6º** Ocorrida a hipótese prevista no §5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## **Seção VII**

### **Estudo de Impacto de Vizinhança**

**Art. 221** Os empreendimentos que resultem em situações de excepcionalidade ao já regulamentado por Legislação Municipal e/ou que causem impacto urbanístico e ambiental no meio urbano, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**Parágrafo único.** A aprovação pelos órgãos competentes da Administração Municipal será realizada após parecer favorável emitido pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, que poderá solicitar estudo complementares e medidas mitigadoras aos impactos avaliados.

**Art. 222** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento, sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de soluções para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização ou desvalorização imobiliária;
- V - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico ou ambiental;
- VI - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VII - serviços públicos, incluindo consumo de água e de energia, bem como a geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes, assim como drenagem de águas pluviais;
- VIII - equipamentos institucionais;
- IX - sistemas de circulação e transporte, incluindo entre outros: tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de pessoas, demanda por transporte público;
- X - ventilação e iluminação;
- XI - poluição sonora e do ar; e
- XII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

**Art. 223** O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para a aprovação de projeto, no que couber:

I - execução de melhorias na infraestrutura urbana em relação à rede física, através da qual o Poder Público ou a concessionária alcança ao cidadão o serviço e/ou o abastecimento, tais como:

- a) ampliação de redes, tais como: água, gás, esgoto pluvial, esgoto sanitário, eletricidade, iluminação pública;
- b) área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em proporção compatível com as demandas geradas pelo empreendimento, tais como: educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer; e
- c) ampliação e/ou adequação da estrutura viária, sinalização e mobiliário urbano tais como: faixas de aceleração e desaceleração, faixas de pedestres, paradas de transporte público, semaforização, pavimentação de vias, realização ou adequação do passeio público,

sinalização viária (vertical e horizontal) incluindo a identificação dos logradouros, arborização, posteamento, bem como adequações ao acesso do loteamento, quando for o caso.

II - proteção acústica mediante o uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos gerados pelas atividades a serem desenvolvidas;

III - recuperação ambiental da área e preservação dos elementos naturais considerados de interesse paisagístico;

IV - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos considerados de interesse histórico, artístico ou cultural;

V - criação de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional;

VI - criação de habitações de interesse social; e

VII - construção de equipamentos sociais.

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

**Art. 224** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá conter:

I - informações urbanísticas (IU) fornecidas pelo órgão competente;

II - situação e localização, com clara indicação de acessos;

III - atividades previstas;

IV - descrição dos espaços edificados, cobertos ou descobertos e os usos previstos nos mesmos;

V - descrição da infraestrutura existente no local e atestado da possibilidade de atendimento das demandas de água e energia elétrica, emitidos pelos fornecedores desta; e

VI - análise das questões indicadas no artigo 222.

**§1º** O Município poderá solicitar complementação das informações apresentadas, quando necessário.

**§2º** Os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) deverão ser assinados pelo empreendedor e por seus responsáveis técnicos, sendo solidariamente responsáveis pela veracidade das informações fornecidas.

**§3º** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

**§4º** A elaboração do Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

**Art. 225** Deverá ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança, de acordo com Anexo VII:

I - sempre que a natureza da atividade for enquadrada como diferente de adequada;

II - sempre que a categoria de uso comercial e de serviços for de grande porte, ou quando a área ultrapassar 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);

III - sempre que a categoria de uso industrial for de médio ou grande porte, ou quando a área ultrapassar 6.000,00m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados);

IV - sempre que as edificações não residenciais apresentarem área de estacionamento para veículos superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou com mais de 400 (quatrocentas) vagas destinadas a estacionamento de veículos;

V - sempre que os parcelamentos do solo vinculados na figura de desmembramento, que originem lote com área superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou quarteirão com dimensão superior a 200,00m (duzentos metros).

**TÍTULO II**  
**INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS**  
**Seção I**  
**Incentivos Fiscais**

**Art. 226** A concessão de incentivos fiscais, a serem definidos em lei específica, fica condicionada à adequação do empreendimento beneficiado às Diretrizes deste Plano Diretor, bem como o enquadramento da atividade entre os usos incentivados, definidos por regulamentação específica.

**Art. 227** Os incentivos fiscais devem ser prioritariamente concedidos a empreendimentos locais sustentáveis, dentro das Políticas Públicas previstas no Anexo IV deste Plano Diretor.

**Seção II**  
**IPTU Progressivo no Tempo**

**Art. 228** Verificado descumprimento dos prazos e finalidades previstos no § 5º do artigo 203, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota, pelo prazo de cinco anos consecutivos, conforme os valores fixados na Lei que determinou o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

**§1º** Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, na forma desta Lei.

**§2º** É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

**Seção III**  
**Contribuição de Melhoria**

**Art. 229** O Município deverá instituir, por legislação específica, Contribuição de Melhoria, que incidirá sobre a valorização de imóveis particulares decorrente de obras ou serviços públicos.

**Parágrafo Único.** O Município somente poderá conceder isenção do tributo de que trata esta Seção nos casos de interesse social ou utilidade pública.

**CAPÍTULO XII**  
**PLANEJAMENTO SOCIOECONÔMICO**

**Art. 230** O planejamento socioeconômico tem como objetivo definir estratégias de promoção do desenvolvimento econômico no Município, compreendendo o aumento da eficiência e da eficácia dos seus elementos de produção, de forma articulada à proteção do ambiente, visando ampliar os benefícios sociais e a qualidade de vida da população, integrando-a ao desenvolvimento territorial e à região metropolitana.

**Art. 231** As Políticas Públicas Municipais a serem implementadas para a obtenção da articulação econômica deverão:

- I - promover o Associativismo e Cooperativismo, visando possibilitar a implantação de uma cadeia produtiva e de comercialização dos cultivos existentes, em especial dos cítricos;
- II - incentivar a permanência dos jovens no campo, por meio de campanhas de conscientização no que diz respeito ao fortalecimento da importância do meio rural e da sua permanência no campo;
- III - viabilizar a produção orgânica, como forma de diferenciar a produção do Município frente à concorrência;
- IV - priorizar compras e contratações pelo Poder Público Municipal de produtos e mão-de-obra local;
- V - promover Programas de Economia Solidária;
- VI – incentivar agroindústrias, objetivando agregar valor à produção;
- VII - incentivar a exploração de atividades ligadas ao turismo, buscando com que este se transforme em fonte de renda;
- VIII - avaliar a conveniência e oportunidade de formalização de convênio com a União, tendo como objetivo assumir a fiscalização e cobrança do Imposto Sobre Propriedade Rural (ITR) na forma do inciso III, do §4º, do art. 153 da Constituição Federal regulamentado pela Lei Federal nº 11.250, de 27 de dezembro de 2015.

**Art. 232** As Políticas Públicas promotoras do desenvolvimento econômico sustentável e da melhoria da qualidade de vida são:

- I - Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Primário;
- II - Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Secundário;
- III - Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Terciário;
- IV - Política Municipal de Turismo.

### **Seção I**

#### **Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Primário**

**Art. 233** A Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Primário tem por objetivo harmonizar o desenvolvimento de atividades econômicas com a preservação dos recursos naturais, visando à melhoria da qualidade de vida na área rural e o desenvolvimento sustentável das atividades primárias, atendendo às premissas de diversificação de culturas, adoção de técnicas de cultivos de menor impacto ambiental e organização associativa.

**Art. 234** Para a implementação da Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Primário, o Município de São Sebastião do Caí deverá:

- I - implantar zoneamento detalhado das Macrozonas Rurais, definindo microrregiões de acordo com o perfil fundiário e o potencial produtivo;
- II - demarcar os limites entre as áreas de cultivo, as Áreas de Preservação Permanente e a Reserva Legal;
- III - desenvolver Programas de incentivo à criação de associações e cooperativas de produção e de consumo nas Macrozonas Rurais, definindo e viabilizando locais adequados para a venda de produtos hortifrutigranjeiros;
- IV - desenvolver Programas de incentivo à diversificação e criação de novas cadeias produtivas, em consonância com as potencialidades do Município, disponibilizando assistência técnica aos produtores;
- V - promover a melhoria das condições físicas dos centros comunitários rurais e a instalação de tele centros e espaços para cursos, recreação e lazer, possibilitando que se tornem lugares de referência na busca de serviços e difusão de conhecimentos na microrregião;

- VI - criar e/ou fortalecer instância administrativa municipal e parâmetros para fiscalização da exploração dos recursos naturais;
- VII - desenvolver Programas de qualificação de mão-de-obra, preferencialmente através de parcerias com instituições de ensino ou congêneres;
- VIII - inibir atividades que causem significativo impacto ambiental ou de vizinhança;
- IX - coibir a utilização de agrotóxicos nas atividades agrícolas desenvolvidas na Macrozona Urbana ou na sua proximidade;
- X - priorizar a compra da produção local para a disponibilização da merenda escolar nas escolas municipais, refeições em restaurantes comunitários ou qualquer situação em que seja o Município responsável pelo fornecimento de alimentos;
- XI - assessorar os produtores rurais na elaboração de Planos de Manejo para as áreas de Reserva Legal, a serem licenciados mediante procedimentos simplificados e coletivos, junto ao órgão ambiental competente.

## **Seção II**

### **Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Secundário**

**Art. 235** A Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Secundário se constitui em um conjunto de medidas a serem tomadas pelo Poder Público com o objetivo de harmonizar o crescimento econômico com as conquistas sociais, a partir da preservação dos recursos naturais, visando à melhoria da qualidade de vida e o desenvolvimento sustentável das atividades de beneficiamento, atendendo às premissas de diversificação das atividades produtivas de pequeno e médio porte, evitando significativos impactos ambientais ou de vizinhança.

**Art. 236** Para a implementação da Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Secundário, além das medidas referentes à estrutura urbana, serão adotadas as seguintes ações:

- I - fomentar atividades de beneficiamento vinculadas às potencialidades locais e suas respectivas cadeias produtivas, priorizando as cooperativas, e micro e pequenas empresas;
- II - desenvolver programas permanentes de qualificação da mão-de-obra local e encaminhamento ao mercado de trabalho, preferencialmente por meio de parcerias com instituições de ensino ou congêneres;
- III - elaborar o plano de fortalecimento da infraestrutura física e institucional do território, para atração das atividades de beneficiamento, priorizando o capital local e regional;
- IV - regulamentar incentivos fiscais para investimentos no setor, priorizando o associativismo, o capital local e as pequenas e médias empresas.

## **Seção III**

### **Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Terciário**

**Art. 237** A Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Terciário visa equipar a cidade para garantir a qualidade dos ambientes residenciais e laborais e incentivar a proximidade de usos variados e compatíveis, possibilitando a formação de polos atrativos de atividades geradoras de trabalho e renda.

**Art. 238** Para a implementação da Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Terciário, além das medidas referentes à estrutura urbana, serão adotadas as seguintes:

- I - promover o desenvolvimento de cadeias produtivas, preferencialmente comunitárias ou alternativas, baseadas em organizações associativas e cooperativas, através de incentivos urbanísticos, tributários e financeiros aos empreendimentos locais e regionais;
- II - promover a criação de cooperativas de prestação de serviços e de consumo;
- III - realizar parcerias com instituições de ensino ou congêneres para fins de qualificação da mão-de-obra local;
- IV – qualificar os detentores de conhecimento ou mesmo de exemplares do patrimônio, a fim de que a mesma seja geradora de renda e incentivadora do turismo;
- V - conceder incentivos fiscais e financeiros aos empreendimentos locais e regionais que exploram ou têm potencial de explorar o turismo, conforme mapeamento do Plano de Desenvolvimento Turístico, a ser elaborado;
- VI - incentivar, em especial através da organização e divulgação, de eventos locais e regionais.

#### **Seção IV**

#### **Política Municipal de Turismo**

**Art. 239** A Política Municipal de Turismo de São Sebastião do Caí será fundamentada na participação popular, com ênfase no associativismo comunitário, por meio da identificação das vocações, potencialidades e viabilidade de desenvolvimento do turismo vinculado aos recursos naturais e culturais, possibilitando geração de trabalho e renda, preferencialmente para as comunidades locais, buscando a sustentabilidade socioeconômica e ecológica do Município e da região.

**Art. 240** Para a efetivação da Política Municipal de Turismo, deverá ser elaborado e implementado um Plano de Desenvolvimento Turístico, o qual deverá conter, no mínimo:

- I - mapeamento dos principais pontos turísticos do Município evidenciando seus potenciais de utilização, público-alvo e estratégias de promoção;
- II - mapeamento dos empreendimentos privados que exploram ou têm potencial de explorar o turismo no Município;
- III - definição de critérios para a concessão de incentivos aos empreendimentos locais e regionais que exploram ou têm potencial de explorar o turismo, conforme mapeamento do Plano de Desenvolvimento Turístico;
- IV - proposição de temas, setores e eventos, de natureza religiosa, econômica, ecológica, rural, étnica, cultural ou científica, entre outras, que representem potencialidades para o desenvolvimento do turismo;
- V - programas de informação, sinalização, divulgação e acessibilidade, preferencialmente por meio de transporte coletivo, ao público;
- VI - cursos de qualificação de empreendedores, priorizando aqueles de natureza coletiva/comunitária local/regional;
- VII - incentivo à preservação do patrimônio cultural e natural.

**Parágrafo único.** Para efetivação da Política de que trata o *caput*, deverão ser elaborados e executados os Projetos e Programas constantes do Anexo IV, observadas as ordens de prioridade, quando indicadas no referido Anexo.

## **CAPÍTULO XIII PENALIDADES**

**Art. 241** Toda ação ou omissão que viole as normas previstas neste Plano Diretor, praticadas por pessoas físicas ou jurídicas, serão punidas com a aplicação das seguintes penalidades administrativas, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal:

- I - advertência;
- II - reparação do dano;
- III - multas;
- IV - embargos;
- V - interdição (total ou parcial);
- VI – demolição.

**§1º** A aplicação das penalidades acima relacionadas será notificada por meio de auto de infração, facultado o exercício do direito de contraditório e ampla defesa, na forma prevista na Seção VI deste Capítulo.

**§2º** Também deverá ser apurada a responsabilidade e aplicadas penalidades cabíveis à autoridade municipal que:

- I - autorizar ocupações do solo ou exercício de atividades sem a observância das exigências legais ou em desacordo com as recomendações técnicas pertinentes, especialmente sem atendimento aos dispositivos deste Plano Diretor;
- II - deixar de aplicar as sanções previstas nesta Lei Complementar;
- III - deixar de adotar as providências cabíveis previstas na legislação;
- IV - não promover a interdição do empreendimento, quando constatada a irregularidade;
- V - dificultar, impedir, retardar ou inibir, por qualquer meio, a ação fiscalizatória dos agentes públicos competentes;
- VI - relevar sanção aplicável por descumprimento aos preceitos desta Lei Complementar.

**Art. 242** Todo parcelamento, obra ou edificação, a qualquer tempo, poderá ser vistoriado pelo Poder Público, e para esse fim o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso no local, mediante apresentação de sua identificação funcional.

**Art. 243** As penalidades previstas neste Plano Diretor Municipal serão aplicadas de acordo com a gravidade da infração, podendo ser impostas de forma isolada ou cumulativa.

**Art. 244** As penalidades serão atribuídas ao proprietário ou possuidor do imóvel, ou ainda, ao titular da obra, conforme as atribuições de responsabilidades definidas neste Plano Diretor Municipal ou em normas específicas.

**Art. 245** A advertência é a sanção pela qual o infrator é advertido pelo cometimento de infração verificada em obra, edificação ou parcelamento do solo e em que se estabelece prazo para sanar a irregularidade.

**§1º** O prazo a ser estabelecido em advertência para sanar a irregularidade é de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, desde que justificadamente.

**§2º** Aplica-se a prévia advertência somente nos casos em que a irregularidade é passível de regularização.

## **Seção I**

### **Reparação do Dano**

**Art. 246** Sem prejuízo de outras penalidades, nos casos em que a infração cometida venha a gerar efetivo dano à municipalidade, à cidade, aos munícipes ou ao meio-ambiente, poderá a administração municipal autuar o infrator para que, em prazo razoável assim estabelecido pelo órgão competente, de acordo com a natureza do dano causado, repare o prejuízo causado.

**§1º** A reparação do dano causado poderá ser efetivada mediante reparo/construção/demolição ou outra prestação alternativa, assim definida pelo Município, limitada à reparação ao exato prejuízo causado pelo infrator.

**§2º** A não reparação do dano na forma e no prazo estipulado acarretará a aplicação da multa prevista no inciso VI, §2º, do artigo 250 deste Plano Diretor Municipal.

## **Seção II**

### **Multas**

**Art. 247** Verificada qualquer infração às disposições desta Lei Complementar, será lavrado o competente auto de infração e multa para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, o infrator pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

**Parágrafo único.** Simultaneamente à imposição de multa, serão lavrados:

I - auto de embargo da obra, atividade ou parcelamento do solo, se for o caso;

II - intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.

**Art. 248** Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houverem determinado, nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

**Art. 249** As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

**Art. 250** As infrações classificam-se, para efeitos de multa, em leves, médias, graves e gravíssimas.

**§1º** É infração leve:

I - deixar de entregar ou entregar fora dos prazos estabelecidos documentos e/ou laudos técnicos exigidos para fins de parcelamento do solo.

**§2º** São infrações médias:

I - iniciar, dar continuidade ou efetuar ocupação ou atividade no solo do município de São Sebastião do Caí em desacordo com o determinado por este Plano Diretor;

II - constatar-se qualquer irregularidade documental que interfira diretamente no material aprovado;

III - promover construção em solo não edificável ou no seu entorno, assim considerado em razão de seu valor paisagístico, ecológico, artístico, turístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida;

IV - causar impedimento ou embaraço à atividade de fiscalização;

V - omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas neste Plano Diretor;

VI - não reparar o dano causado na forma e no prazo estipulado.

**§3º** São infrações graves:

I - iniciar a execução de obra e/ou parcelamento do solo sem projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade de aprovação e/ou de licença na área urbana do município;

II - executar a obra de parcelamento do solo em desacordo com o projeto aprovado;

III - dar uso a atividade proibida para determinado zoneamento, em razão do que estabelecem as normas de uso e ocupação para a zona em que se encontram;

IV - realizar atividade relacionada a esta Lei Complementar que cause danos ou prejuízo à área de interesse ambiental.

V - aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, alterar ou modificar o relevo, promover modificações nos escoamentos, sem licença do poder público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros.

**§4º** São infrações gravíssimas:

I - registrar loteamento ou desmembramento, compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes;

II - iniciar a execução de obra e/ou parcelamento do solo sem projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade de aprovação e/ou de licenças em áreas não consideradas urbanas por esta Lei Complementar;

III - realizar parcelamento do solo, empreendimento ou obra em área de domínio público, área verde ou área de preservação permanente;

IV - descumprir auto de embargo, intimação demolitória e interdição;

V - apresentar documentos sabidamente falsos;

**Art. 251** As multas serão aplicadas com base nos seguintes valores de referência:

I - infração leve: 0,05 (zero vírgula zero cinco) URM por m<sup>2</sup> de área ou, no mínimo, 250 URM;

II - infração média: 0,2 (zero vírgula dois) URM por m<sup>2</sup> de área ou, no mínimo, 1.000 URM;

III - infração grave: 0,6 (zero vírgula seis) URM por m<sup>2</sup> de área ou, no mínimo, 2.000 URM;

IV - infração gravíssima: 1,00 (uma) URM por m<sup>2</sup> de área ou, no mínimo, 5.000 URM;

**§1º** O valor da multa será estipulado com base no valor atribuído à URM – Unidade de Referência Municipal, por metro quadrado de área.

**§2º** Incidem na mesma sanção administrativa os corresponsáveis, o agrimensor, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que de qualquer modo contribuir para a concretização do empreendimento no município sem autorização do Poder Público ou em desacordo com as licenças emitidas.

**Art. 252** No caso de reincidência ou de infração continuada, as multas são aplicadas de forma cumulativa e calculadas pelo dobro do valor da última multa aplicada.

**§1º** Verifica-se a reincidência quando o infrator comete a mesma infração nos 12 (doze) meses seguintes após a decisão definitiva sobre a sanção aplicada.

**§2º** Verifica-se infração continuada quando o infrator descumpre os termos da advertência, do embargo, da intimação demolitória ou da interdição.

**§3º** Persistindo a infração continuada após a aplicação da primeira multa, aplica-se nova multa:

I - mensalmente, nos casos de descumprimento dos termos da advertência ou da intimação demolitória;

II - diariamente, nos casos de descumprimento do embargo ou da interdição.

**Art. 253** O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias à correção das irregularidades que deram origem à sanção.

### **Seção III Embargos**

**Art. 254** Sem prejuízo de outras penalidades, as obras em andamento, sejam de parcelamento do solo ou de edificação, podem ser embargadas quando incorrerem nos casos previstos no §2º, incisos I, II e III; no §3º, incisos I, II, III, IV e V; e no §4º, incisos I, II e III, todos do art. 250, ou sempre que estiver em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou para os operários que a executam.

**Art. 255** O embargo, sem prejuízo das multas e outras penalidades, determina a paralisação imediata de uma obra ou atividade, quando constatada desobediência às disposições desta Lei Complementar ou aos projetos aprovados.

**Parágrafo único.** O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.

**Art. 256** Quando não atendidos o embargo ou a interdição realizados:

I – a obra ou a edificação será demolida, total ou parcialmente;

II - o parcelamento do solo será desconstituído.

### **Seção IV Interdição**

**Art. 257** Sem prejuízos de outras penalidades, um parcelamento do solo, uma edificação completa ou parte de suas dependências podem ser interditadas, se incorrer no caso previsto no §2º, incisos I, II e III; no §3º, incisos I, II, III, IV e V; e no §4º, incisos I, II e III do art. 250, ou sempre que oferecer riscos aos seus habitantes ou ao público em geral.

### **Seção V Demolição**

**Art. 258** A Administração Municipal determina a demolição total ou parcial de uma edificação se:

I - incorrer nos casos previstos nos incisos no §2º, incisos I e II; no §3º, incisos I, II, III, IV e V; e no §4º, incisos I, II e III, todos do art. 250, e não for cumprido o Auto de Embargo;

II - recair sobre o que dispõe o Código de Obras e Edificações no que se refere à referida penalidade.

### **Seção VI Auto de Infração e Defesa**

**Art. 259** O Auto de Infração conterá:

I - a data e o local da infração;

II – a razão da infração e a fundamentação atinente;

III - nome, endereço e assinatura do infrator;

IV - nome, assinatura e categoria funcional do autuante;

V - nome, endereço e assinatura das testemunhas, se houver.

**§1º** Se o infrator se negar a assinar a notificação ou o auto de infração, o fiscal certificará a recusa, considerando-se o infrator devidamente notificado ou autuado.

**§2º** A notificação ou o autor de infração poderão ser remetidos via Correio com aviso de recebimento (AR), considerando-se entregue após o retorno do AR aos autos do processo administrativo.

**§3º** Estando o infrator em local incerto e não sabido, esgotadas as tentativas de localização pessoal e via correios, a notificação para defesa, bem como a ciência da aplicação da sanção, será realizada por edital.

**Art. 260** São autoridades competentes para lavrar auto de infração e instaurar processo administrativo os funcionários de órgãos de fiscalização do Município de São Sebastião do Caí ou de órgãos ambientais das esferas federal, estadual ou municipal designados para as atividades de fiscalização.

**§1º** Qualquer pessoa, constatando infração às normas deste Plano Diretor, poderá dirigir representação às autoridades relacionadas neste artigo, para efeito do exercício do seu poder de polícia.

**§2º** A autoridade que tiver conhecimento de infração é obrigada a promover a sua apuração imediata, mediante processo administrativo próprio, sob pena de co-responsabilidade.

**§3º** As infrações são apuradas em processo administrativo próprio, assegurado o direito de ampla defesa e o contraditório, observadas as disposições desta Lei Complementar e de sua regulamentação.

**Art. 261** O infrator terá o prazo de 08 (oito) dias, a contar do recebimento do auto de infração, nos termos do artigo 259, para apresentar defesa escrita, encaminhada ao órgão competente para decisão final, conforme regulamentação municipal que deverá ser indicada ao autuado no próprio auto de infração. Decorrido o prazo sem apresentação de defesa será aplicada a penalidade.

**Art. 262** Apresentada defesa e julgada improcedente será aplicada a penalidade. O infrator será informado acerca da aplicação da penalidade por meio da entrega da terceira via do auto de infração acompanhada do respectivo despacho da autoridade municipal que o aplicou.

**§1º** Em caso de multa, o infrator terá o prazo de 08 (oito) dias para efetuar o pagamento, na forma indicada no auto de infração.

**§2º** No prazo para pagamento da multa 08 (oito) dias poderá ser interposto recurso administrativo, dirigido à autoridade municipal competente. Interposto tempestivamente o recurso a exigibilidade da multa fica suspensa até o julgamento definitivo.

**§3º** Provido o recurso administrativo, será cancelado o auto de infração. Em caso de desprovimento do recurso, o autuado terá o prazo de 08 (oito) dias a contar do recebimento da decisão recursal para efetivar o pagamento da multa.

**§4º** Nos casos de embargos e interdição, a pena deve ser imediatamente acatada, até que sejam satisfeitas todas as exigências que a determinaram.

**§5º** Nos casos de demolição, a autoridade competente estipulará o prazo para o cumprimento da penalidade.

**Art. 263** Caberá execução judicial sempre que, decorrido o prazo estipulado e sem que haja a interposição de recursos, o infrator não cumprir a penalidade imposta.

**Art. 264** O processo administrativo referente às infrações e à aplicação de sanções previstas neste Plano Diretor Municipal deve ser definido em regulamento próprio, observada a necessidade de:

I - motivação de todos os atos administrativos;

II - comunicação formal ao infrator ou ao interessado:

a) dos autos de infração;

b) das decisões em recursos, pedidos de reconsideração e demais petições dirigidas a órgãos e entidades públicas.

III - acesso a todas as peças dos autos, observadas as regras de sigilo;

IV - garantia do contraditório e da ampla defesa;

V - prazo razoável para impugnação, defesa, apresentação de provas e contraprovas, bem como para a prática dos demais atos processuais.

## **CAPÍTULO XIV PARTICIPAÇÃO SOCIAL**

**Art. 265** A Gestão Participativa visa garantir o efetivo controle social sobre os agentes do Poder Público, em todos os atos que digam respeito ao planejamento, implantação, monitoramento e avaliação da efetivação dos Princípios, Diretrizes, Programas e Projetos integrantes do Plano Diretor, em especial através dos instrumentos de gestão democrática da cidade, consistentes nos Conselhos, Audiências e Consultas Públicas, Conferências Municipais, Plebiscitos, Referendos e Iniciativas Populares de Leis.

### **Seção I Conselho de Desenvolvimento Municipal**

**Art. 266** Para dar efetividade à Gestão Democrática de São Sebastião do Caí, o Poder Executivo proporá a criação, por Lei própria, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da promulgação do presente Plano Diretor, do Conselho de Desenvolvimento Municipal, órgão colegiado de política de desenvolvimento municipal, integrante da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Ouvidoria, órgão que terá como objetivos:

I - integrar e articular as políticas específicas e setoriais na área do desenvolvimento urbano e rural, como planejamento e gestão do uso do solo, habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade;

II - mediar os interesses existentes em cada local, constituindo-se em um espaço permanente de discussão, negociação e pactuação, visando garantir a gestão pública participativa;

III - fortalecer os atores/sujeitos sociopolíticos autônomos;

IV - consolidar a gestão democrática, como garantia da implementação das políticas públicas constituídas coletivamente nos canais de participação;

V - compartilhar as informações e as decisões, pertinentes à política de desenvolvimento urbano e rural, com a população.

**Art. 267** O Conselho do Desenvolvimento Municipal de São Sebastião do Caí terá como principais atribuições:

I - debater, avaliar, propor, definir e fiscalizar programas, projetos, a política de desenvolvimento urbano e rural, bem como as políticas de gestão do solo, habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade em conjunto com o governo e sociedade civil;

II - acompanhar e avaliar a implantação do Plano Diretor Municipal, bem como sugerir alterações, e colaborar em todas as atividades que se relacionem com o planejamento do desenvolvimento do Município;

III - coordenar a organização das conferências das cidades, na esfera municipal, possibilitando a participação de todos os segmentos da sociedade;

- IV - promover a articulação entre os programas e os recursos que tenham impacto sobre o desenvolvimento urbano e rural;
- V - coordenar o processo participativo de elaboração e execução do Plano Diretor;
- VI - debater a elaboração e execução do orçamento público, plano plurianual, leis de diretrizes orçamentárias e planejamento participativo de forma integrada;
- VII - emitir parecer sobre a implementação de empreendimentos imobiliários que causem grande impacto urbanístico;
- VIII - propor a edição de normas que regulem matéria territorial, urbana e ambiental;
- IX - articular-se com outros conselhos, de forma a integrar ações e Políticas de intervenção territorial.
- X - divulgação ampla de seus trabalhos e ações realizadas;
- XI - promover a realização de estudos, debates, pesquisas e ações que propiciem a utilização de conhecimentos científicos e tecnológicos, para a população municipal;
- XII - realização de cursos, oficinas, debates, simpósios, seminários com os diversos segmentos da sociedade, buscando a disseminação de informação e a formação continuada;
- XIII - elaborar e aprovar o Regimento Interno e deliberar sobre as alterações propostas por seus membros.

**Art. 268** O Conselho do Desenvolvimento Municipal de São Sebastião do Caí deverá ser composto paritariamente por 09 (nove) membros sendo eles: 03 (três) representantes de entidade governamentais, 03 (três) representantes das comunidades locais (urbanas e rurais), 03 (três) representantes de entidades não governamentais, 01 (um) representante da indústria e comércio, 01 (um) representante de entidades de classe e 01 (um) representante da universidade.

**§1º** Os representantes de entidades governamentais serão indicados pela entidade.

**§2º** Os representantes das comunidades locais serão eleitos pelas respectivas associações de moradores, existentes ou criadas, a partir da divisão do Município em unidades territoriais já definidas ou a serem criadas, como bairros, vilas, localidades, distritos, etc.

**§3º** Os representantes das entidades não governamentais serão indicados pelas respectivas entidades.

## **Seção II**

### **Processos Participativos**

**Art. 269** O Poder Público municipal deverá promover a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual.

**Parágrafo Único.** A realização de procedimento de participação social é condicionante para aprovação perante a Câmara Municipal nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001.

**Art. 270** Nos processos participativos previstos neste Plano Diretor, a publicidade, determinada pelo inciso II, do § 4º do art. 40 do Estatuto da Cidade, deverá observar os seguintes requisitos:

- I - ampla comunicação pública, em linguagem acessível, através dos meios de comunicação social de massa disponíveis;
- II - ciência do cronograma e dos locais das reuniões, da apresentação dos estudos e propostas sobre o plano diretor com antecedência de no mínimo 15 (quinze) dias;
- III - publicação e divulgação dos resultados dos debates e das propostas adotadas nas diversas etapas do processo.

**Art. 271** Sem prejuízo das disposições previstas em lei especial, a organização do processo participativo deverá garantir a diversidade, observando no mínimo os seguintes termos:

I - realização dos debates por segmentos sociais, por temas e por divisões territoriais, tais como bairros, distritos, setores entre outros;

II - garantia da alternância dos locais de discussão.

**Art. 272** As audiências e consultas públicas, a serem realizadas na forma de lei específica, são instrumentos essenciais à participação social, sendo as consultas realizadas por meio da apresentação de contribuições escritas e as audiências públicas por meio de procedimento misto que inclui a possibilidade de apresentação de contribuições escritas e/ou oral em sessão pública.

**Parágrafo único.** As audiências públicas devem ter por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar o conteúdo do Plano Diretor Participativo, e devem atender aos seguintes requisitos:

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

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

III - serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;

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

V - serem gravadas e, ao final de cada uma, lavrada a respectiva ata, cujos conteúdos deverão ser apensados ao Projeto de Lei, compondo memorial do processo, inclusive na sua tramitação legislativa.

**Art. 273** A Administração Pública deverá promover conferências municipais periódicas tendo como objetivo definir e monitorar as políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento municipal.

**§1º** As conferências são grandes encontros da população, realizados periodicamente, com ampla divulgação e participação popular, visando à construção de pactos entre sociedade e poder público municipal.

**§2º** O procedimento de realização das conferências municipais deve ser regulamentado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da entrada em vigor deste Plano Diretor, devendo incluir a participação do Conselho Municipal do Plano Diretor como membro ativo da organização das conferências.

**Art. 274** O plebiscito, o referendo e os projetos de iniciativa popular, assegurados na forma da Constituição Federal, devem ser realizados observando procedimentos previstos em legislação específica.

## **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 275** A implementação dos Programas e Projetos constantes nesta Lei ou em seus anexos será prioritária em relação a outros Programas e, exceto em caso de emergência ou calamidade pública.

**Art. 276** São parte integrante deste Plano Diretor os seguintes Anexos:

Anexo I – Glossário

Anexo II – Macrozoneamento de São Sebastião do Caí

Anexo III – Mapa Político Administrativo de São Sebastião do Caí  
Anexo IV – Políticas, Programas e Projetos de São Sebastião do Caí  
Anexo V – Mapa de Hierarquia Viária de São Sebastião do Caí  
Anexo VI – Mapa de Zoneamento de São Sebastião do Caí  
Anexo VII– Regime Urbanístico de São Sebastião do Caí  
Anexo VII.A Delimitação das zonas de São Sebastião do Caí por coordenadas UTM  
Anexo VII.B Descrição das Atividades de São Sebastião do Caí  
Anexo VIII– Zonas Especiais de São Sebastião do Caí  
Anexo IX – Perfis Viários de São Sebastião do Caí  
Anexo X – Restrições Ambientais

**Art. 277** Caberá ao Executivo Municipal promover a regulamentação deste Plano Diretor, sob a supervisão do Conselho de Desenvolvimento Municipal no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias a contar de sua entrada em vigor, observada a necessidade de promoção da participação social.

**Art. 278** O Plano Diretor e as Leis integrantes do Plano Diretor Municipal deverão ser obrigatoriamente revisados em, no máximo, 10 (dez) anos, devendo ser garantida a ampla participação popular no processo de revisão.

**Art. 279** As edificações comprovadamente existentes há mais de 20 (vinte) anos, pelos registros dos cadastros do Município ou por documentos comprobatórios, bem como as atividades nelas desenvolvidas, sendo tolerado o uso não conforme, devendo, contudo, ser observada a legislação municipal, estadual e federal, em especial de incêndio e ambiental.

**§1º** As edificações previstas no *caput* podem ser ampliadas, desde que a solicitação seja devidamente analisada e aprovada pelo setor competente, observadas as disposições legais aplicáveis ao projeto.

**§2º** A tolerância de uso não conforme cessará quando ocorrer a mudança da atividade da empresa ocupante do imóvel.

**Art. 280** Os processos administrativos protocolizados anteriormente a data de entrada em vigor desta Lei Complementar serão examinados de acordo com a legislação vigente à época de seu protocolo, facultado ao requerente a opção pela análise com base nesta Lei.

**§1º** Parâmetros Urbanísticos - PU fornecidos pelo Município com base na Lei Complementar Municipal nº 003, de 10 de maio de 2023, decorrentes de processos administrativos iniciados antes da vigência desta Lei Complementar, poderão, mediante expresso pedido do interessado, ser utilizados em processo de aprovação de projetos iniciados a partir da vigência desta Lei, sendo que, neste caso, todo o processo de aprovação de projeto seguirá as normas da Lei Complementar Municipal nº 003, de 10 de maio de 2023.

**§2º** O prazo máximo para o interessado iniciar o processo de aprovação de projeto com utilização de Parâmetros Urbanísticos - PU fornecidos nos termos do §1º deste artigo é o dia 31 de maio de 2025.

**§3º** As atividades já licenciadas, ou com alvará de licença com validade, poderão ser instaladas conforme diretrizes definidas em seu licenciamento.

**§4º** Os licenciamentos solicitados a partir da publicação desta Lei considerarão o projeto aprovado válido.

**Art. 281** Fica revogada a Lei Complementar Municipal nº 003, de 10 de maio de 2023.

**Art. 282** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí,

**Júlio César Campani**  
Prefeito Municipal

## **EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS:**

**Senhor Presidente,**

**Nobres Vereadores!**

Através do anexo Projeto de Lei, o Executivo encaminha para apreciação desta Câmara Legislativa o PLC 007-2024, que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de São Sebastião do Caí.

O Plano Diretor pode ser conceituado, segundo já exposto na Audiência Pública de sua apresentação (evento realizado no dia 18 de dezembro de 2024), como um conjunto de normas que orientam o desenvolvimento urbano, com vistas a permitir um crescimento ordenado e sustentável da cidade, de maneira a proporcionar a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes. Neste contexto é importante destacar que a elaboração do Plano Diretor (e suas revisões periódicas) é permeada pela participação popular.

Senso assim, o Projeto de Lei Complementar submetido à apreciação desta Casa é fruto de denso trabalho técnico, realizado por intermédio de empresa contratada para tal fim, com o auxílio do qualificado corpo técnico deste Município, tudo com observância à realidade local aferida pela realização de diversos estudos de campo. Os estudos preliminares e definitivos foram apresentados à coletividade, por meio de audiência pública atendendo, dessa forma, aos requisitos legais, especialmente àqueles previstos na Lei Federal nº 10.257/2001, que dispõe sobre a regulamentação dos arts. 182 e 183 da Carta Magna.

Advém da Lei Federal nº 10.257/2001 (amplamente conhecida por Estatuto das Cidades), a necessidade de revisão periódica do plano diretor, quando instituído, a cada dez anos (no mínimo). A mesma Lei Federal também prevê, entre outras características, a necessidade de elaboração do Plano Diretor para cidades: com mais de vinte mil habitantes; integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; e incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de inundações, condições observadas em nossa cidade.

Os recentes eventos climáticos adversos registrados nos anos de 2023 e 2024 anteciparam a necessidade de revisão do Plano Diretor, com vistas a restringir a ocupação de áreas agora definidas como de risco, bem como ampliar as possibilidades construtivas para os espaços não sujeitos a inundações. O novo Plano Diretor para, além disso, também busca direcionar o crescimento do Município para espaços urbanos longe das áreas sujeitas a cheias.

Gize-se, por oportuno, que a revisão também se apresenta como necessária visto que, a partir da extensão e magnitude dos recentes eventos climáticos adversos, foram reveladas novas áreas de risco no território do Município, sendo o

Plano Diretor uma das ferramentas para diminuição da exposição da população a tais perigos, nos termos da previsão contida na alínea h, do inciso VI, do artigo 2º, da Lei Federal nº 12.608/2012 (Estatuto da Cidade). Certamente esse tema, envolvendo a atualização dos Planos Diretores dos Municípios, a partir dos recentes eventos climáticos, adversos, será objeto de cobrança por parte dos órgãos de fiscalização.

Também estão contempladas no anexo Projeto de Lei Complementar às sugestões colhidas junto às entidades deste Município, especialmente aquelas ligadas ao comércio, serviços e indústria, representando a sociedade civil organizada.

O Anexo Projeto de Lei Complementar segue mantendo a inovação de incorporar em seu texto, a exemplo do Plano Diretor sancionado no ano de 2023, as disposições atinentes ao Parcelamento do Solo Urbano que, em caso de aprovação deste PLC, seguirão abordadas em um único texto legal.

O anexo Projeto de Lei Complementar também inova ao permitir, a partir de sua aprovação por esta Casa Legislativa, a possibilidade de escolha, até o dia 31/05/2025, de qual regramento será seguido pelo projeto submetido à aprovação pelo Município, provimento que, no entender dessa administração, garante a segurança jurídica do processo de transição da legislação sem implicar em atraso na aplicação do novo texto para os casos que o interessado julgar mais apropriado.

Essa administração vislumbra que o Projeto de Lei Complementar submetido à apreciação de Vossas Senhorias contempla os aspectos econômicos, sociais, ambientais, que devem ser abordados no presente normativo, tudo com vistas a promover a qualidade de vida e o bem-estar da população e, especialmente, a limitação de ocupação das áreas de risco e o incentivo à utilização dos espaços localizados fora de tais locais, por intermédio da adoção de mecanismos que permitam o desenvolvimento sustentável de nosso Município.

Diante disso, solicito aos Nobres Vereadores que o referido Projeto de Lei seja votado nos termos propostos.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 30 dias do mês de dezembro de 2024.

**JÚLIO CÉSAR CAMPANI**  
Prefeito Municipal