EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS
PROJETO DE LEI Nº 020/2024

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores, Senhoras Vereadoras

O Projeto de Lei que ora remetemos para a apreciação desta Casa, institui o Plano Diretor de São Vendelino/RS, nos termos da Lei Federal no 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, e dá outras providências.

A elaboração do Plano contou com a participação de equipe técnica contratada pelo Município, além de comissão comunitária especialmente constituída para acompanhar a elaboração do Plano, composta por representantes de vários segmentos da comunidade, inclusive representante desta Câmara.

Fruto de um trabalho de quase 19 (dezenove) meses, o projeto de lei que ora remetemos para a apreciação desta Casa foi submetido à Audiência Pública realizada em 04/12/2024, onde esta minuta restou aprovada pela comunidade presente.

Salientamos que todo o trabalho realizado esteve disponível à comunidade no Portal da Transparência do Município, em aba específica destinada ao Plano Diretor, e que esta minuta esteve também disponível para consulta desde 23/11/2024, conforme link divulgado nas redes sociais do Município.

Com os eventos climáticos e a catástrofe meteorológica do mês de maio, o Plano quase concluído à época foi revisto, incluindo áreas de riscos identificadas após a calamidade.

Submetemos o projeto de lei e seus anexos à apreciação e aprovação desta Casa.

Atenciosamente,

MARLI LOURDES OPPERMANN WEISSHEIMER:31776850025

Assinado de forma digital por MARLI LOURDES OPPERMANN WEISSHEIMER:31776850025
Dados: 2024.12.12 15:36:24 -03'00'

MARLI LOURDES OPPERMANN WEISSHEIMER
Prefeita Municipal

PROJETO DE LEI N° 020/2024

DE 12 DE DEZEMBRO DE 2024

INSTITUI O PLANO DIRETOR DE SÃO VENDELINO/RS, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 10.257/2001, O ESTATUTO DA CIDADE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

MARLI LOURDES OPPERMANN WEISSHEIMER, Prefeita Municipal de São Vendelino, no Estado do Rio Grande do Sul.

Faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI

PARTE I

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 1º A Política de Desenvolvimento Territorial de São Vendelino objetiva orientar o desenvolvimento municipal, de forma a assegurar aos munícipes o direito à cidade sustentável.

Parágrafo único. O direito à cidade sustentável é entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

Art. 2º É princípio fundamental da Política de Desenvolvimento Territorial de São Vendelino ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, através das seguintes diretrizes gerais, dentre as demais dispostas pelo Estatuto da Cidade:

I. planejamento do desenvolvimento municipal, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

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

III. ordenação e controle do uso do solo;

IV. integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico;

V. adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica;

VI. justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

VII. proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

Parágrafo único. O Executivo Municipal utilizará dos instrumentos previstos nesta Lei e demais regulamentações pertinentes para assegurar o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana de São Vendelino.

Art. 3º A função social da cidade é definida como o pleno exercício, por todos, do direito à moradia adequada, ao saneamento, ao meio ecologicamente equilibrado, ao transporte público, à mobilidade, a acessibilidade, aos meios de subsistência, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, à proteção social, à segurança, ao lazer, à informação e aos demais direitos assegurados pela legislação vigente, de forma a promover o uso socialmente justo, sustentável e integrado do território urbano e rural.

Parágrafo único. Para alcançar o disposto no *caput* é necessário, fundamentalmente, garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Art. 4º As funções sociais da propriedade urbana localizada em São Vendelino são cumpridas quando esta atende às exigências fundamentais de ordenação expressas neste Plano Diretor e demais Leis relacionadas, e aos seguintes requisitos, simultaneamente:

I. uso autorizado por este Plano Diretor e às demais exigências legais pertinentes, adequado à situação local, considerando os condicionantes ambientais, paisagísticos e as características da vizinhança;

II. ocupação de acordo com as normas definidas neste Plano Diretor e demais exigências legais pertinentes, observados os valores ambientais e culturais e o uso adequado da infraestrutura existente;

III. uso e ocupação que contribuam para o desenvolvimento local equilibrado, evitando processos especulativos;

IV. respeito às restrições ao uso e ocupação determinados neste Plano Diretor e nas demais exigências legais pertinentes, de forma a evitar a exposição da população a riscos de desastres e prejuízos ambientais irreversíveis.

Parágrafo único. Considera-se propriedade urbana, para os fins desta Lei, qualquer fração ou segmento do território, de domínio privado ou público, edificada ou não, localizada dentro do perímetro urbano, delimitado no Anexo I desta Lei.

TÍTULO I

DO PLANO DIRETOR

Art. 5º O Plano Diretor é a principal ferramenta da Política de Desenvolvimento Territorial de São Vendelino, devendo ser observado na atuação do Poder Público, do setor privado e dos seus munícipes como um todo, em defesa da política por ele instituída e pactuada por todos.

Parágrafo Único. Esta Lei que o institui atende, em especial, ao disposto pela Lei Federal n° 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, e pela Lei Orgânica do Município.

Art. 6º O Plano Diretor aplica-se a toda extensão territorial de São Vendelino, conforme especificidades de cada uma das áreas.

Parágrafo único. O Executivo Municipal, de forma complementar e subsidiária ao Poder Público Estadual e Federal, nos limites de sua competência e atendida a legislação aplicável, é responsável pela fiscalização referente ao uso das propriedades rurais.

Art. 7º O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual estarem adequados a ele.

Art. 8º Complementam o processo de planejamento e gestão territorial, os seguintes instrumentos:

I. legislações específicas que regulamentam os instrumentos de gestão territorial municipal;
II. planos, programas e projetos setoriais;
III. produtos de diagnóstico e prognóstico elaborados durante o processo de revisão do Plano Diretor.

Parágrafo único. Os planos, programas e projetos setoriais devem apresentar diretrizes articuladas à Política de Desenvolvimento Territorial instituída por este Plano Diretor.

Art. 9º O Plano Diretor de São Vendelino será implementado através dos seguintes elementos, que compõem as Partes II, III e IV , respectivamente:

I. Modelo de Ordenamento Territorial, o qual determina a forma de desenvolvimento do território municipal, que engloba o macrozoneamento municipal, sistema viário, zoneamento rural e urbano, e zoneamento ambiental e de riscos;
II. Instrumentos Indutores do Desenvolvimento Municipal, os quais compõem o regime urbanístico, os estudos de impacto e os instrumentos urbanísticos selecionados dentre os dispostos pelo Estatuto da Cidade, normativas que auxiliam no alcance do modelo de ordenamento territorial instituído;
III. Sistema de Planejamento e Gestão do Plano Diretor, o qual determina a estrutura administrativa responsável pela implementação e condução cotidiana da política instituída por esta Lei.

Parágrafo único. Os elementos dispostos no *caput* traduzem as Estratégias de Desenvolvimento Territorial estabelecidas no Título II desta Parte, que deverão orientar as ações futuras referentes ao território municipal.

TÍTULO II

DA CONCEPÇÃO ESTRATÉGICA

Art. 10 A Estratégia de Desenvolvimento Territorial de São Vendelino baseia-se nas diretrizes da Política Urbana Nacional, estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, e no retrato municipal constatado no momento de sua formulação e pactuação social.

Art. 11 São Temas Prioritários que compõem a Estratégia de Desenvolvimento Territorial de São Vendelino:

I. desenvolvimento econômico;

II. meio ambiente;
III. mobilidade municipal;
IV. uso e ocupação do solo;
V. gestão e participação.

Parágrafo único. Os Temas Prioritários possuem diretrizes específicas, que deverão ser implementadas de forma integrada pelo Poder Público e sociedade civil.

Art. 12 O Tema Prioritário Desenvolvimento Econômico abrange as seguintes diretrizes:

I. setor primário:

a. garantir áreas para a produção rural, da agricultura familiar, agroecológica e sustentável, evitando o espraiamento da mancha urbana;
b. fomentar o setor primário, tanto na agropecuária tradicional, como na produção agroecológica.

II. setor secundário:

a. apoiar a expansão e diversificação do setor industrial e logístico.

III. setor terciário:

a. estimular a disseminação de atividades comerciais e de serviços compatíveis com o entorno imediato;

b. fomentar a criação de novas centralidades, distribuindo comércios e serviços próximos às áreas residenciais;
c. promover a diversificação do setor terciário, incluindo atividades voltadas e complementares ao turismo.

IV. turismo:

a. fomentar o turismo cultural, rural, paisagístico e ecológico associado à dinâmica regional da Serra Gaúcha e garantindo a proteção ao meio ambiente;
b. potencializar os eventos tradicionais do município.

Art. 13 As estratégias para alcance das diretrizes relacionadas ao Tema Prioritário Desenvolvimento Econômico são:

I. setor primário:

a. demarcação de áreas destinadas à produção agropecuária;
b. identificação de áreas de transição que possibilite a convivência entre o uso residencial e atividades primárias de baixo impacto;
c. qualificação do sistema viário rural de modo a facilitar o escoamento da produção e o acesso às comunidades rurais;
d. criação de políticas e programas setoriais específicos destinados ao fomento do setor primário, especialmente à agricultura familiar e à produção agroecológica.

II. setor secundário:

a. ampliação de áreas destinadas à indústria, a logística e ao comércio atacadista em áreas compatíveis para atividades de maior impacto, especialmente evitando conflitos de usos e atividades, bem como vinculadas à estrutura viária e às conexões regionais;
b. estruturação do sistema viário, identificando rotas prioritárias de cargas;
c. criação de políticas e programas setoriais específicos destinados ao fomento e incentivo ao setor secundário.

III. setor terciário:

a. miscigenação de usos e atividades compatíveis com as características do entorno imediato;

b. criação de novas centralidades de modo a criar novas oportunidades de emprego, bem como ampliar a acessibilidade ao comércio e serviço próximos às áreas residenciais;
c. inserção de usos complementares ao turismo.

IV. turismo:

a. preservação da paisagem natural;
b. fomento a multifuncionalidade das propriedades rurais de modo a incentivar o turismo rural;
c. habilitação de áreas para receber estabelecimentos de hospedagem de pequeno porte;
d. indicação de áreas com infraestrutura adequada para os eventos do Município;
e. desenvolvimento de rotas e equipamentos de apoio ao turismo;
f. demarcação de áreas com potencial turístico.

Art. 14 O Tema Prioritário Meio Ambiente possui como diretrizes:

I. condicionantes naturais e áreas de risco:

a. preservar as áreas ambientais, salvaguardando a vegetação nativa e os recursos hídricos superficiais e subterrâneos;
b. restringir a ocupação sobre áreas ambientalmente sensíveis e, também, sobre áreas de risco hidrológico e geológico;
c. ampliar áreas vegetadas e permeáveis de modo a reduzir a vazão superficial das águas pluviais e reabastecer os reservatórios subterrâneos;
d. conscientizar a população sobre o valor do patrimônio ambiental;
e. promover a valorização paisagística;
f. estimular o desenvolvimento de pesquisas vinculadas aos estudos ambientais.

II. esgotamento sanitário:

a. exigir e fiscalizar a correta instalação, dimensionamento e manutenção dos sistemas individuais referentes à coleta e tratamento de esgotamento sanitário doméstico;

ii. Mínimo para residêncis unifmiliares, Fossa séptica com volume mínimo de 2,0m³, Filtro anaeróbico com volume mínimo de 2,5m³ e poço sumidouro com volume mínimo de 6,0m³, isso para residências unifamiliares. Para edificações de mais de 1 (uma) economia, deverá ser dimensionado observando-se preceitos normativos em conformidade a ABNT NBR 17076/2024. Caso o excedente seja lançado no sistema de esgoto Pluvial, terá que ser instalado caixa cloradora dentro do lote o qual deverá ser

operado pelo proprietário do lote. (esgoto é saúde pública).

b. prever a instalação futura de uma rede pública de coleta e tratamento de esgoto. (isso é um problema para a municipalidade, a operação de um sistema de tratamento de efluentes domésticos, serviço que precisará ser cobrado da população, como o IPTU), sugiro a retirada dessa alínea.

Art. 15 São estratégias para atingir as diretrizes do Tema Prioritário Meio Ambiente:

I. condicionantes naturais e áreas de risco:

a. direcionamento da expansão urbana sobre áreas aptas à urbanização, considerando aspectos relativos à preservação ambiental e riscos de desastres;
b. revisão das dimensões das faixas não edificantes - cursos d'água, rodovias e linhas de transmissão - adequando-as conforme a conjuntura local em função do risco e da necessidade de preservação;
c. inserção da Taxa de Permeabilidade como instrumento de controle da ocupação do solo, de modo a ampliar áreas vegetadas capazes de auxiliar na drenagem urbana;
d. utilização da arborização urbana e outras soluções baseadas na natureza como parte da rede de infraestrutura de drenagem;
e. criação de políticas e programas voltados à valorização do patrimônio ambiental, da paisagem natural e da educação ambiental;
f. priorização da pavimentação permeável em vias urbanas e rurais;
g. cobrança de estudos técnicos que apontem a viabilidade de empreendimentos em áreas sensíveis a riscos;
h. limitação de atividades antrópicas intensivas - urbanas e rurais - sobre áreas de proteção ambiental.

II. esgotamento sanitário:

a. exigência de instalações adequadas coleta e tratamento individual de esgoto sanitário, quanto ao seu dimensionamento e execução;
b. fiscalização sobre o funcionamento do sistema individual de tratamento de esgoto e sua devida manutenção;
c. identificação e reserva de área para uma possível Estação de Tratamento de Esgoto (ETE);
d. exigência de que os sistemas individuais prevejam a ligação futura na rede pública, priorizando sua localização na frente do terreno.

Art. 16 O Tema Prioritário Mobilidade Municipal apresenta as seguintes diretrizes:

I. sistema viário:

a. estruturar o sistema viário municipal;

b. garantir a continuidade do sistema viário principal entre novos parcelamentos de solo, condomínios e a malha viária existente, visando a articulação entre os diferentes núcleos do município;

c. demandar ao governo estadual a criação de acessos adequados às necessidades de circulação do município;

d. qualificar e ampliar as conexões por pontes, levando em consideração a recorrência quanto ao aumento do nível do Arroio Forromeco;

e. promover a integração com municípios vizinhos por meio das estradas municipais.

II. modais ativos:

a. promover o uso de modais ativos pela população das estradas municipais, vinculados tanto ao deslocamento diário como ao cicloturismo.

Art. 17 As estratégias estabelecidas para alcance das diretrizes do Tema Prioritário Mobilidade Municipal são:

I. sistema viário:

a. gravame de diretrizes viárias essenciais para a estruturação do território municipal;

b. previsão de novas conexões viárias estruturantes e consolidação de rotas alternativas para distribuição do tráfego, incluindo a abertura de vias e instalação de novas pontes, evitando sua interdição no caso de aumento do nível do Arroio Forromeco;

c. definição de perfis viários compatíveis com a demanda do município, tanto atuais como futuras;

d. estruturação das estradas rurais;

e. indicação de acessos prioritários ao município por meio das rodovias estaduais.

II. modais ativos:

a. qualificação das calçadas, por meio da arborização urbana, mobiliário, pavimentação e ampliação de suas dimensões, quando possível;

b. definição de parâmetros para novas calçadas que garantam sua qualidade e acessibilidade;

c. criação de rotas cicláveis urbanas e rurais, vinculados aos deslocamentos diários e ao cicloturismo.

Art. 18 São diretrizes do Tema Prioritário Uso e Ocupação do Solo:

I. direcionamento da ocupação:

a. priorizar o crescimento urbano sobre vazios urbanos localizados entre os núcleos urbanos já consolidados;
b. promover o adensamento de áreas infraestruturadas e equipadas, propícias à urbanização.

II. conflitos de usos:

a. direcionar o crescimento urbano, segregando funções que sejam incompatíveis entre si;
b. controlar a implantação de atividades conforme seu potencial de impacto;
c. potencializar a miscigenação de usos de modo a estruturar centralidades, reduzir distâncias e garantir equilíbrio entre moradia, emprego e serviços.

III. relação rural-urbano:

a. restringir o avanço da urbanização sobre áreas rurais produtivas;
b. inibir atividades rurais incompatíveis com a área urbana.

IV. equipamentos urbanos e comunitários:

a. garantir o acesso da população aos equipamentos comunitários, bem como a oferta adequada de tais serviços.

V. patrimônio cultural:

a. promover a salvaguarda do patrimônio histórico-cultural do município.

Art. 19 Para o Tema Prioritário Uso e Ocupação do Solo são dispostas estratégias para consecução de suas diretrizes:

I. direcionamento da ocupação:

a. incentivo ao adensamento de áreas já providas de infraestrutura e serviços;
b. incentivo ao parcelamento de áreas inseridas no perímetro urbano aptas à urbanização, localizadas entre os núcleos urbanos consolidados;
c. implantação de instrumentos que incentivem a ocupação de lotes vazios em áreas infraestruturadas.

II. conflitos de usos:

a. definição de zoneamento e regime urbanístico que iniba o conflito de usos e atividades;
b. instituição de instrumentos que permitam avaliar o impacto de empreendimentos, indicando medidas de adaptação, mitigação e compensação;
c. criação de equipe técnica relacionada a fiscalização do uso e ocupação do solo;
d. incentivo à miscigenação de usos vinculados às atividades cotidianas, integrando o uso residencial às atividades de comércio e serviço.

III. relação rural-urbano:

a. proposição de zoneamento rural que garanta áreas para produção agropecuária associadas a usos residenciais de baixa densidade, bem como aqueles complementares à habitação e às atividades rurais;
b. controle do impacto referente às atividades primárias em relação ao uso residencial urbano;
c. definição de áreas de ocupação menos densa em que haja a possibilidade da convivência entre usos urbanos e atividades primárias.

IV. equipamentos urbanos e comunitários:

a. identificação de novas áreas de lazer e qualificação dos espaços existentes;
b. exigência da implantação de infraestrutura adequada aos novos parcelamentos e condomínios;
c. definição de porcentagem mínima para destinação equipamentos comunitários e de lazer aos novos parcelamentos e condomínios.

V. patrimônio cultural:

a. tombamento dos conjuntos e edificações identificados como significativos para a história e cultura do município;
b. regramento de uso e ocupação do solo compatível com o patrimônio histórico cultural identificado.

Art. 20 O Tema Prioritário Gestão e Participação conta com as seguintes diretrizes:

I. sistema de gestão do planejamento:

a. criar e estruturar o sistema de planejamento e gestão do município, buscando efetivas disposições relativas ao ordenamento territorial associado à participação popular.

II. participação popular:

a. estimular a participação popular a partir da criação de mecanismos e canais próprios para o debate e a discussão pertinentes à cidade.

Art. 21 São estratégias para atingir as diretrizes do Tema Prioritário Gestão e Participação:

I. sistema de gestão do planejamento:

a. criação do sistema de planejamento e gestão de modo a monitorar, acompanhar e avaliar a efetivação das diretrizes e disposições estabelecidas pelo Plano Diretor;
b. criação da Comissão Técnica Municipal para acompanhar e avaliar a implantação do Plano Diretor, bem como analisar casos;
c. atribuição à Secretaria de Planejamento quanto aos assuntos pertinentes ao planejamento territorial do município, bem como revisão da atribuição das demais secretarias de modo a promover institucionalmente o planejamento e gestão integrados do território;
d. fiscalização e punição de atividades potencialmente agressoras ao disposto pelo Plano Diretor e demais leis estaduais e federais.

II. participação popular:

a. criação do Conselho da Cidade, de caráter deliberativo com atribuições claras e relevantes;
b. instituição de instrumentos e canais de diálogo com a sociedade, tais como audiências públicas, consultas, debates e conferências, que oportunizem a participação na elaboração, implementação, avaliação e revisão do Plano Diretor.

PARTE II

DO MODELO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 22 Para fins de planejamento e gestão do desenvolvimento territorial, este Plano Diretor estabelece o Modelo de Ordenamento Territorial de São Vendelino, às vistas de

promover um desenvolvimento equilibrado e sustentável do Município, atendendo às demandas urbanas e rurais, aos aspectos naturais e a otimização do solo e das infraestruturas.

Parágrafo único. O Modelo de Ordenamento Territorial instrui e instrumentaliza o Executivo Municipal para a gestão estratégica e normativa do território de São Vendelino, na consecução da Estratégia de Desenvolvimento Territorial disposta no Título II da Parte I desta Lei.

Art. 23 O Modelo de Ordenamento Territorial de São Vendelino compreende:

I. o Macrozoneamento Municipal, que subdivide o território em área urbana e rural para fins administrativos, fiscais e tributários;
II. o Sistema Viário, que é composto pelo conjunto de vias, que hierarquizadas e articuladas entre si, viabilizam a mobilidade e o transporte municipal;
III. o Zoneamento Urbano e Rural, que determina as diferentes zonas incidentes no território e suas estratégias de ocupação específicas para promoção de seu desenvolvimento;
IV. o Zoneamento Ambiental e de Risco que corresponde às áreas com restrição à ocupação e que, pelas suas características, prevalecem sobre o Zoneamento Urbano e Rural.

TÍTULO I

DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 24 O Macrozoneamento Municipal estabelece a divisão do território municipal em área urbana e rural, tendo como referência as características e vocações semelhantes das partes.

Art. 25 A área urbana corresponde à parcela do território municipal já urbanizada ou que, pelas suas características, é passível de urbanização, onde incidem os instrumentos estabelecidos na Parte III desta Lei.

§ 1° O perímetro urbano disposto no Anexo I desta Lei delimita a área urbana de São Vendelino.

§ 2° De acordo com o estabelecido pelo Estatuto da Cidade, a ampliação do perímetro urbano constante no Anexo I desta Lei apenas será aprovada mediante um projeto específico que contenha, no mínimo:

a. a demarcação do novo perímetro urbano;
b. a delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais, quando houver;
c. a definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;
d. a definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, atendendo ao estipulado por esta Lei, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;
e. a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;
f. a definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;
g. a definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público.

§ 3° O projeto específico de que trata o Parágrafo anterior deverá ser instituído por Lei municipal e atender às diretrizes deste Plano Diretor.

Art. 26 A área rural corresponde à porção não urbanizada do território, destinada a dar suporte principalmente à atividade primária e, secundariamente, à outras atividades, desde que estas sejam plenamente adequadas à paisagem rural, respeitem as restrições ambientais, atendam às diretrizes municipais e às exigências do licenciamento ambiental, e colaborem com o desenvolvimento sustentável do Município.

§ 1° O fracionamento de propriedades na área rural é regido pelas normas estabelecidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e legislação competente.

§ 2° A área da gleba resultante de parcelamento de solo rural será, no mínimo, equivalente à fração mínima de 3 ha (três hectares) (mudou para 2ha, Lei 13.465/2017 e instrução especial 5/2022, https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/noticias/reclassificacao-de-imoveis-rurais-beneficia-produtores-de-todo-o-pais/tabela-fmp_alterado.xls/view)estabelecida pelos órgãos competentes.

§ 3° Na área rural não serão permitidos parcelamentos para fins urbanos ou com densidade de ocupação incompatível, com vistas à manutenção da integridade da paisagem rural e o desenvolvimento local equilibrado.

TÍTULO II

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 27 A estruturação do Sistema Viário de São Vendelino visa hierarquizar, dimensionar e disciplinar a implantação e manutenção das vias rurais e urbanas, em atendimento ao proposto por este Plano Diretor e pela Política Nacional de Mobilidade Urbana, considerando:

I. a função orientadora das vias no planejamento territorial, no direcionamento do uso e ocupação, tornando-se eixos indutores do desenvolvimento econômico e social e de expansão da malha urbanizada;

II. o sistema de mobilidade como orientador da circulação, promovendo a integração das áreas ocupadas no território e a conexão urbano-rural, o desenvolvimento socioeconômico e a qualidade dos deslocamentos da mobilidade ativa.

Parágrafo único. Quaisquer modificações que vierem a ser feitas no Sistema Viário de São Vendelino deverão considerar o disposto no *caput* e o Modelo de Ordenamento Territorial estabelecido por esta Parte e demais disposições estabelecidas para a área neste Plano Diretor, e serem aprovadas pela Comissão Técnica Municipal (CTM) e Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN).

Art. 28 A implantação do Sistema Viário de São Vendelino se dará através da qualificação do sistema viário existente e do ordenamento da implantação de novas vias, considerando o disposto por esta Lei e demais legislações e normativas pertinentes,

em especial o Código de Edificações, o Código de Trânsito Brasileiro (CTB) e a norma técnica de acessibilidade.

1.1 CAPÍTULO I

1.2 DA HIERARQUIA VIÁRIA

Art. 29 A Hierarquização Viária propõe uma escala de relevância para cada via integrante do sistema, conforme a função que desempenha na estruturação territorial, atendendo à Estratégia de Desenvolvimento Territorial estabelecida por este Plano Diretor.

§ 1° A determinação da Hierarquia Viária de São Vendelino considera a infraestrutura, o uso e ocupação do solo, os modais de transporte e o volume de tráfego, existente e previsto.

§ 2° O Anexo II desta Lei estabelece a Hierarquia Viária rural e urbana de São Vendelino.

Art. 30 Na escala municipal, a Hierarquia Viária de São Vendelino segue as seguintes premissas:

I. estruturação de conexões regionais;
II. garantia de acessibilidade em todo território municipal;
III. organização do tráfego de cargas;
IV. qualificação da infraestrutura viária, conforme prioridades e potencialidades.

Art. 31 No âmbito desta Lei, a classificação viária no território rural de São Vendelino atende a nomenclatura estabelecida pelo CTB, que compreende as Rodovias e as Estradas Municipais:

§ 1° As Rodovias, de jurisdição estadual, correspondem às principais conexões regionais do Município, assim como às vias de acesso aos bairros e às maiores comunidades rurais, possuindo como objetivos específicos:

a. desenvolver e estruturar conexões regionais;
b. qualificar os acessos e transposições necessários à estruturação do território municipal.

§ 2° As Estradas Principais são as vias rurais que estabelecem a conexão entre a área urbana às comunidades rurais e aos municípios vizinhos, sendo responsáveis também pelo escoamento da produção, e apresentam os seguintes objetivos específicos:

a. estruturar acessos às comunidades rurais;
b. priorizar a manutenção viária;
c. proporcionar rotas alternativas aos municípios vizinhos.

§ 3° As Estradas Secundárias representam as demais vias rurais responsáveis pela conexão entre as estradas principais e as localidades rurais, contendo como objetivos específicos:

a. garantir acessibilidade em todas as regiões da área rural;
b. proporcionar condições adequadas para mobilidade local.

§ 4° As demais vias são consideradas acessos privados que atendem as propriedades.

§ 5° Os acessos privados que vierem a atender mais de uma propriedade, a critério do setor municipal responsável, passarão a integrar o Sistema Viário como Estradas Secundárias.

Art. 32 Em São Vendelino, a Hierarquia Viária na escala urbana possui como premissas:

I. consolidação de eixos viários estruturantes;
II. estruturação de rotas alternativas para conectividade e acessibilidade das regiões ocupadas;
III. definição de diretrizes viárias estruturantes orientadoras da expansão urbana;
IV. qualificação da infraestrutura viária, garantindo a segurança da mobilidade de pedestres e demais modais ativos.

Art. 33 A categorização viária urbana de São Vendelino segue a nomenclatura do CTB, sendo classificadas em Arterial, Coletora e Local.

§ 1° A Via Arterial 1 corresponde às vias que estruturam o território urbano do Município, estabelecendo a conexão entre os diferentes núcleos consolidados bem como o acesso à cidade, cujos objetivos específicos são:

a. estruturar os acessos ao Município e principais eixos viários de conexão entre os núcleos consolidados;

b. priorizar a manutenção viária;
c. adequar perfis viários para o tráfego intenso de veículos em harmonia com o tráfego seguro de pedestres e ciclistas.

§ 2° A Via Arterial 2 abrange as vias que realizam a conexão entre a área urbana e a área rural, que visam estruturar os acessos ao município e principais eixos viários de conexão à área rural.

§ 3° A Via Coletora representa as vias que estabelecem a conectividade entre bairros, bem como se apresentam como rotas alternativas às Vias Arteriais, possuindo como objetivos específicos:

a. estruturar principais eixos viários de conexão local;
b. desenvolver centralidades, proporcionando conectividade entre bairros;
c. proporcionar maior conectividade viária nas regiões que virão a ser ocupadas.

§ 4° A Via Local compreende as vias que estabelecem o acesso ao interior dos bairros e aos lotes, tendo os seguintes objetivos específicos:

a. complementar e qualificar infraestrutura viária;
b. adequar perfis viários oportunizando o deslocamento seguro de pedestres e ciclistas.

Art. 34 O Anexo II determina prolongamentos viários estruturantes a serem obedecidos na expansão da ocupação urbana, de forma a garantir a conectividade e a acessibilidade do sistema viário urbano.

§ 1° Os prolongamentos viários estabelecidos no Anexo II poderão sofrer alterações, mediante a realização de estudos específicos e avaliação do órgão municipal responsável.

§ 2° O Executivo Municipal poderá indicar novos prolongamentos viários estruturantes além do disposto no Anexo II, conforme necessidade identificada pelo setor competente.

Art. 35 Complementa a Hierarquia Viária de São Vendelino a definição de rotas cicláveis e acessíveis, de forma a incentivar a mobilidade ativa nos deslocamentos diários da população, através da estruturação de rotas seguras para o tráfego de ciclistas, pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, contribuindo para a diminuição da circulação de veículos e da dependência da população por este meio de transporte:

I. a rota ciclável compreende um conjunto de vias articuladas entre si que, pelo seu potencial e suas características físicas, são as mais adequadas para o tráfego de ciclistas;

II. a rota acessível, em atendimento ao exigido pelo Estatuto da Cidade, é definida como um trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, que conecta os ambientes externos ou internos de espaços e edificações, e que possa ser utilizada de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Parágrafo único. A determinação das rotas cicláveis e acessíveis de São Vendelino deve ser orientada pela localização dos principais polos geradores de tráfego, pela conexão das diferentes regiões ocupadas, pelas características físicas das vias que a compõem e pela declividade do sítio natural, priorizando a concepção de um circuito fechado.

1.3 CAPÍTULO II

1.4 DA ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

Art. 36 Para a estruturação da Hierarquia Viária estabelecida por este Título, o Executivo Municipal procederá: Desde o início do ano, já fizemos 3 reuniões com a CSG com o intuito de termos as informações de como serão os acessos, ainda sequer tem projetos para os acessos

I. a adequação dos acessos municipais, através:

a. da qualificação do acesso principal pela ERS-446 e Rua da Ponte;(CSG)
b. da implantação do acesso ao Loteamento Industrial pela ERS-122;(CSG)
c. da qualificação do acesso à Rua da Cooperativa pela ERS-446;(CSG)
d. da qualificação do acesso à Rua Cônego Pedro Caspary pela ERS-122.(CSG)

II. a qualificação e reconstrução das pontes existentes, com alturas e dimensões adequadas, considerando o aumento do nível dos cursos d'água e evitando interdições nos períodos chuvosos, bem como a construção de novas pontes de modo a viabilizar a consolidação das vias projetadas; (nem sempre é possível, exemplo é a Ponte Francisco Auth que foi construida abaixo do projetado e mesmo se tivesse sido executada conforme o projetado ainda seria submergível)

III. a adequação da circulação, através da análise e implementação das seguintes medidas:

a. mudança no sentido de vias;

b. limitação de áreas de estacionamento;

c. adequação de intersecção através de sinalização, rotatórias e semáforos;

d. tratamento especial voltado à segurança de pedestres e motoristas.

Art. 37 O Executivo Municipal será responsável pela implantação das rotas cicláveis e acessíveis, através da qualificação da infraestrutura física e da sinalização das vias que a compõem, de forma a garantir o tráfego seguro de pedestres, ciclistas e de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em harmonia aos demais modais de transporte. (nossas vias existentes, consolidadas já não comportam estacionamento em ambos os lados mais transito nos dois sentidos, seria bom, mas difícil de implantar em vias existentes)

§ 1° As rotas cicláveis devem incluir, conforme o caso: (como vamos implantar isso? Não adianta colocarmos metas impossíveis)

a. ciclorrota, quando a via representa uma rota para a circulação de ciclos, que compartilham o espaço com os demais veículos, cuja sinalização aponta para a preferência dos ciclos;

b. ciclofaixa, quando parte da pista de rolamento é destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica;

c. ciclovia, quando há uma pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego dos demais veículos;

d. espaço compartilhado, quando a ciclofaixa ou ciclovia é destinada à circulação de ciclos e de pedestres de forma conjunta, devidamente sinalizada.

§ 2° Nas rotas cicláveis, deve-se priorizar a implantação de ciclofaixas e ciclovias por resultarem em um tráfego mais seguro, e sempre que possível estas devem ser bilaterais, ou seja, permitir o tráfego de ciclos em 2 (dois) sentidos contrários.

§ 3° O setor municipal responsável deverá elaborar um projeto padrão de calçadas específico para as rotas acessíveis, que deverá ser obedecido pela esfera pública e privada na sua construção e manutenção.

§ 4° A implantação das rotas cicláveis e acessíveis da Sede deve obedecer a legislação e normativa pertinente, em especial ao Código de Edificações, CTB, ao manual de sinalização de trânsito e a norma técnica de acessibilidade.

Art. 38 Os perfis viários determinam as características físicas mínimas que cada categoria viária deve conter para cumprir adequadamente seu papel no sistema, devendo ser

obedecidos na abertura de novas vias rurais e urbanas, havendo duas possibilidades quanto ao dimensionamento das vias: (para aberturas de novas vias fica fácil de ser exigido, porém uma vez aprovados os gabaritos mínimos terão que ser obedecidos em todos os projetos de loteamento)

I. perfil viário padrão;
II. perfil viário de exceção, nos casos em que houver limitante topográfico que impeça a implantação do perfil viário padrão, devidamente justificado e aprovado pelo setor municipal responsável e Comissão Técnica Municipal (CTM).

§ 1° A definição dos parâmetros geométricos mínimos para as vias rurais e urbanas de São Vendelino leva em consideração as características físicas viárias existentes, o volume de tráfego previsto, o menor impacto ao meio ambiente e a forma de ocupação do território estabelecida por este Plano Diretor.

§ 2° A manutenção das vias existentes deverá observar os perfis viários instituídos por esta Lei e, quando possível, ser implementado em todo ou em parte.

Art. 39 Os perfis viários rurais e urbanos estão dispostos no Anexo III desta Lei, considerando-se:

I. largura total a distância mínima entre os dois alinhamentos prediais em oposição;
II. faixa de rolamento o espaço mínimo para utilização de veículos em movimento contínuo;
III. faixa de estacionamento o espaço mínimo para a imobilização de veículos por tempo superior ao necessário para embarque ou desembarque de passageiros;
IV. faixa de manutenção o espaço mínimo para a manutenção viária e paradas emergenciais e temporárias de veículos;
V. calçada a parte da via mínima, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins; (calçadas de passeio em vias rurais, e os proprietários lindeiros as vias, vão aceitar o alargamento? Lembrando que há um tempo atrás a via era bem mais estreita e para a implantação de calçada nos 2 lados, estacionamento em 2 lados, via de mão dupla precisa-se de no mínimo 14m de largura 2+2+3+3+2+2) sendo, calçada+estacionamento+via 1 sentido+via outro sentido+estacionamento+calçada.
VI. inclinação a porcentagem máxima de declividade longitudinal e mínima de declividade transversal viária permitida.

§ 1° As características geométricas das Rodovias Estaduais são definidas pelos respectivos órgãos

de gestão e devem preferencialmente considerar o estipulado no Anexo III desta Lei. (hierarquicamente, a Lei Municipal é inferior a Lei Estadual)

§ 2° Nas Estradas Municipais e Vias Locais deve-se priorizar pavimentações permeáveis ou com juntas secas para contribuição com a drenagem das águas pluviais.

§ 3° A calçada nas vias rurais é exigida no aglomerado das ocupações, que corresponde às sedes das localidades rurais. (* vide obs. Item V anterior)

Art. 40 Qualquer edificação ao longo das Rodovias Estaduais e das Estradas Municipais deve obedecer ao afastamento mínimo indicado no pela legislação pertinente, a contar dos limites externos da faixa de domínio prevista.

§ 1° Para aprovações de qualquer tipo de edificação próximo a rodovias, deverá o interessado apresentar documento de alinhamento fornecido pela Consecionaria/DAER.

Parágrafo Único § 2° A faixa de domínio trata-se da superfície lindeira às vias rurais/urbana, delimitada por lei específica e sob responsabilidade do órgão ou entidade de trânsito competente com circunscrição sobre a via.

Art. 41 Toda e qualquer via de São Vendelino deverá ser previamente aprovada pelo órgão municipal responsável, nos termos previstos por esta Lei.

Parágrafo único. A implantação das vias deve ser adequada às condições físicas do local, em especial quanto à otimização das obras de terraplenagem necessárias à sua abertura e à implantação das edificações.

TÍTULO III

DO ZONEAMENTO RURAL E URBANO

Art. 42 O Zoneamento constitui a base territorial para o ordenamento do uso e ocupação do solo de São Vendelino, na qual o território rural e urbano é subdividido em parcelas que possuem características e vocações em comum, em observância à Estratégia de Desenvolvimento Territorial estabelecida por este Plano Diretor.

Parágrafo único. O Zoneamento Rural e Urbano de São Vendelino consta no Anexo IV desta Lei.

Art. 43 As premissas orientadoras do Zoneamento Rural de São Vendelino são:

I condições topográficas;

II. presença de cobertura vegetal e preservação do ambiente natural;

III. valorização da paisagem;

IV. recuperação dos recursos naturais;

V. fortalecimento da produção agropecuária;

VI. desenvolvimento de atividades voltadas ao turismo ecológico e ao lazer;

VII. inibição de conflitos de atividades;

VIII. estruturação do sistema viário conforme suas potencialidades.

Art. 44 São Zonas Rurais de São Vendelino:

I. Zona de Produção Primária (ZPP);

II. Zona de Proteção Ambiental (ZPA).

§ 1° A Zona de Produção Primária (ZPP) consiste na área destinada à produção primária em grande escala, com equilíbrio ao patrimônio ambiental existente, e que possui potencial para desenvolvimento de atividades vinculadas ao turismo rural e de lazer, tendo como objetivos específicos:

a. desenvolver a produção agropecuária em harmonia com os recursos naturais, incentivando o uso de técnicas sustentáveis;
b. fomentar o turismo rural e ecológico;
c. qualificar as localidades rurais.

§ 2° A Zona de Proteção Ambiental (ZPA) trata de área sensível ambientalmente, onde será priorizada a recuperação dos recursos naturais e o controle do impacto gerado pelo uso do solo, bem como a valorização da paisagem, e que contêm potencial para desenvolvimento de atividades de baixo impacto tanto de lazer, como o ciclismo rural, quanto vinculadas ao turismo ecológico, cujos objetivos específicos são:

a. preservar e recuperar a vegetação nativa;
b. salvaguardar os recursos hídricos superficiais e subterrâneos;
c. promover a valorização paisagística.

Art. 45 Na definição do Zoneamento Urbano de São Vendelino são consideradas as seguintes premissas:

I. restrições topográficas;
II. orientação da ocupação urbana e dos vetores de expansão;
III. identificação de áreas aptas à urbanização conforme suas características e vocação;
IV. fomento ao desenvolvimento do empreendedorismo local;
V. promoção da preservação ambiental associado às características naturais, tais como topografia, hidrografia e áreas de proteção;
VI. restrição à ocupação de áreas de risco;
VII. criação de zonas de transição entre as áreas de ocupação intensiva e às áreas rurais e de interesse ambiental;
VIII. vinculação com o sistema viário existente e planejado;
IX. inibição ao conflito de atividades.

Art. 46 São Zonas Urbanas de São Vendelino:

I. Zona Consolidada (ZC);
II. Zona de Expansão Urbana (ZEU);
III. Zona Industrial (ZI);
IV. Zona Rururbana (ZUR);
V. Zona de Ocupação Restrita 1 (ZOR-1);
VI. Zona de Ocupação Restrita 2 (ZOR-2);
VII. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

§ 1° A Zona Consolidada (ZC) corresponde aos núcleos urbanos consolidados, áreas estruturadas, coesas e providas de infraestruturas e serviços públicos, que possui como objetivos específicos:

a. priorizar a ocupação em áreas providas de infraestrutura e serviços;
b. incentivar a ocupação mediante maior potencial de adensamento construtivo e habitacional;
c. estimular a miscigenação de usos compatíveis.

§ 2° A Zona de Expansão Urbana (ZEU) abrange os vazios urbanos e áreas contíguas aos núcleos consolidados, que estão aptos à urbanização, tanto pela proximidade aos serviços públicos e infraestruturas, como pelos condicionantes ambientais, tendo como objetivos específicos:

a. orientar o crescimento da cidade de forma articulada aos núcleos consolidados, ao sistema viário principal e às redes de infraestrutura;
b. priorizar o médio adensamento e a miscigenação de usos compatíveis;
c. priorizar a ocupação em áreas articuladas à malha urbana consolidada;
d. conter a fragmentação territorial, inibindo parcelamentos que não sejam contíguos às áreas consolidadas.

§ 3° A Zona Industrial (ZI) trata da área para instalação exclusiva de atividades econômicas de elevado grau de impacto, voltadas à indústria, comércio atacadista e logística, de forma a propiciar um local mais adequado para seu desenvolvimento, na qual seus objetivos específicos são:

a. oportunizar localização para instalação de atividades econômicas e industriais de maior impacto;
b. evitar conflito de atividades de grande porte e usos cotidianos como residencial e comercial.

§ 4° A Zona Rururbana (ZUR) consiste na ocupação estruturada pela Estrada do Vale Suíço, área em que a ocupação urbana vem se intensificado mesclada a características rurais quanto às atividades, produção e padrões de ocupação do solo, apresentando como objetivos específicos:

a. promover a ocupação do território de modo compatível à pré-existência em termos de densidade, usos e tipologia construtiva;
b. coibir o conflito entre atividades urbanas e rurais.

§ 5° A Zona de Ocupação Restrita 1 (ZOR-1) incorpora as áreas com características geológicas que representam algum tipo de dificuldade quanto ao uso, ocupação e parcelamento do solo, enquanto a Zona de Ocupação Restrita 2 (ZOR-2) abrange as áreas com características geológicas acentuadas que representam restrições mais severas quanto ao uso, ocupação e

parcelamento do solo, dada a declividade e a presença de vegetação, cujos objetivos específicos são:

a. salvaguardar áreas de vegetação nativa responsáveis pela estabilização do solo;
b. limitar a ocupação e parcelamento, condicionado à apresentação de estudos geotécnicos;
c. promover a valorização ambiental e paisagística.

§ 6° A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) representa as áreas vazias destinadas à produção de habitação de interesse social para diferentes faixas de renda, de acordo com políticas federais, estaduais ou municipais, que visa garantir áreas bem localizadas, junto à malha urbana consolidada, para a implantação de programas habitacionais voltados à população de baixa renda.

Art. 47 Não serão admitidas alterações no Zoneamento Rural e Urbano que contrariem a Estratégia de Desenvolvimento Territorial e o Modelo de Ordenamento Territorial de São Vendelino pactuada por este Plano Diretor.

§ 1° A modificação do Zoneamento Rural e Urbano deverá ainda considerar o disposto pelos instrumentos estabelecidos na Parte III desta Lei, não sendo permitida a desvirtuação de seus princípios de implementação.

§ 2° A Comissão Técnica Municipal (CTM) e o Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN) deverão avaliar e deliberar sobre o novo Zoneamento Rural e Urbano proposto à luz do determinado pelo *caput*.

TÍTULO IV

DO ZONEAMENTO AMBIENTAL E DE RISCOS

Art. 48 O Zoneamento Ambiental e de Riscos determina as áreas do território de São Vendelino que possuem restrições à ocupação, com a finalidade de proteger os recursos ambientais e mitigar os riscos incidentes no Município.

Parágrafo único. O Zoneamento Ambiental e de Riscos disposto no Anexo V desta Lei, foi elaborado a partir de dados secundários fornecidos por órgãos federais e municipais.

Art. 49 O Zoneamento Ambiental e de Riscos prevalece ao Zoneamento Rural e Urbano de São Vendelino, constituindo instrumento para orientação do uso e ocupação do solo, em vistas a garantir a preservação dos ecossistemas locais e a segurança da população.

Parágrafo único. Os projetos, atividades e/ou empreendimentos localizados nas áreas delimitadas no Anexo V desta Lei, deverão ser analisados pelo setor municipal competente a partir das restrições incidentes, sendo passível de recusa de ocupação ou de exigência de estudos de impacto, nos termos do Título II da Parte III, e/ou de medidas complementares para mitigação do risco, quando avaliada a necessidade.

Art. 50 As áreas que compõem o Zoneamento Ambiental e de Riscos de São Vendelino são:

I. Áreas de Preservação Permanente (APP, em APP não é permitida a ocupação salvo utilidade pública) que incluem as áreas delimitadas pelos parâmetros instituídos pelo Código Florestal, compreendendo margens de rios e nascentes, encostas íngremes e outras áreas sensíveis ambientalmente, onde a vegetação nativa deve ser mantida para prevenir a erosão do solo e proteger a qualidade da água;

II. Áreas de Risco Hidrológico (ARH) que correspondem às áreas próximas ao Arroio Forromeco, sujeitas a inundações frequentes, onde a ocupação humana deve ser limitada, controlada ou adaptada ao em relação à tipologia edilícia;

III. Áreas de Risco Geológico (ARG) que abrangem as encostas e áreas de relevo acentuado, onde há elevado potencial de deslizamentos de terra, especialmente durante períodos de chuvas intensas, na qual a construção deve ser restrita e acompanhada por medidas de estabilização do solo.

§ 1° O patrimônio ambiental de São Vendelino é disciplinado por legislação federal e deve atender a suas disposições.

§ 2° O sítio com declividade superior a 45% (quarenta e cinco por cento) não deve ser ocupado, salvo por atividades de utilidade pública, de interesse social, eventuais ou de baixo impacto ambiental, conforme legislação federal pertinente, que comprovem a manutenção da infraestrutura física associada ao desenvolvimento das atividades, através de estudo geológico realizado por profissional competente, quando necessário.

Art. 51 As Áreas de Preservação Permanente (APP) disciplinadas como área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, se localizam no território rural e urbano e têm a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

§ 1° O regime de proteção das APP reger-se-á nos termos da legislação que as regulamenta, devendo ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

§ 2° A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em APP somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas na legislação vigente e somente após o licenciamento ambiental correspondente.

§ 3° Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos de meio ambiente pertinentes, Lei Municipal poderá definir APP ao longo de cursos d'água com dimensões distintas daquelas estabelecidas pela legislação federal vigente, mediante regras que estabeleçam:

a. a não ocupação de áreas com risco de desastres;
b. a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver;
c. a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas APPs urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados na legislação federal vigente.

Art. 52 O Executivo Municipal deverá elaborar estudo técnico para verificação e atualização do Zoneamento Ambiental e de Riscos estabelecido no Anexo V desta Lei e para

elaboração da Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização e, conforme resultados obtidos, deverá: (Se é para ser feito um estudo ambiental que possa alterar as zonas e suas ocupações, teria que ser feito já antes para este estudo ser contemplado neste Plano Diretor evitando com isso alterações a curto prazo)

I. revisar o Zoneamento Rural e Urbano e o Zoneamento Ambiental e de Riscos, apoiado nas definições, levantamentos e diretrizes dos estudos realizados;
II. incorporar as diretrizes no regramento para o parcelamento, uso e ocupação de terrenos vagos, projetos de reforma e/ou ampliação das edificações existentes, e demais situações prováveis nas áreas de risco, diferenciando conforme o tipo de risco e níveis de suscetibilidade.

Parágrafo único. Fica incumbido o Executivo Municipal à instituição de um programa de educação ambiental e conscientização de riscos à população, especialmente aos residentes das áreas suscetíveis ao risco.

PARTE III

DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 53 Os Instrumentos Indutores do Desenvolvimento Municipal de São Vendelino orientam a implementação do Modelo de Ordenamento Territorial e da política estabelecida por este Plano Diretor, observado o disposto no Artigo 9° desta Lei, sendo compostos pelos seguintes elementos que correspondem aos Títulos I, II e III desta Parte:

I. Regime Urbanístico, os quais compõem as regras para uso, ocupação, parcelamento do solo e condomínios;
II. Estudos de Impacto, os quais constituem estudos urbanísticos complementares relacionados com o processo de aprovação e licenciamento de empreendimentos e atividades;
III. Instrumentos Urbanísticos, os quais são institutos jurídicos e políticos que visam auxiliar no cumprimento da função social da cidade e da propriedade, conforme disposto na Parte I desta Lei.

TÍTULO I

DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 54 O Regime Urbanístico de São Vendelino, nos termos do Artigo 53, é formado pelas:

I. regras relativas ao Uso do Solo, que normatizam a distribuição das atividades na área urbana e rural;
II. regras relativas à Ocupação do Solo, que definem as densidades e os parâmetros da edificação no lote urbano;
III. regras de Parcelamento do Solo Urbano, que determinam a divisão de uma gleba em unidades juridicamente independentes;
IV. regras de Condomínios, que orientam a implantação de condomínios de unidades autônomas e de condomínios de lotes na área urbana.

Parágrafo único. Além das regras estabelecidas no *caput*, o Executivo Municipal poderá definir outras limitações administrativas ao uso e à ocupação dos terrenos, de forma a garantir o pleno cumprimento da sua função social.

Art. 55 A determinação do Regime Urbanístico de São Vendelino atende as seguintes premissas:

I. miscigenação de usos, ampliando a possibilidade de implantação de comércios e serviços compatíveis ao uso residencial;
II. classificação das atividades por nível de impacto, e avaliação da implementação de cada tipo;
III. proibição e restrição de ocupação em áreas sensíveis ambientalmente e de risco;
IV. criação de centralidades;
V. adensamento de áreas providas de infraestrutura e serviços;
VI. compatibilidade entre tipologia edilícia e fundiária com o uso incentivado;
VII. consolidação de áreas industriais.

Art. 56 O Regime Urbanístico é aplicado no Zoneamento Rural e Urbano disposto no Anexo IV desta Lei.

§ 1° Nas situações em que o limite do perímetro urbano atravessar a área de um mesmo terreno, na parcela urbana devem ser aplicadas as normativas relativas à área urbana, e na parcela rural devem ser aplicadas as normativas relativas à área rural.

§ 2° Nas situações de imóveis na interface de diferentes zonas, o Regime Urbanístico é dado para a integralidade da área do imóvel segundo a zona correspondente à via ao qual o imóvel faz frente.

§ 3° Nas situações de imóveis com testada para 2 (duas) vias que possuam interface de diferentes zonas, o Regime Urbanístico será dado pela zona predominante.

§ 4° Nas situações de discrepância entre a área do terreno titulada e a real, as normativas serão aplicadas sobre a área titulada e o proprietário deverá realizar a respectiva correção da matrícula, de acordo com a área existente constatada.

Art. 57 Nas Zonas de Ocupação Restrita 1 e 2 (ZOR-1 e ZOR-2) e no caso de empreendimentos a serem localizados nas áreas de risco geológico determinadas pelo Zoneamento Ambiental e de Riscos, ou a critério do setor municipal responsável, será exigida a apresentação de Estudo de Impacto Geológico para a comprovação da aptidão do solo e análise de sua viabilidade, nos termos do Capítulo I do Título II desta Parte. (observem, caso o local proporcione condições seguras de utilização, as Zonas de Ocupação Restritas poderão ser ocupadas, ou seja, não é proibição total, requer-se-a estudos complementares, Anotações de Responsabilidade Técnica emitida por pessoa habilitada e talvés ate medidas mitigadoras, ANEXO VI) EIV. EIG.

1.5 CAPÍTULO I

1.6 DAS REGRAS DE USO DO SOLO

Art. 58 As Regras de Uso do Solo normatizam a distribuição das atividades no território municipal, de acordo com suas características e potencial impacto, de forma a assegurar que o desenvolvimento territorial seja coerente com os objetivos de planejamento e respeite a função social da propriedade.

Art. 59 A implementação das Regras de Uso do Solo de São Vendelino ocorre a partir dos seguintes procedimentos consecutivos:

I. análise do tipo de atividade, conforme Artigo 60;

II. classificação da atividade por nível de impacto, através de sua caracterização, de acordo com o Artigo 61 e 62;

III. verificação do enquadramento da atividade à zona onde pretende se localizar, em atendimento ao Artigo 63.

Art. 60 Na classificação das atividades são consideradas as seguintes categorias:

I. uso residencial, que inclui todas as formas de moradia, seja em unidades unifamiliares ou multifamiliares;

II. uso para serviços, que contempla todas as atividades terciárias cujo produto é um serviço, como clínicas, escritórios, oficinas, entre outros;

III. uso comercial varejista, que se refere aos estabelecimentos comerciais que atendem diretamente aos consumidores finais;

IV. uso comercial atacadista, que está relacionado aos estabelecimentos comerciais que vendem em grande escala, normalmente, para outros estabelecimentos comerciais;

V. uso industrial, são as atividades econômicas que têm por fim a manipulação e exploração de matérias-primas, bem como a transformação de produtos semiacabados em bens de produção ou de consumo.

§ 1° A classificação ainda estabelece o grupo dos usos especiais para aquelas atividades e edificações que demandam maior controle para sua implantação em função das características específicas de seu funcionamento, tais quais:

a. equipamentos comunitários, como hospitais, universidades, centro de convenções, auditórios, teatros, entre outros semelhantes;
b. equipamentos especiais esportivos e de lazer, como autódromos, hipódromos, estádios, parques, circos, entre outros semelhantes;
c. equipamentos urbanos, como aterros sanitários, depósitos de reciclagem, estações de tratamento de água ou de esgoto, entre outros semelhantes;
d. aeroportos, rodoviárias, terminais de carga, entre outros semelhantes;
e. cemitérios e crematórios;
f. presídios;
g. comércio varejista de fogos de artifícios e artigos pirotécnicos;
h. demais atividades cuja implantação é excepcional no Município.

§ 2° As atividades não relacionadas no *caput* deverão ser analisadas por similaridade pelo empreendedor e/ou responsável técnico pelo empreendimento.

§ 3° No caso previsto pelo Parágrafo 2°, o enquadramento da atividade por semelhança será avaliado pelo setor municipal competente e, quando necessário, pela Comissão Técnica Municipal (CTM) e Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN).

Art. 61 A caracterização das atividades para constatação do seu nível de impacto, leva em consideração os seguintes critérios:

I. porte, relacionado à quantidade de unidades habitacionais para usos residenciais e à área total construída para os demais usos;
II. impacto, relativo a aspectos específicos que pode apresentar;
III. potencial poluidor, conforme Resolução vigente do Conselho Estadual do Meio Ambiente (CONSEMA).

Parágrafo único. Os aspectos citados no Inciso II tratam de:

a. emissões atmosféricas, tais como fumaça e poeira;
b. carga e descarga diária através de caminhões;
c. horário de funcionamento noturno;
d. ruído inconveniente com a atividade residencial;
e. manipulação e despejo de substâncias químicas, como óleos e resinas;
f. outros tipos de impactos semelhantes.

Art. 62 A classificação das atividades por nível de impacto considera o disposto no Artigo 61 e é composta pelas seguintes categorias:

I. Atividades Não Impactantes são aquelas que não causam efeitos significativos sobre o ambiente urbano e rural, possuem baixo impacto e não afetam a qualidade de vida ou a infraestrutura local, cuja regulamentação é mais flexível e simplificada, visando promover a integração e a diversidade de usos sem comprometer a funcionalidade urbana;
II. Atividades de Impacto Local referem-se a atividades que têm efeitos perceptíveis em uma área restrita, mas que não geram impactos significativos em nível urbano, pois embora tenham um impacto maior do que as atividades não impactantes, seu efeito é limitado à

área imediata onde estão localizadas, e sua regulamentação busca equilibrar a necessidade de controle com a promoção de desenvolvimento local;

III. Atividades Impactantes são aquelas que causam efeitos significativos sobre o ambiente urbano e suas adjacências, podendo afetar a infraestrutura, a mobilidade, a qualidade ambiental e a vida dos residentes, apresentando uma regulamentação mais rigorosa e detalhada, que exige estudos de impacto e medidas de mitigação para minimizar os efeitos adversos e garantir a compatibilidade com o desenvolvimento sustentável da área.

§ 1° A classificação das atividades por nível de impacto constantes ~~do~~ (no) Anexo VI desta Lei e deverá ser autodeclarada pelo empreendedor e/ou responsável técnico pelo empreendimento, a qual será avaliada pelo setor técnico da municipalidade reservando-se o direito de ser alterada conforme seu impacto.

§ 2° Quando a edificação se destinar a abrigar atividades de uso misto deverá ser analisada pela atividade mais restritiva.

§ 3° As atividades especiais terão seu nível de impacto determinado a partir da elaboração do Estudo de Impacto Local (EIL), ~~ou~~ Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou Estudo de Impacto Geotécnico (EIG) nos termos dos Capítulos II e III do Título II desta Parte.

§ 4° Para as atividades classificadas como Impactantes, o setor municipal responsável em conjunto com a Comissão Técnica Municipal (CTM) e o Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN), poderá exigir medidas de mitigação de impacto e/ou compensatórias ao responsável pelo empreendimento.

Art. 63 O Anexo VI desta Lei define as atividades que são Permitidas, Toleradas e Proibidas em cada zona, estabelecendo distintos graus de miscigenação e obedecendo ao Modelo de Ordenamento Territorial pactuado por este Plano Diretor:

I. os usos Permitidos referem-se às atividades que são plenamente compatíveis com a função e os objetivos da zona em que estão localizadas, sendo consideradas adequadas e incentivadas dentro das diretrizes do zoneamento, por não gerarem impactos negativos significativos e contribuírem positivamente para o desenvolvimento da região;

II. os usos Tolerados incluem as atividades que, embora não sejam ideais para a zona em questão por gerarem algum nível de impacto, podem ser aceitas sob certas condições e são geridas com restrições e requisitos específicos para minimizar seus efeitos;

III. os usos Proibidos englobam atividades que são incompatíveis com os objetivos e a função da zona, que têm potencial para causar impactos adversos significativos, prejudicando a qualidade ambiental, a infraestrutura ou a qualidade de vida dos residentes, sendo aplicada a proibição para proteger a integridade da área e garantir que o desenvolvimento permaneça alinhado com as diretrizes estabelecidas.

Parágrafo único. A regulamentação dos usos Tolerados, nos termos no Inciso II, podem demandar, a critério do setor técnico da municipalidade, a elaboração de ~~Estudo de Impacto Local (EIL)~~ ~~ou~~ Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), estudo de impacto ambiental (EIA), Estudo de Impacto Geológico (EIG), observado o disposto nos Capítulos II e III do Título II desta Parte, conforme o caso, que deverá indicar medidas de mitigação e/ou compensação para garantir que seu impacto seja limitado e que não comprometa os objetivos da zona bem como a segurança do empreendimento.

Obs.: Não encontramos o que se enquadra em uso ESPECIAL, sugiro retirar o uso especial do ANEXO VI.

Art. 64 As instalações de atividades nas zonas rurais devem obedecer às Regras de Uso do Solo estabelecidas por este Capítulo e estão condicionadas ao licenciamento ambiental e legislação federal pertinente, bem como aos limites e condicionantes estabelecidos pelo Zoneamento Rural e Urbano determinado por esta Lei.

Parágrafo único. Será permitido em todo o território rural instalações complementares às atividades produtivas e/ou de apoio às atividades turísticas, com foco no desenvolvimento de processos que promovam maior sustentabilidade ambiental, desde que autorizadas pelo licenciamento ambiental e pelo órgão municipal competente, podendo ser consultados a Comissão Técnica Municipal (CTM) e o Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN).

Art. 65 As atividades já instaladas e regulares e que estiverem desconformes com as regras de uso do solo estabelecidas por este Plano Diretor, podem ser consideradas compatíveis ou incompatíveis com o Zoneamento Rural e Urbano instituído.

I. desconforme compatível, são aquelas atividades que, embora não permitidas por esta Lei, têm dimensões e características de funcionamento que não desfiguram a zona e sobre as

quais não tenham sido registradas reclamações por parte dos moradores do entorno;

II. desconforme incompatível, são aquelas atividades que descaracterizam claramente a zona em que se encontram e sobre as quais existam reclamações por parte dos moradores do entorno.

§ 1° As atividades desconformes compatíveis poderão ter sua área construída acrescida desde que a ampliação pretendida atenda às demais normativas dispostas neste regime urbanístico.

§ 2° As atividades desconformes incompatíveis poderão ter suas edificações reformadas desde que as referidas reformas atendam às demais normativas estabelecidas neste regime urbanístico e reduzam o impacto da atividade sobre o seu entorno.

§ 3° O Executivo Municipal poderá se utilizar dos estudos de impacto para verificação do enquadramento em atividade desconforme incompatível, obedecidos os procedimentos regulamentados no Título II desta Parte.

1.7 CAPÍTULO II

1.8 DAS REGRAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 66 As Regras de Ocupação do Solo regulam a tipologia arquitetônica da edificação em relação ao lote para cada zona urbana, conforme padrões de densidade almejados pautados na capacidade das infraestruturas e serviços públicos, nas características do entorno imediato e nos condicionantes ambientais e da paisagem.

Art. 67 A edificação no lote urbano de São Vendelino é regida pelos seguintes dispositivos de controle:

I. Índice de Aproveitamento (IA);
II. Taxa de Ocupação (TO);
III. Taxa de Permeabilidade (TP);
IV. Gabarito (G);
V. Recuos (R).

§ 1° Cada zona urbana estabelecida por este Plano Diretor possui seus parâmetros próprios de Ocupação do Solo, constantes no Anexo VII desta Lei.

§ 2° O pavimento considerado subsolo, deverá respeitar os parâmetros da TO e R exigidos pelo Anexo VII desta Lei:

a. compreende-se por subsolo, aquele situado logo abaixo do primeiro pavimento;
b. compreende-se por primeiro pavimento aquele que está localizado ao nível da via.

Art. 68 O Índice de Aproveitamento (IA) determina a área máxima possível de ser edificada em relação à área do terreno, influenciando na densidade e na intensidade da ocupação do lote urbano.

§ 1° Para o cálculo do IA deve-se multiplicar o coeficiente pela área do terreno: Área Construída Máxima = Área do Terreno x IA da Zona.

§ 2° Considera-se no cálculo do IA toda a área construída existente no terreno.

Art. 69 A Taxa de Ocupação (TO) define a porcentagem máxima da área do terreno que pode ser ocupada pela edificação, garantindo que haja espaço suficiente para áreas livres, sendo essencial para controle da densidade construtiva e garantia da ventilação e iluminação adequadas.

§ 1° O cálculo da TO consiste na multiplicação do fator pela área total do lote para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação: Área Ocupada Máxima = Área do Terreno x TO da Zona.

§ 2° A TO considera os pavimentos em subsolo.

Art. 70 A Taxa de Permeabilidade (TP) estabelece a proporção mínima da área do terreno que deve permanecer permeável ao solo, sem pavimentação e cobertura, permitindo a infiltração de água e a redução do escoamento superficial, sendo um instrumento complementar à gestão das águas pluviais e a preservação do equilíbrio ecológico.

§ 1° O cálculo da TP consiste na multiplicação do fator pela área total do lote para se obter a mínima área do terreno permeável nos termos do *caput*: Área Permeável Mínima = Área do Terreno x TP da Zona.

§ 2° No cálculo da TP serão computadas todas as áreas que estejam fora da projeção da edificação e que não tenham subsolo e pavimento superior.

§ 3° A TP disposta no Anexo VII desta Lei poderá ser reduzida até o mínimo de 5% (cinco por cento) na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e Zona de Expansão Urbana (ZER), quando o terreno abrigar mecanismos complementares de captação das águas pluviais, mediante análise, aprovação e verificação do funcionamento do sistema pelo setor municipal correspondente.

§ 4° Os mecanismos complementares de captação das águas pluviais especificados no Parágrafo 3°, correspondem a todo sistema de coleta, armazenamento e utilização das águas pluviais em funcionamento no terreno, que contribuem com a permeabilidade natural do solo.

Art. 71 O Gabarito (G) define a altura máxima permitida para as edificações, estabelecendo limites que garantem a harmonia com o ambiente urbano e o respeito às características da paisagem, representado pelos parâmetros:

I. Altura (A), que aponta a dimensão vertical máxima da edificação, computada em metros, a partir do nível médio do meio-fio defronte a edificação até o ponto mais alto edificado;

II. Pavimentos (P), que indica a altura máxima da edificação a partir do solo, computada em número de pavimentos.

§ 1° Não estão incluídos no limite dos pavimentos de uma edificação, aqueles classificados como subsolo ou destinados à casa de máquinas e outros equipamentos similares da edificação.

§ 2° As edificações deverão observar a limitação de altura decorrente de normas relativas ao serviço de telecomunicações, aos serviços e instalações de energia elétrica.

Art. 72 O Recuo (R) determina a distância mínima da edificação em relação aos limites do terreno, medida entre as faces externas da edificação e as divisas do lote, podendo ser exigidos, dependendo o caso:

I. Recuo Frontal (RFre), a distância mínima que a edificação deve ficar em relação ao alinhamento do terreno, garantindo a integração com o espaço público, bem como a implantação de sistemas individuais de tratamento de esgoto sanitário;

II. Recuo Lateral ~~e de Fundos~~ (RL~~F~~), a distância mínima que a edificação deve ficar em relação às laterais e a linha de fundo do terreno, respectivamente, promovendo a privacidade, a ventilação e a iluminação adequada das edificações e das áreas adjacentes.

III. Recuo de fundos (RFu), é a distancia que edificações com mais de 5m de altura deve observar com relação a divisa de fundos do lote.

§ 1° Os afastamentos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote.

§ 2° Estão isentos dos afastamentos frontais os edifícios que possuam comércio varejista e serviços no primeiro pavimento, nos termos do Artigo 60, quando localizados na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e Zona de Expansão Urbana (ZEU), sendo também admitida, quando for o caso, a incorporação de parte do recuo ao alargamento viário. (sugerimos nestes casos recuo mínimo de 1,5m)

§ 3° No caso de terrenos de esquina, o afastamento frontal deverá ser aplicado à fachada principal da edificação e o recuo da fachada lateral será de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 4° Quando houver abertura(s) na(s) face(s) lateral(is) e de fundos da edificação, o recuo mínimo obrigatório é de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros), conforme legislação federal vigente.

Art. 73 O Executivo Municipal deverá regulamentar a aplicação de incentivos fiscais e/ou benefícios aos empreendimentos que utilizarem práticas sustentáveis, de forma a incentivar e fomentar essa prática no Município.

Parágrafo único. São exemplos de práticas sustentáveis, conforme dispõe o *caput*:

a. o uso de materiais e/ou técnicas construtivas sustentáveis e matérias-primas naturais, recicláveis, de fontes renováveis, como madeira reflorestada ou proveniente de manejo certificado;
b. o uso de telhado verde ou de coberturas de cor clara;
c. o aproveitamento da energia solar para produção de energia elétrica;
d. a utilização de sistemas de aquecimento de água através da energia solar;
e. o reuso de água residuária;
f. o reaproveitamento da água da chuva;
g. a manutenção das áreas com permeabilidade, quando maior do que o mínimo exigido.
h. Geração de energia fotovoltáica – Energia Verde;
i. Preservação de no mínimo 3 (três) árvores nativas no interior do lote.

1.9 SEÇÃO I

1.10 DOS ESTACIONAMENTOS OBRIGATÓRIOS

Art. 74 As Regras de Estacionamentos Obrigatórios determinam a quantidade mínima de vagas de estacionamento para veículos motorizados ~~e não motorizados~~ que algumas atividades deverão conter, sem contabilizar as vagas públicas lindeiras ao empreendimento, como condicionante ao seu licenciamento.

Parágrafo único. A exigência de vagas de estacionamento a determinadas atividades visa a diminuição do uso do espaço público para estacionamento de veículos motorizados e o incentivo a formas de deslocamento mais sustentáveis, como através de ciclos.

Art. 75 No Anexo VIII desta Lei consta as vagas de estacionamento obrigatórias por tipo de empreendimento.

§ 1° As vagas de estacionamento exigidas no Anexo VIII são divididas em:

a. vagas para veículos motorizados, que são os espaços destinados à guarda de veículos como carros, motocicletas e outros semelhantes, as quais devem ter as dimensõesm mínimas de 2,40mX4,60m (dois metros e quarenta centpimetros por quatro metros e sessenta centimetros).

~~b. vagas para veículos não motorizados, que são os espaços destinados à guarda de veículos como bicicletas e outros semelhantes.~~

§ 2° Em casos excepcionais, mediante justificativa fundamentada, a quantidade mínima de vagas de estacionamento exigida no Anexo VIII poderá ser revista pelo Executivo Municipal.

§ 3° As vagas de estacionamento dispostas no *caput* deverão atender as demais normativas pertinentes, especialmente a legislação federal e estadual que dispõe sobre a reserva de vagas para públicos específicos e, no que couber, ao disposto pelo Código de Edificações.

§ 4° Em função do tipo da edificação, da hierarquia das vias de acesso e do impacto da atividade no sistema viário, o Executivo Municipal poderá determinar a obrigatoriedade de vagas destinadas a carga e descarga e embarque e desembarque em proporcionalidade à área edificada.

Art. 76 O cálculo de vagas destinadas ao estacionamento deverá atender ao disposto a seguir:

I. ser considerada a área total construída;

II. ser descontadas as áreas destinadas à guarda destes veículos;

III. adicionar uma vaga quando o cálculo resultar em uma fração superior a 0,5 (cinco décimos);

IV. quando 2 (duas) ou mais atividades ocuparem a mesma edificação, o número de vagas exigidas para cada atividade deverá ser somado;

V. 1 (uma) vaga de carro poderá equivaler a 2 (duas) vagas de motos;

VI. é permitido, a critério do empreendedor, que até 25% (vinte e cinco por cento) das vagas destinadas para veículos motorizados sejam destinadas para motocicletas.

Art. 77 A localização das vagas de estacionamento exigidas nesta Seção deverá ser interna ao empreendimento.

§ 1° Será permitida a localização das vagas em outros terrenos, desde que estejam situados, no máximo, até a 2 (duas) quadras de distância do quarteirão onde está localizado o empreendimento, distância nunca superior a 200m (duzentos metros).

§ 2° As vagas obrigatórias não poderão localizar-se sobre o recuo frontal obrigatório.

~~§ 2° As vagas de estacionamento obrigatórias podem ser compartilhadas por diferentes empreendimentos, desde que ambos cumpram com a distância máxima exigida no Parágrafo 1°.~~

1.11 CAPÍTULO III

1.12 DAS REGRAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

1.13 SEÇÃO I

1.14 DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 78 As regras de Parcelamento do Solo estabelecem as modalidades e parâmetros para a criação de novos lotes em áreas urbanas, considerando a densidade populacional almejada, conforme infraestrutura existente e prevista, condicionantes ambientais, de riscos e paisagísticos, de forma a assegurar que o desenvolvimento urbano de São Vendelino seja sustentável e compatível com seu ambiente natural, obedecendo a

Estratégia de Ordenamento Territorial estabelecida por este Plano Diretor.

Parágrafo único. O Parcelamento do Solo para fins Urbanos de São Vendelino será regido por esta Lei, em conformidade com as demais leis municipais, estaduais e federais pertinentes, fundamentalmente pela Lei Federal n° 6.766/1979 e Lei Estadual n° 10.116/1994 e suas alterações correspondentes, como também pelo exigido nos processos de licenciamento urbanístico e ambiental.

Art. 79 Para efeito desta Lei, considera-se Parcelamento do Solo toda subdivisão de gleba urbana em unidades juridicamente independentes com objetivo de dar suporte à edificação.

§ 1° O Parcelamento do Solo, nos termos do *caput*, poderá se dar através de loteamento e desmembramento nas áreas incluídas no perímetro urbano, observadas as disposições desta Lei:

a. considera-se loteamento a subdivisão de gleba ou lotes destinados e edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
b. considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não impliquem na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, e no prolongamento, modificação ou ampliação daquelas existentes.

de imóveis:

§ 2° Enquadra-se ainda como uma ação relacionada ao Parcelamento do Solo Urbano, as ações de remembramento de matrículas de imóveis:

a. considera-se remembramento a união de um ou mais lotes e/ou partes de lotes contíguos.

Art. 80 Qualquer modalidade de Parcelamento do Solo ficará sujeita à aprovação prévia do Executivo Municipal, nos termos das disposições desta e de outras leis pertinentes, devendo o interessado cumprir com todas as etapas relativas ao seu licenciamento urbanístico e ambiental, atendendo às exigências legais e dos órgãos competentes.

§ 1° Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de Parcelamento do Solo para fins urbanos quando este tiver sido objeto de prévia aprovação municipal.

§ 2° Em atendimento a legislação vigente, serão submetidos à prévia anuência do órgão estadual competente os projetos de Parcelamento do Solo destinados a fins Urbanos que estiverem sob as seguintes condições: (Anuência de orgão estadual????)

a. quando o mesmo, no todo ou em parte, localizar-se em áreas situadas em região metropolitana ou aglomerações urbanas instituídas pelo Estado; (aparentemente foi feito um copy cole sem nexo ao nosso municíoio, saugerimos tirar)
b. quando o mesmo, no todo ou em parte, localizar-se em áreas que pertençam a mais de um município;
c. quando o mesmo, no todo ou em parte, localizar-se em áreas limítrofes de municípios, para os efeitos desta lei, consideradas aquelas adjacentes de 500m (quinhentos metros) das respectivas divisas;
d. quando o mesmo, no todo ou em parte, localizar-se em áreas de interesse especial, definidas e delimitadas por legislação estadual ou federal;
e. quando o mesmo abranger área superior a l.000.000m² (um milhão de metros quadrados);
f. quando o mesmo se destinar a distrito industrial.

1.15 SEÇÃO II

1.16 DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 81 Somente será admitido o Parcelamento do Solo para fins Urbanos nas áreas inseridas no perímetro urbano de São Vendelino, conforme Anexo I, sendo proibido:

I. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados de acordo com as orientações do órgão competente;
II. em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção de acordo com as orientações do órgão competente;
III. em terrenos com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
IV. em terrenos com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);
V. em terrenos localizados em área que exponha os futuros usuários ou moradores a riscos de desastres;

VI. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VII. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas de acordo com as orientações do órgão competente;

VIII. em áreas situadas ao longo de rio ou qualquer curso d'água em faixa marginal, cuja largura mínima reger-se-á pelas disposições legais pertinentes;

IX. em áreas de preservação ecológica e de valor científico, histórico, artístico, cultural, de lazer e turismo, instituídas com base na Constituição Federal e demais leis vigentes;

X. em terrenos localizados em faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, conforme exigências dos órgãos competentes;

XI. em áreas fora do alcance de equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, das galerias de águas pluviais e de energia elétrica;

XII. em áreas que não sejam adjacentes à malha urbana existente.

§ 1° Será negada licença para Parcelamento do Solo Urbano nos casos dispostos no *caput* e ainda declarar sua impossibilidade com base na análise da compatibilidade do empreendimento a este Plano Diretor, à situação jurídica da gleba ou lote, e/ou para impedir o excessivo número de lotes e o consequente aumento de investimento público em obras de infraestrutura urbana e custeio de serviços.

§ 2° O Parcelamento do Solo para fins Urbanos de São Vendelino deverá respeitar os princípios deste Plano Diretor, devendo ser priorizados os vazios urbanos inseridos na malha viária e considerados os imóveis sujeitos à compulsoriedade do aproveitamento do solo urbano, conforme estabelece o Capítulo I do Título III desta Parte.

Art. 82 Em nenhum caso de Parcelamento do Solo poderá haver a interrupção do fluxo natural das águas, sendo que as obras quando necessárias para este escoamento, deverão ser feitas obrigatoriamente nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

Parágrafo único. Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização do Executivo Municipal.

Art. 83 A infraestrutura básica dos Parcelamentos de Solo Urbano é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, sistema de esgoto, abastecimento de água potável, energia elétrica domiciliar, iluminação pública e vias

de circulação pavimentadas, com meio-fio, arborização e passeios executados, e se necessários, a construção de pontes, muros de arrimo e a instalação de soluções alternativas de microdrenagem.

§ 1° Nos processos de loteamentos urbanos será exigida infraestrutura básica que incorpore todo o imóvel e que seja integrada às redes dos serviços públicos existentes e/ou projetados, a ser executada pelo interessado.

§ 2° Nos processos de desmembramentos e remembramentos de glebas urbanas não providas de infraestrutura básica, em toda ou em parte, será exigida sua implantação no que faltar sob responsabilidade do interessado.

§ 3° Os processos de parcelamento do solo caracterizados como de interesse social deverão contemplar a seguinte infraestrutura básica mínima:

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

§ 4° O Executivo Municipal poderá exigir em cada gleba parcelada, quando conveniente, a reserva de uma faixa não edificável em frente, lateral ou em fundo de lote, para redes de água e esgotos e outros equipamentos urbanos. (Viélas sanitárias)

Art. 84 Caberá ao Executivo Municipal especificar as diretrizes sobre o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio mínimo e demais especificações das vias ou trechos de vias projetadas que interfiram na gleba a ser parcelada, observadas as disposições sobre o Sistema Viário especificadas no Título II da Parte II desta Lei e as seguintes condições:

I. a largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior;
II. o nivelamento do sistema viário da área parcelada deverá ser compatibilizado com os arruamentos adjacentes;

III. o ângulo de intersecção das vias não poderá ser inferior a 60° (sessenta graus).

IV. as vias que terminarem em praça de retorno não poderão exceder 150m (cento e cinquenta metros), incluída a praça de retorno, na qual deverá poder inscrever-se um círculo com 20m (vinte metros) de diâmetro;

V. o meio-fio e os passeios deverão ser executados conforme norma técnica de acessibilidade, Código de Edificações e demais normativas e leis pertinentes, sendo que a altura de meio-fio não poderá exceder a 15cm (quinze centímetros) e a declividade transversal dos passeios não poderá exceder a 3% (três por cento). Não serão admitidos degraus nas calçadas de passeio;

VI. as avenidas com canalização de curso de água deverão ter passeios margeando este curso, com largura nunca inferior a 2m (dois metros) de cada lado, mantidas as demais especificações;

VII. a pavimentação e a arborização serão executadas de acordo com as normas expedidas pelo setor municipal responsável;

VIII. as faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como ruas.

Parágrafo único. A denominação das vias de comunicação e logradouros públicos em geral será fixada pelo Poder Público Municipal.

Art. 85 Os quarteirões e lotes deverão atender aos parâmetros dos projetos de parcelamento do solo dispostos no Anexo IX, conforme a zona urbana que estão localizados, sendo consideradas as seguintes definições:

I. lote mínimo, que indica a área mínima que o lote urbano deve ter;

II. testada mínima, que consiste no comprimento mínimo da face frontal do terreno, aquela definida pelo alinhamento frontal;

III. quadra máxima, que aponta a área máxima que um quarteirão pode ter;

IV. face máxima, que representa o comprimento máximo que cada face de um quarteirão pode ter, delimitada por dois logradouros públicos.

§ 1° Casos especiais de diferença de extensão das quadras e lotes serão resolvidos pelo órgão técnico do Executivo Municipal.

§ 2° Nenhum lote poderá ter profundidade inferior a 15m (quinze metros) ou superior a 5 (cinco) vezes sua testada.

§ 3° A colocação de marcos de concreto nos quarteirões e lotes e sua manutenção até a venda total dos lotes são encargos exclusivos do responsável pelo parcelamento, que deverá seguir o padrão recomendado pelo Executivo Municipal.

§ 4° Não caberá ao Poder Público Municipal qualquer responsabilidade por diferença da área de lotes ou quadras verificadas em Parcelamentos de Solo Urbano aprovados.

Art. 86 Nos projetos de loteamento serão obrigatoriamente destinadas áreas para a estruturação viária e para a implantação de equipamentos públicos, proporcionais ao tamanho da gleba e à densidade de ocupação prevista, não inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da fração útil da gleba, conforme estabelecido no Anexo IX desta Lei.

§ 1° Também se enquadram na exigência disposta no *caput*, os processos de desmembramentos de glebas com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), exceto nos casos de sucessão e/ou herança diretos.

§ 2° Os equipamentos públicos podem ser dos seguintes tipos:

a. equipamentos urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e demais serviços necessários à vida urbana;
b. equipamentos comunitários são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e similares;
c. espaços livres de uso público são áreas de destinação variada e que, quando vegetadas, integralizam o sistema de áreas verdes urbanas do Município.

§ 3° As áreas destinadas aos equipamentos comunitários deverão ser definidas nas proporções de, no mínimo, 10% (dez por cento) da fração útil da gleba, exceto nos loteamentos localizados na Zona Industrial.

§ 4° O cálculo das áreas de destinação pública estabelecido no *caput* será feito a partir da fração útil da gleba, a qual é a área não atingida por APPs, remanescentes florestais, áreas de domínio de rodovias, áreas destinadas a alargamento viário e demais áreas não-edificáveis.

§ 5° A localização das áreas mencionadas no *caput*, será definida pelo Executivo Municipal por ocasião do pedido de diretrizes urbanísticas, podendo tal localização ser descontínua.

Art. 87 As áreas de equipamento urbano e comunitário, as áreas destinadas ao traçado viário e os espaços livres de uso público deverão ser destinados sem ônus ao Executivo Municipal pelo empreendedor, e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.

§ 1° As áreas a serem transferidas passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do parcelamento.

§ 2° Na hipótese de parcelamento implantado e não registrado, o Executivo Municipal poderá requerer, por meio da apresentação de planta elaborada pelo proprietário ou aprovada pelo setor municipal responsável e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

§ 3° Após o registro do parcelamento, as áreas de destinação pública não poderão ter sua finalidade alterada, salvo nas seguintes hipóteses, observado o que estabelece a legislação federal:

a. caducidade do ato administrativo de aprovação;
b. cancelamento do registro do parcelamento;
c. alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovada pelo Executivo Municipal.

1.17 SEÇÃO III

1.18 DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 88 Os processos de aprovação de Parcelamento do Solo Urbano em São Vendelino compreendem as seguintes etapas:

I. consulta prévia;
II. aprovação de projeto;
III. assinatura do Termo de Compromisso e expedição de licença;
IV. vistoria e expedição de alvará de conclusão de obra.

Parágrafo único. Cabe ao Executivo Municipal emitir regulamentação própria definindo procedimentos específicos e exigências técnicas para o cumprimento de cada etapa de viabilização de um parcelamento.

Art. 89 O empreendedor deverá previamente à apresentação do projeto urbanístico do Parcelamento de Solo Urbano, na etapa de consulta prévia, solicitar ao departamento responsável do Executivo Municipal, diretrizes urbanísticas a serem obedecidas no projeto, as quais deverão conter, no mínimo, definições quanto:

I. ao traçado viário estruturador, definindo as conexões necessárias com as vias do entorno e a necessidade de vias coletoras e/ou arteriais, e ao sistema viário projetado, quando for o caso;

II. às áreas de preservação ambiental e demais incidências de áreas não edificáveis sobre a gleba;

III. às dimensões mínimas e localização aproximada das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e aos espaços livres de uso público, quando o Executivo Municipal entender necessário;

IV. às linhas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais e esgotamento sanitário, quando eles existirem ou estiverem previstas;

V. ao regime urbanístico admissível na gleba ou lote, com as respectivas localizações.

§ 1° Para a solicitação das diretrizes urbanísticas referidas no *caput*, o empreendedor deverá apresentar os documentos exigidos em decreto municipal.

§ 2° O prazo máximo para emissão das diretrizes urbanísticas por parte do Executivo Municipal será de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos, podendo ser prorrogado quando julgar necessário.

§ 3° Será indeferida pelo Executivo Municipal a solicitação de diretrizes para os casos previstos no Artigo 80.

§ 4° A aceitação da consulta prévia não implica na aprovação do parcelamento.

§ 5° As diretrizes urbanísticas expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

Art. 90 Orientado pelas diretrizes urbanísticas, o interessado no projeto de Parcelamento de Solo Urbano deverá apresentar requerimento solicitando sua análise, anexando para esse fim os documentos mínimos exigidos em decreto municipal.

§ 1° Os projetos de Parcelamento de Solo Urbano, em geral:

a. deverão atender às diretrizes urbanísticas a serem determinadas pelo Executivo Municipal;
b. deverão abranger todo o imóvel, de acordo com a sua titularidade;
c. deverão atender aos parâmetros estabelecidos no Anexo IX desta Lei.

§ 2° O projeto disposto no *caput* deverá conter, no mínimo, desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras, e ser acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, de certidão de ônus reais e de certidão negativa de tributos municipais, e do competente instrumento de garantia, quando for o caso.

§ 3° Em atendimento ao disposto na lei federal, o título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação de interesse social.

§ 4° Após aprovação prévia do projeto urbanístico de Parcelamento de Solo Urbano, o empreendedor deverá submeter à análise do órgão municipal competente os projetos complementares, incluindo, quando for o caso:

a. projeto viário contemplando o passeio público, conforme as normas adotadas pelo órgão responsável e aprovado pelo mesmo;
b. projeto da rede de escoamento das águas pluviais, conforme as normas adotadas pelo órgão responsável e aprovado pelo mesmo o qual deverá ser conduzido até destinação final em curso hidrico compatível em receber as águas pluviais do empreendimento sob expensas do empreendedor;

c. projeto da rede de distribuição de água potável, lacalizadas sob passeio público, em ambos os lados da via, conforme as normas adotadas pelo órgão responsável e aprovado pelo mesmo;
d. projeto da rede de esgoto e, quando necessário, de sistema de tratamento de efluentes, conforme as normas adotadas pelo órgão responsável e aprovado pelo mesmo;
e. projeto da rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, de acordo com as normas estabelecidas pelo órgão responsável e aprovado pelo mesmo;
f. projeto da rede de iluminação pública, de acordo com as normas estabelecidas pelo órgão responsável e aprovado pelo mesmo;
g. projeto da pavimentação e arborização, observados os critérios adotados pelo órgão técnico competente;
h. projeto das obras de arte, tais como pontes, bueiros e similares;
i. projeto das demais obras e serviços que venham a ser realizados.

Art. 91 Recebido o projeto definitivo de Parcelamento de Solo Urbano, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o órgão municipal competente procederá o exame de todos os elementos apresentados, podendo recusar a indicação das áreas a serem doadas ou dos lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

§ 1° O Executivo Municipal, disporá de 30 (trinta) dias para pronunciar-se em relação ao projeto urbanístico apresentado, ouvidas as autoridades competentes, para a aprovação, ou não, do Parcelamento de Solo Urbano, podendo ser prorrogado quando julgar necessário.

§ 2° Considera-se aprovado o projeto urbanístico que possua licença urbanística e licença ambiental.

Art. 92 A aprovação do projeto de Parcelamento de Solo Urbano e a emissão da respectiva licença por parte do Executivo Municipal ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso por parte do empreendedor interessado.

§ 1° Mediante o Termo de Compromisso disposto no *caput* o interessado se obrigará:

a. a execução, às suas expensas, no prazo fixado pelo Executivo Municipal, de todas as obras e serviços constantes dos projetos aprovados;

b. a facilitar a fiscalização permanente do Executivo Municipal durante a execução das obras e serviços;
c. a fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras e serviços previstos nos projetos apresentados.

§ 2° O prazo a que se refere o Inciso a do Parágrafo anterior não poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo o Executivo Municipal, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas desde que:

a. o Termo de Compromisso fixe o prazo total para a execução completa das obras do parcelamento;
b. sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 93 As obras de infraestrutura exigidas nesta Lei, quando da execução de qualquer forma de Parcelamento do Solo Urbano, deverão ser objeto de prestação de garantia, por parte do interessado, segundo às seguintes modalidades:

I. garantia hipotecária ou anticrética;
II. caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
III. fiança bancária;
IV. seguro-garantia;
V. alienação fiduciária.

§ 1° Em qualquer das modalidades de garantia, o valor será equivalente ao custo orçamentário da obra aceito pelos órgãos técnicos competentes do Executivo Municipal, exceto no caso de hipoteca, em que a mesma será relativa a 30% (trinta por cento) do total dos lotes da gleba parcelada, em localização à escolha do Executivo Municipal.

§ 2° No ato da garantia deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do interessado e o prazo de sua execução.

§ 3° Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública, onde constará a identificação das áreas dadas em garantia pela individualização

correspondente e lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pelo Executivo Municipal.

§ 4° As áreas dadas em garantia hipotecária não poderão ser alienadas sem a intervenção do Executivo Municipal.

Art. 94 Depois da aprovação do projeto urbanístico, bem como da assinatura do Termo de Compromisso e da prestação de garantia, quando exigido, deverá o interessado requerer licença para execução das obras exigidas, no qual deverá constar, no mínimo:

I. as condições em que o projeto de Parcelamento do Solo Urbano foi autorizado;
II. as obras a serem realizadas;
III. o prazo para execução;
IV. a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro;
V. a descrição das áreas caucionadas por força desta Lei, quando for o caso.

Art. 95 Aprovado o projeto de Parcelamento do Solo Urbano, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sendo vedado vender ou prometer vender parcela de parcelamento do solo não registrado.

§ 1° Contrariado o disposto no *caput*, deverá o Executivo Municipal notificar o empreendedor e proceder as demais ações pertinentes para evitar a lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e preservar os direitos dos adquirentes.

§ 2° Estando a documentação em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deverá encaminhar comunicação ao Executivo Municipal e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de

§ 3° localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, o qual poderá ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da data da última publicação.

§ 4° O registro do Parcelamento do Solo Urbano só pode ser cancelado:

a. por decisão judicial;
b. a requerimento do empreendedor, com anuência do Executivo Municipal enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

c. a requerimento do empreendedor, em conjunto com todos os adquirentes de lotes, com anuência do Executivo Municipal e do Estado, quando for o caso.

Art. 96 Qualquer alteração ou cancelamento parcial do parcelamento registrado dependerá de acordo entre o proprietário e os adquirentes de lotes antigos e da aprovação do Executivo Municipal, devendo ser averbado, no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1° Em se tratando de simples alterações de perfis viários, o interessado apresentará novas plantas de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação no alvará de licença expedido pelo Executivo Municipal.

§ 2° Quando houver mudança substancial do projeto, o mesmo será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei, e se aprovado, será expedido novo alvará de licença.

Art. 97 Decorrido o prazo estabelecido, através do Termo de Compromisso, para a execução das obras do Parcelamento de Solo Urbano e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o Executivo Municipal promoverá a competente ação judicial.

Art. 98 Realizadas todas as obras e serviços exigidos referente ao Parcelamento de Solo Urbano, o Executivo Municipal, a requerimento do interessado e após vistoria de seu órgão competente, expedirá o Auto de Vistoria, dispensando, quando for o caso, a garantia prestada.

§ 1° O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma cópia do certificado de inscrição no Registro de Imóveis e da planta retificada definitiva do Parcelamento de Solo Urbano.

§ 2° No caso de garantia hipotecária, a área gravada poderá ser liberada parcialmente, a critério do Executivo Municipal, conforme forem sendo concluídas as obras e serviços de infraestrutura, seguindo cronograma estabelecido.

§ 3° A parcela liberada da garantia hipotecária não poderá ser inferior a 1/3 (um terço) da área hipotecada.

§ 4° Na entrega das obras, exige-se que as quadras, lotes ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas.

1.19 SEÇÃO IV

1.20 DAS PENALIDADES

Art. 99 Os proprietários e os responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências desta Lei na execução das obras do Parcelamento de Solo para fins Urbanos.

Art. 100 Os infratores da presente Lei, estarão sujeitos às penalidades impostas por infrações administrativas contra a ordem urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, em especial a prevista na Lei Federal nº 6766/1979 e suas alterações, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Parágrafo único. O empreendedor que parcelar sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com o projeto aprovado, será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel.

Art. 101 Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Público Municipal a existência de parcelamento irregular, devendo os agentes públicos competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma desta Seção, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art. 102 Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal pertinente, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I. parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;

II. ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Parágrafo único. Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei para a prática dos atos de sua competência.

Art. 103 Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, o Executivo Municipal notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo prazo de regularização da ocorrência, não excedente de 30 (trinta) dias e prorrogável por igual tempo, contando da data da expedição da notificação.

Parágrafo único. A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

Art. 104 No caso do não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou Auto de Embargo das Obras, se estas estiverem em andamento, com a aplicação de multa em ambos os casos.

Parágrafo único. Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que:

a. der início, de qualquer modo, ou efetuar Parcelamento do Solo Urbano sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;
b. der início, de qualquer modo, ou efetuar Parcelamento do Solo Urbano sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
c. registrar Parcelamento do Solo Urbano não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de lotes oriundos de parcelamento do solo.

Art. 105 Após lavrado o auto de Embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com auxílio das autoridades policiais do Estado.

Art. 106 Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso ao Executivo Municipal, sem efeito suspensivo, dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da notificação.

Art. 107 Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas na Lei Federal competente, serão aplicadas ao proprietário as seguintes multas, pagas em moeda corrente, conforme o, caso:

I. 100 (cem) vezes o valor do Valor de Referência Municipal (VRM) por iniciar a execução de obras sem projeto aprovado ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução;

II. 50 (cinquenta) vezes o valor do VRM pelo prosseguimento de obra embargada;

III. 50 (cinquenta) vezes o valor do VRM por aterrar, estreitar, obstruir, repassar ou desviar recursos d'água sem licença do Executivo Municipal ou fazê-lo sem precauções técnicas de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos esgotamentos.

§ 1° Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no *caput*, será aplicada, por dia de permanência da irregularidade, a multa de 25 (vinte e cinco) vezes o valor do VRM.

§ 2° Na reincidência da mesma infração (reincidência especificada), as multas serão aplicadas em 3X (três vezes).

§ 3° O VRM disposto no *caput* é o instituído pelo Código Tributário Municipal vigente.

1.21 CAPÍTULO IV

1.22 DAS REGRAS DE CONDOMÍNIOS

Art. 108 As regras de Condomínios disciplinam as edificações, conjuntos de edificações ou de terrenos organizados sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, podendo ser alienados, no todo ou em parte, e constituindo, cada unidade, propriedade autônoma.

Art. 109 Nos termos da legislação federal vigente e da regulamentação municipal própria, serão permitidos no Município de São Vendelino as seguintes modalidades de Condomínios, desde que atendam aos parâmetros estipulados no que couber:

I. condomínios edilícios de unidade autônoma, o qual é o conjunto de edificações construídas sob a forma de unidades destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo-se, cada unidade, uma propriedade autônoma;

II. condomínio de lotes, o qual é a subdivisão de um terreno em parcelas, sendo cada uma, propriedade autônoma vinculada a uma fração ideal das áreas de uso comum.

§ 1° Em conformidade com a lei federal pertinente, quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais.

§ 2° É proibida em São Vendelino a implantação de condomínios de lotes na área rural e nas Zonas Urbanas de Ocupação Restrita 1 e 2 (ZOR-1 e ZOR-2), de forma a preservar a paisagem e os recursos naturais, garantir o desenvolvimento da produção primária e prevenir o potencial risco.

§ 3° O Executivo Municipal regulamentará incentivos para a implantação de condomínios de lotes na Zona de Expansão Urbana, tendo em vista a prioridade de ocupação e de estruturação destas regiões.

Art. 110 Os Condomínios, em qualquer das modalidades previstas por esta Lei, deverão atender, no que couber, as disposições preliminares e as normas urbanísticas do Parcelamento do Solo Urbano, dispostas na Seção I e Seção II do Capítulo III deste Título, ao Anexo X deste Plano Diretor, e as seguintes condições:

I. para Condomínios em glebas iguais ou superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados) será exigido o mínimo de 10% (dez por cento) da área total ocupável para equipamentos comunitários, exceto para aqueles situados na Zona Industrial;

II. as dimensões máximas da gleba do Condomínio deverão atender aos padrões do quarteirão estruturador definidos nas regras de Parcelamento do Solo Urbano;

III. o proprietário de uma unidade privativa será também titular de uma fração ideal das áreas comuns, sendo sua extensão disposta no ato de instituição do Condomínio;

IV. deverá ser reservado, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área útil total do Condomínio para recreação;

V. os acessos internos devem determinar rotas seguras para a circulação de pedestres e veículos, atender às regras de acessibilidade universal e garantir o livre acesso dos veículos de segurança, como caminhão de bombeiros e ambulância;

VI. cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário interno, das áreas destinadas ao uso comum e da infraestrutura básica e complementar interna;

VII. incidirão as regras de uso e ocupação do solo estabelecidas por este Plano Diretor, devendo ser atendidas as normas constantes do Código de Edificações;

VIII. somente será permitido cercamento voltado ao logradouro público com elementos vazados ou translúcidos, com altura máxima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 1° São consideradas áreas comuns os espaços para lazer, circulação e estacionamento internos ao condomínio.

§ 2° A fração ideal corresponde a um percentual das áreas de uso comum acrescidas à área privativa, que cabe a cada unidade autônoma, como parte inseparável, a ser identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 3° Poderá eventualmente ser admitido, a critério do setor municipal competente e mediante aprovação da Comissão Técnica Municipal (CTM) e do Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN), padrões do quarteirão estruturador superior ao estabelecido, desde que a permeabilidade urbana atual e futura não seja prejudicada e mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 111 O interessado em promover um Condomínio deverá cumprir com todas as etapas relativas ao seu licenciamento urbanístico e ambiental, atendendo às exigências legais e dos órgãos competentes, e ao disposto nos procedimentos administrativos do Parcelamento do Solo Urbano, na Seção III do Capítulo III deste Título.

Parágrafo único. Aos Condomínios aplicam-se as mesmas penalidades previstas nas regras de Parcelamento do Solo Urbano, na Seção IV do Capítulo III deste Título, sem prejuízo das demais cabíveis.

TÍTULO II

DOS ESTUDOS DE IMPACTO

Art. 112 Em atendimento aos princípios deste Plano Diretor e na garantia do cumprimento da função social da propriedade, nos termos da Parte I desta Lei, serão exigidos em empreendimentos e/ou atividades, sejam eles privados ou públicos, os seguintes Estudos de Impacto como condicionante à aprovação e licenciamento urbanístico, a partir das características que apresentam:

I. Estudo de Impacto Geológico (EIG);
II. Estudo de Impacto Local (EIL);
III. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Parágrafo único. Os Estudos de Impacto devem ser exigidos previamente à implantação de empreendimentos e/ou atividades potencialmente impactantes, mas também podem ser demandados para aqueles já instalados, se avaliada a necessidade.

Art. 113 Os Estudos de Impacto primam pela qualidade da inserção territorial e ambiental de empreendimentos e/ou atividades, de forma a preservar as características da região em que se inserem, e sua análise poderá, conforme a situação, indicar:

I. a necessidade de ajustes ao projeto e/ou a sua implantação;
II. a necessidade de execução pelo empreendedor de medidas mitigadoras e/ou compensatórias de impacto;
III. a inviabilidade do empreendimento e/ou atividade no local, devido ao impacto gerado.

§ 1° As medidas mitigadoras correspondem àquelas ações que buscam minimizar ou eliminar os impactos negativos potencialmente prejudiciais aos meios físico, biótico ou antrópico ocasionados pela implantação do empreendimento e/ou atividade.

§ 2° As medidas compensatórias são ações que buscam repor bens socioambientais perdidos em decorrência de ações diretas ou indiretas da implantação do empreendimento e/ou atividade.

§ 3° O Executivo Municipal poderá ainda exigir a execução de medidas potencializadoras de impacto positivo, decorrente direta ou indiretamente da instalação do empreendimento e/ou atividade.

§ 4° O certificado de conclusão da obra e/ou o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão da execução das medidas solicitadas.

Art. 114 O conteúdo dos Estudos de Impacto e seus encaminhamentos serão analisados e deliberados pelo setor municipal responsável e, nos casos previstos e quando avaliada a necessidade, pela Comissão Técnica Municipal (CTM) e Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN).

Parágrafo único. Ao receber o Estudo de Impacto, o Executivo Municipal deverá notificar à sociedade, em especial, aos moradores da vizinhança do empreendimento e/ou atividade, e dar publicidade aos seus documentos integrantes, que ficarão disponíveis para consulta a qualquer interessado no órgão municipal competente.

Art. Novo O empreendedor do condomínios fechados de lotes, deverá disponibilizar fora do condomínio área equivalente a 15% (quinze por cento) da area total do empreendimento a critério de utilização pela municipalidade de áreas institucionais.

1.23 CAPÍTULO I

1.24 DO ESTUDO DE IMPACTO GEOLÓGICO

Art. 115 O Estudo de Impacto Geológico (EIG) consiste em um levantamento técnico que busca avaliar as condições do solo de um terreno, anteriormente e posteriormente a edificação e a ocupação, de forma a identificar suas potenciais fragilidades e suscetibilidades a deslizamentos ou a outros riscos geológicos.

§ 1° O EIG deve abranger a área total do empreendimento e sua vizinhança imediata, tanto à montante quanto à jusante, e identificar, minimamente, a composição do solo, sua capacidade de suporte e drenagem, e os eventuais riscos geológicos incidentes que possam comprometer a segurança de moradores e usuários da região.

§ 2° No caso do EIG resultar em parecer favorável à edificação e à ocupação da área, o mesmo deverá apontar a realização de medidas de engenharia que assegurem a devida estabilidade

do solo e previnam eventuais deslizamentos e erosões futuras.

Art. 116 O Executivo Municipal exigirá a elaboração de EIG, nos termos do Artigo 115, para análise da viabilidade de um empreendimento e comprovação da aptidão do solo à ocupação, quando o mesmo estiver localizado:

I. nas Zonas de Ocupação Restrita 1 ou 2 (ZOR-1 ou ZOR-2), conforme Anexo IV desta Lei;

II. nas áreas de risco geológico determinadas pelo Zoneamento Ambiental e de Riscos constante no Anexo V desta Lei;

III. em outras áreas que houverem registros de deslizamentos ou que apresentem alguma instabilidade no solo, quando constatadas pelo setor municipal responsável.

IV. Em conformidade com o exigido através do ANEXO VI.

§ 1° O EIG será elaborado às expensas do responsável pelo empreendimento em análise.

§ 2° A recusa de apresentação do EIG, quando solicitado pelo Executivo Municipal, resultará nas penalidades legais cabíveis ao responsável do empreendimento e/ou atividade.

§ 3° Apenas será aceito e analisado pelo Executivo Municipal, o EIG elaborado por responsável técnico com atribuição específica correspondente, especialista na área de geologia e engenharia, devidamente registrado no conselho profissional competente.

Art. 117 A análise do EIG será desenvolvida pelo setor municipal responsável, podendo ser consultados a Comissão Técnica Municipal (CTM) e o Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN), para deliberação da viabilidade do empreendimento e eventual solicitação de ajustes e/ou de medidas mitigadoras e/ou compensatórias de impacto.

1.25 CAPÍTULO II

1.26 DO ESTUDO DE IMPACTO LOCAL

Art. 118 O Estudo de Impacto Local (EIL) consiste em um instrumento de análise urbanística simplificado que visa verificar a viabilidade da instalação de empreendimentos, garantindo sua inserção adequada na região, de modo a buscar a redução de incômodos relacionados à fumaça, ruídos, produtos químicos, entre outros, bem como minimizar os impactos no tráfego e melhorar a operação de carga e descarga.

Parágrafo único. Como objetivos específicos, o EIL possui:

a. compatibilizar as atividades e edificações às condicionantes ambientais, históricas e culturais locais;
b. reduzir ao máximo a perturbação por fumaça, ruídos e outros impactos semelhantes;
c. minimizar os impactos no tráfego, evitando congestionamentos ou dificuldades na circulação;
d. assegurar que operações de carga e descarga ocorram nas áreas internas ao empreendimento ou com o menor transtorno possível para o entorno.

Art. 119 O EIL é condição para o licenciamento urbanístico das atividades classificadas como toleradas, conforme as Regras de Uso do Solo dispostas no Capítulo I do Título I desta Parte III, a ser solicitado por parte do Executivo Municipal ao interessado, para embasamento da análise prévia de sua viabilidade em relação aos impactos potenciais gerados e a compatibilidade com o entorno.

§ 1° Por se tratar de um estudo simplificado e focado especificamente nos potenciais impactos da atividade, o EIL deverá ser exigido para aquelas atividades e/ou empreendimentos dispostos no *caput* de menor porte e nível de impacto.

§ 2° Mediante necessidade constatada, o setor municipal competente, Comissão Técnica Municipal (CTM) e/ou Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN) poderá exigir a elaboração do EIL em outras atividades e/ou empreendimentos potencialmente impactantes, além daquelas estabelecidas no *caput*.

Art. 120 Quando solicitado, o EILdeverá ser apresentado pelo empreendedor e atender às exigências estabelecidas pelo setor municipal responsável.

§ 1° A elaboração de diretrizes, bem como o detalhamento de cada item componente do EIL, caberá aos técnicos do setor municipal competente, em conformidade às características da atividade e/ou empreendimento.

§ 2° O EIL deverá abranger a área total da atividade e/ou empreendimento e a região imediata, e ser elaborado por responsável técnico da área da arquitetura e urbanismo, registrado no conselho profissional competente.

§ 3° Poderá ser exigida pelo Executivo Municipal a participação de profissionais de outras áreas de conhecimento técnico na elaboração do EIL, conforme especificidades da atividade e/ou do empreendimento analisado.

§ 4° Nas situações em que o novo empreendimento e/ou atividade constituir-se como um polo gerador de tráfego, caberá ao setor municipal responsável exigir que o EIL contemple estudo de tráfego.

§ 5° Qualificam-se como polos geradores de tráfego, os empreendimentos de grande porte e/ou atividades que atraem ou produzem grande número de viagens, causando reflexos negativos na circulação viária em seu entorno imediato podendo prejudicar a acessibilidade de toda a região, além de agravar as condições de segurança de veículos e pedestres.

Art. 121 O EIL será analisado pelo setor municipal responsável, podendo ser acionados para deliberação conjunta a Comissão Técnica Municipal (CTM) e o Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN).

1.27 CAPÍTULO III

1.28 DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 122 O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem por finalidade avaliar os efeitos negativos e positivos de um empreendimento e/ou atividade urbana, pública ou privada, quanto à qualidade de vida da população residente na área de vizinhança

§ 1° A vizinhança disposta no *caput* deverá ser estabelecida através da delimitação de sua Área de Influência Direta (AID), na qual trata da área geográfica afetada pelos impactos decorrentes do empreendimento e/ou da atividade, tanto positivos quanto negativos, podendo ter limites distintos conforme item analisado.

§ 2° A elaboração do EIV não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), quando exigido pela legislação ambiental pertinente.

Art. 123 O EIV constitui pré-requisito para concessão de licenças, autorizações e alvarás de empreendimentos e/ou atividades específicas, devendo ser elaborado às custas do empreendedor, por responsável técnico da área da arquitetura e urbanismo, devidamente registrado no conselho profissional competente, sem envolvimento prévio com a concepção do projeto de forma a preservar a imparcialidade das análises.

Parágrafo único. O Executivo Municipal poderá exigir para o desenvolvimento do EIV, equipe técnica multidisciplinar, formada e coordenada por profissionais habilitados, conforme especificidades do empreendimento e/ou atividade analisada.

Art. 124 Os temas a serem analisados em cada EIV serão definidos pelo setor municipal responsável e informados ao requerente, que apresentará para aprovação do Executivo Municipal o Termo de Referência previamente a sua elaboração, devendo contemplar, no mínimo, os seguintes temas e atender a legislação federal vigente:

I. adensamento populacional;
II. equipamentos urbanos e comunitários;
III. uso e ocupação do solo;
IV. valorização imobiliária;
V. mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;
VI. ventilação e iluminação;
VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. O Termo de Referência citado no *caput* deverá ser adequado à natureza da atividade e/ou do empreendimento em aprovação e às características da sua localização.

Art. 125 As seguintes atividades urbanas exigirão EIV para o seu licenciamento urbanístico:

I. loteamento ou condomínio em gleba com área equivalente ou superior a 3 ha (três hectares);
II. empreendimento com 50 (cinquenta) ou mais lotes ou unidades habitacionais;

III. comércio varejista ou serviços com mais de 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída, excluída a área reservada às garagens, exceto quando localizados na Zona Industrial;

IV. comércio atacadista com mais de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída, excluída a área reservada às garagens, exceto quando localizados na Zona Industrial;

V. indústrias e/ou fábricas classificadas como Impactantes localizadas em quarteirões prioritariamente residenciais;

VI. postos de abastecimento;

VII. todos os empreendimentos não residenciais cuja área exija mais de 30 (trinta) vagas de estacionamento;

VIII. todos os empreendimentos que tiverem funcionamento em horário noturno, inclusive templos;

IX. todos os empreendimentos de médio e grande porte que envolvam a construção de novos eixos viários, pontes, duplicação de vias ou de reestruturação viária;

X. estabelecimentos de saúde, como hospitais, unidades básicas de saúde e clínicas veterinárias;

XI. cemitérios;

XII. depósitos de gás.

§ 1° O Executivo Municipal poderá definir outros empreendimentos não mencionados nos Incisos que, devido às suas especificidades, deverão ser analisados através de EIV.

§ 2° O EIV poderá ser solicitado para licenciamento urbanístico das atividades classificadas como toleradas, nos termos das Regras de Uso do Solo dispostas no Capítulo I do Título I desta Parte III, quando avaliado pelo Executivo Municipal.

Art. 126 De acordo com a complexidade do EIV e do impacto gerado pelo empreendimento e/ou atividade em análise, poderá o Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN) solicitar a realização de uma audiência pública prévia à sua aprovação.

Parágrafo único. Quando for de interesse da respectiva associação de bairro ou entidade congênere, a realização de audiência pública deverá ser requerida junto ao COMPLAN.

TÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 127 Fica o Executivo Municipal autorizado a utilizar os seguintes instrumentos urbanísticos quando forem considerados necessários para o pleno cumprimento da função social da propriedade e da cidade e das diretrizes estabelecidas por este Plano Diretor:

I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos;

II. direito de preempção;

III. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e os instrumentos de regularização fundiária (Reurb) aplicados nos termos da legislação federal.

§ 1° Caberá ao Executivo Municipal, quando necessário, elaborar regulamentação específica para a aplicação dos instrumentos dispostos no *caput*, de acordo com as determinações da legislação vigente e do instruído por esta Lei.

§ 2° A utilização dos instrumentos urbanísticos deve ser objeto de controle social, garantida a informação e a participação de entidades da sociedade civil e da população, nos termos da legislação aplicável.

1.29 CAPÍTULO I

1.30 DO PEUC, IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 128 O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC) de imóvel identificado como vago ou subutilizado visa garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas consideradas prioritárias, e ainda:

I. promover a ocupação de lotes urbanizados de setores já consolidados da malha urbana, inibindo a expansão da ocupação para áreas não servidas de infraestrutura ou áreas ambientalmente frágeis;

II. otimizar a ocupação de regiões da cidade mais próximas da infraestrutura instalada e equipamentos urbanos induzindo o parcelamento das glebas vazias mais próximas;

III. inibir o processo de retenção especulativa de imóveis urbanos.

§ 1° Consideram-se prioritárias, para efeito de aplicação do PEUC, os imóveis urbanos não edificados ou subutilizados localizados em porções do território onde a urbanização e a ocupação devam ser induzidas.

§ 2° A indução da ocupação deve ocorrer nas áreas já dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços básicos.

Art. 129 A compulsoriedade no aproveitamento do solo é implementada pelo Executivo Municipal, quando necessário e conforme instrui a legislação federal, através da aplicação sequencial dos seguintes instrumentos:

I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);

II. Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo;

III. desapropriação com pagamento em títulos.

Art. 130 São passíveis de PEUC os imóveis não edificados ou subutilizados situados na Zona de Ocupação Consolidada, conforme delimitação constante no Anexo XI desta Lei, nas seguintes condições:

I. considera-se imóvel não edificado os terrenos vazios com área igual ou superior a 1000m² (mil metros quadrados);

II. considera-se imóvel subutilizado os terrenos com área igual ou superior a 1000m² (mil metros quadrados) que contenham área edificada inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba.

Parágrafo único. A utilização compulsória não se aplica no município de São Vendelino.

Art. 131 Os imóveis nas condições a que se referem o Artigo 130 serão identificados quando da necessidade da compulsoriedade através da aplicação consecutiva dos instrumentos dispostos no Artigo 129, por meio de lei municipal regulamentadora e atendendo aos seguintes procedimentos gerais:

I. identificados os imóveis, os proprietários serão notificados para efetivar a providência considerada adequada, após procedimento administrativo que lhe assegure ampla defesa;

II. a compulsoriedade será averbada na matrícula do imóvel constante no cartório de registro de imóveis;

III. os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação;

IV. os parcelamentos ou edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da aprovação do projeto;

V. uma vez promovido pelo proprietário o adequado aproveitamento do imóvel, na conformidade do que dispõe esta Lei, será efetuado o cancelamento da averbação na matrícula.

§ 1° No caso de empreendimentos de grande porte poderá ser prevista a conclusão das obras em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 2° As obrigações de PEUC previstas serão transferidas em caso de transmissão do imóvel nos termos da legislação federal aplicável.

§ 3° A lei municipal regulamentadora disposta no *caput* deverá estabelecer, entre outras regras:

a. o prazo e a forma para apresentação de defesa por parte do proprietário;
b. os casos de suspensão do processo.

Art. 132 Em caso de descumprimento da obrigação de parcelar ou edificar nos termos deste Capítulo, o Executivo Municipal procederá à aplicação do IPTU progressivo no tempo, conforme as disposições constantes da lei federal.

§ 1° O valor da alíquota será majorado pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos e seu valor anual será fixado em lei específica, não excedendo a 2 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2° A partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no parágrafo anterior, será mantida a cobrança do imposto pela alíquota majorada no limite de 15% (quinze por cento) até que se cumpra a obrigação de parcelar ou edificar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação por título da dívida pública.

§ 3° A alíquota será majorada no exercício fiscal seguinte ao descumprimento de uma ou mais das etapas relativas à aplicação do parcelamento ou edificação compulsória, tendo por base a situação do processo administrativo referente ao imóvel no momento de lançamento do IPTU referente ao exercício imediatamente anterior.

§ 4° Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar ou edificar o imóvel, nos prazos e condições desta Lei, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas progressivas no exercício seguinte.

§ 5° É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata o *caput*.

Art. 133 Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação determinada, o Executivo Municipal poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da legislação federal vigente.

Parágrafo único. Desapropriado o imóvel nos termos desta Lei, o Executivo Municipal procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

1.31 CAPÍTULO II

1.32 DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 134 O Direito de Preempção confere ao Executivo Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

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

a. regularização fundiária;
b. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
c. constituição de reserva fundiária;
d. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
e. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
f. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
g. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
h. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 2° O Direito de Preempção em São Vendelino poderá ser aplicado em toda a área urbana determinada no Anexo I desta Lei.

§ 3° Lei municipal específica a ser elaborada, baseada neste Plano Diretor e no Estatuto da Cidade, deverá delimitar as áreas de incidência do instrumento, definir a destinação destas áreas e os procedimentos para que seja exercido o direito de preferência, incluindo o seu prazo de vigência.

Art. 135 O Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel, localizado em área delimitada, para o exercício do direito de preferência dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir da vigência da Lei que o delimitou.

§ 1° Havendo terceiros interessados na compra de imóvel integrante da área referida no *caput*, o proprietário deverá comunicar imediatamente, no prazo de 30 (trinta) dias, ao Executivo Municipal sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 2° A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

a. proposta de compra, apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
b. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
c. certidão atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
d. declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da Lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 136 Recebida a notificação a que se refere o Artigo 135, o Executivo Municipal poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo estabelecido de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1° Transcorrido o prazo legal sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 2° Ocorrida a hipótese prevista no *caput*, o Executivo Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

1.33 CAPÍTULO III

1.34 DAS ZEIS

Art. 137 A instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tem por finalidade delimitar parcelas de área urbana destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1° A definição das ZEIS e seus respectivos objetivos específicos estão dispostos no Artigo 46 da presente Lei, no Título III da Parte II que trata do Zoneamento Rural e Urbano.

§ 2° No Anexo IV desta Lei está delimitada a ZEIS já instituída no Município de São Vendelino.

§ 3° Lei Municipal específica poderá instituir outras ZEIS além daquelas delimitadas no Anexo IV deste Plano Diretor.

Art. 138 A área delimitada como ZEIS deverá possuir uma das seguintes características:

I. ser ocupada por população de baixa renda;
II. conter parcelas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda;
III. conter parcelamentos de solo irregulares e precários, ocupados por famílias de baixa renda;
IV. conter áreas vazias destinadas à produção da habitação de interesse social.

Art. 139 Nas ZEIS de produção pública da habitação de interesse social e nas ZEIS de regularização fundiária poderá ser avaliado o estabelecimento de padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo diferenciados da legislação em vigor, mediante aprovação do órgão responsável e deliberação da Comissão Técnica Municipal (CTM) e do Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN), por meio da elaboração de um Plano Urbanístico próprio.

§ 1° O estabelecimento de regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo objetivam:

a. reduzir os custos de urbanização para viabilizar o atendimento da demanda pública de habitação de interesse social;
b. viabilizar processos de regularização fundiária de assentamentos irregulares consolidados.

§ 2° As regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem garantir, no mínimo:

a. a adequação dos espaços públicos e privativos às necessidades dos moradores;
b. a acessibilidade urbana através da hierarquização viária;
c. a instalação das infraestruturas necessárias;
d. a integração do assentamento ao entorno.

§ 3° O Plano Urbanístico de uma ZEIS deverá ser construído de forma participativa, contando com o envolvimento da população beneficiada.

§ 4° O Plano Urbanístico e as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo específicas das ZEIS serão aprovados mediante decreto do Executivo Municipal.

Art. 140 Nas ZEIS de Regularização Fundiária serão aplicados os instrumentos que legitimam as posses urbanas nos termos da Lei Federal vigente ou as que lhe vierem substituir.

Parágrafo único. Cabe ao Executivo Municipal apoiar os processos de regularização fundiária realizada por terceiros, empreendedor responsável e/ou comunidades, recebendo e encaminhando para a análise e implementação do que lhe cabe no processo, segundo o determinado pela lei federal.

Art. 141 Cabe ao Executivo Municipal promover a implementação de empreendimentos de produção da habitação de interesse social mediante a instituição de ZEIS.

§ 1° Constatado o interesse público, poderá o Executivo Municipal avaliar a possibilidade de outros agentes implementarem empreendimentos de habitação de interesse social, desde que sob sua interveniência e garantindo o cumprimento de seus objetivos, especialmente o atendimento da demanda habitacional identificada pelo Município.

§ 2° Quando instituída a ZEIS com esta finalidade cabe ainda ao Executivo Municipal:

a. estabelecer diretrizes urbanísticas para o empreendimento, de forma a garantir a manutenção do uso de interesse social na área, evitando processos futuros de especulação e valorização imobiliária que acabam por desvirtuar o uso definido;
b. viabilizar ou colaborar para a viabilização do financiamento do empreendimento, articulando os agentes promotores e os financiadores de habitação de interesse social;
c. indicar as famílias a serem atendidas pelo empreendimento, através de cadastro gerenciado pelo setor municipal de assistência social, que deve se manter permanentemente atualizado.

PARTE IV

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 142 O Sistema de Planejamento e Gestão do Plano Diretor de São Vendelino visa o cumprimento da Política de Desenvolvimento Territorial pactuada por este Plano Diretor e demais Leis complementares atinentes à temática, através:

I. da implementação dos seus instrumentos e Leis integrantes do Plano Diretor;
II. do processo permanente de avaliação dos seus resultados;
III. do envolvimento da sociedade nas instâncias participativas de deliberação.

Parágrafo único. Compõe o Sistema de Planejamento e Gestão do Plano Diretor de São Vendelino os instrumentos para a gestão democrática e a indicação da estrutura administrativa responsável pela sua implementação, bem como os procedimentos mínimos necessários para seu funcionamento, dispostos no Título I e II desta Parte.

Art. 143 São objetivos específicos do Sistema de Planejamento e Gestão do Plano Diretor de São Vendelino:

I. promover um processo de planejamento que seja contínuo, transparente e participativo;
II. instituir um processo permanente e sistematizado de monitoramento, avaliação e atualização do Plano Diretor;
III. estabelecer canais de diálogo entre a sociedade civil e os agentes do Município;
IV. garantir a transparência da gestão e planejamento territorial, através da disponibilização das informações de interesse público à sociedade, de forma clara e acessível;
V. gerenciar e promover a atualização contínua das bases de dados espaciais, cruciais para o planejamento, gestão e tomada de decisão;
VI. integrar as informações municipais oriundas de diferentes sistemas de dados, instituindo um Cadastro Territorial Multifinalitário para melhorar a eficiência e a coordenação das ações públicas;
VII. promover a articulação entre os distintos setores do Executivo Municipal, estabelecendo uma visão integrada do desenvolvimento local;

VIII. promover a articulação entre a política local de desenvolvimento territorial e a política tributária do Município.

Art. 144 Na estruturação do Sistema de Planejamento e Gestão do Plano Diretor de São Vendelino, consideram-se como ações necessárias:

I. a adequação da estrutura administrativa municipal, considerado o estabelecido no Título II desta Parte;
II. a revisão, no que couber, da legislação municipal ao estabelecido por este Plano Diretor;
III. a implementação dos seus instrumentos estratégicos e normativos;
IV. o monitoramento e avaliação dos resultados do Plano Diretor;
V. a participação da sociedade ao longo do processo nas instâncias deliberativas.

Art. 145 O monitoramento e avaliação permanente dos resultados deste Plano Diretor, conforme Inciso IV do Artigo 144, será realizada através da instituição progressiva de um sistema de informações/banco de dados e da promoção das seguintes atividades:

I. realização de reuniões anuais da estrutura administrativa do Plano Diretor, conforme estabelecida no Título II desta Parte, com o objetivo de avaliar o andamento e os resultados da implementação, utilizando de indicadores de eficiência e eficácia;
II. realização de Conferência Municipal da Cidade a cada 3 (três) anos, evento a ser promovido pela Comissão Técnica Municipal (CTM) e aberto à sociedade civil, para avaliação dos impactos da implementação do Plano Diretor, a partir dos indicadores de efetividade.

§ 1° Resultará das reuniões anuais da estrutura administrativa do Plano Diretor, estabelecida no Inciso I, relatórios de avaliação, que deverão relatar, em linguagem clara e objetiva e com o auxílio de elementos gráficos, os resultados alcançados com a implementação do Plano Diretor e compará-los com as diretrizes dispostas em Lei, e serem divulgados à população.

§ 2° A Conferência Municipal da Cidade disposta no Inciso II, busca discutir, avaliar e propor diretrizes para o desenvolvimento territorial e as políticas públicas urbanas e integrar a visão de diferentes atores sobre o planejamento territorial e a qualidade de vida, possuindo como temas centrais:

a. o desenvolvimento municipal, através da discussão de temas relevantes relacionados ao ordenamento territorial, habitação, mobilidade, meio ambiente, saneamento básico e outros aspectos fundamentais para o desenvolvimento sustentável do Município;
b. a avaliação das políticas públicas vigentes por meio da sua análise e avaliação, especialmente daquelas voltadas ao planejamento e gestão territorial, ao processo de urbanização e à infraestrutura, visando aprimorar o planejamento e a execução dessas políticas;
c. o fortalecimento da gestão democrática, com a avaliação da atuação da gestão municipal, de forma a garantir que as decisões sobre o futuro da cidade sejam construídas coletivamente;
d. a participação popular, mediante a sensibilização e o incentivo a participação direta da população nas decisões sobre o Município, visando a promoção de uma gestão mais democrática e participativa;
e. a coleta de propostas que possam subsidiar a elaboração ou revisão de instrumentos da política de desenvolvimento territorial, para que as demandas e sugestões da comunidade sejam ouvidas e consideradas nas ações governamentais.

§ 3° A realização das atividades estabelecidas no *caput* não exclui a promoção de encontros das instâncias internas e externas ao Executivo Municipal, quando necessário.

§ 4° Para garantir o processo permanente de planejamento, o Executivo Municipal promoverá uma reavaliação deste Plano Diretor pelo menos a cada 10 (dez) anos, a contar da data da sua publicação, através de processo participativo.

§ 5° A terceira Conferência Municipal da Cidade, realizada no 9° (nono) ano de implementação desta Lei, deverá incluir a organização para início do processo de revisão do Plano Diretor.

TÍTULO I

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 146 Para garantir a gestão democrática do planejamento territorial de São Vendelino, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I. reuniões do Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN), obedecido o disposto no Capítulo III do Título II desta Parte;
II. Conferência Municipal da Cidade, nos termos do Artigo 145;
III. conferências, debates, audiências e consultas públicas sobre assuntos de interesse público relacionadas ao desenvolvimento territorial;
IV. iniciativas populares de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
V. publicização de documentos pertinentes.

§ 1° A realização dos eventos públicos estabelecidos no *caput*, deverão cumprir com os seguintes requisitos:

a. a convocação será feita com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, por meio de divulgação nos meios de comunicação locais;
b. as informações sobre o tema do evento e os eventuais documentos pertinentes, deverão ser disponibilizados aos interessados com a mesma antecedência mínima disposta na Alínea a, de forma a viabilizar a plena compreensão dos fatos pelos participantes;
c. deverão ocorrer em local acessível e em horário que garanta a presença da maior parte dos interessados;
d. preferencialmente devem ser na modalidade híbrida, propiciando a participação dos interessados de forma presencial e também virtual, através de portais eletrônicos oficiais;
e. terá direito a voto o morador do Município de São Vendelino;
f. ao final do evento será elaborado relatório contendo os pontos discutidos, que será anexada ao processo administrativo correspondente a fim de subsidiar a decisão a ser proferida e disponibilizada à população.

§ 2° Fica assegurada a iniciativa popular na elaboração de projeto de lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, desde que haja a manifestação de no mínimo 5% (cinco por cento) dos eleitores do Município, região ou bairros, dependendo da área de influência dos mesmos.

TÍTULO II

DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

Art. 147 O Sistema de Planejamento e Gestão do Plano Diretor de São Vendelino determina as seguintes instâncias na estrutura administrativa que serão responsáveis pela condução do processo de planejamento e gestão territorial proposto por este Plano Diretor, devendo apresentar as seguintes características e composição:

I. ter a coordenação pela Secretaria Municipal de Planejamento;
II. instalar dentro da estrutura administrativa municipal uma comissão interna, de caráter interdisciplinar e permanente, que consolida a Comissão Técnica Municipal (CTM) do Plano Diretor;
III. consolidar a estrutura composta por gestores municipais e representações externas, o Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN), que promove a participação da sociedade na gestão do Plano Diretor.

1.35 CAPÍTULO I

1.36 DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Art. 148 A Secretaria Municipal de Planejamento, instituída por lei municipal, compete a coordenação do Sistema de Planejamento e Gestão do Plano Diretor de São Vendelino, cujas atribuições indicadas devem ser, dentre outras:

I. zelar pela implementação deste Plano Diretor e pela sua atualização permanente;
II. integrar e adequar os planos setoriais e demais instrumentos de planejamento ao Plano Diretor;
III. articular as ações de planejamento e gestão territorial com as demais políticas públicas municipais;
IV. contribuir para a articulação do plano plurianual, das diretrizes orçamentárias e do orçamento anual às determinações deste Plano Diretor;
V. promover convênios e acordos com órgãos públicos e privados para a execução de projetos de desenvolvimento urbano e ambiental;

VI. desenvolver estudos e pesquisas sobre o desenvolvimento urbano e ambiental;

VII. aplicar instrumentos estratégicos e normativos deste Plano Diretor;

VIII. planejar, ordenar e fiscalizar o uso e ocupação do solo, o parcelamento e a atividade edilícia;

IX. analisar e aprovar projetos urbanísticos, observando a legislação e as diretrizes do Plano Diretor;

X. encaminhar os projetos que lhe forem apresentados aos órgãos e entidades competentes para análise de sua viabilidade;

XI. analisar os estudos de impacto e, quando exigido, encaminhá-los à apreciação da Comissão Técnica Municipal (CTM) e do Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN);

XII. promover a regularização fundiária e urbanística;

XIII. implementar sistemas de informações geográficas para o planejamento e gestão territorial;

XIV. incorporar as alterações pertinentes a informação geográfica ou cartográfica às bases de dados de informação espacial;

XV. promover a participação da sociedade civil no processo de planejamento e gestão territorial.

Art. 149 A Secretaria Municipal de Planejamento deverá ser composta por equipe multidisciplinar, abrangendo, no mínimo, as áreas de arquitetura e urbanismo e engenharia, podendo ser complementada por outras áreas, sendo as mais indicadas da geologia, geografia, geoprocessamento e/ou direito.

1.37 CAPÍTULO II

1.38 DA COMISSÃO TÉCNICA MUNICIPAL

Art. 150 A Comissão Técnica Municipal (CTM), grupo de trabalho técnico, interno à Administração Municipal e de caráter transdisciplinar e intersetorial, é composta por servidores de carreira e deverá ser instituído e nomeado por ato do Executivo Municipal.

§ 1° A CTM deverá ser formada por representantes dos setores municipais mais afetos às temáticas territoriais, contemplando minimamente o setor de planejamento, obras, meio ambiente, rural, finanças e jurídico.

§ 2° A presidência da CTM será ocupada por servidor de carreira representante da Secretaria Municipal de Planejamento, devendo pelo menos um dos representantes de cada uma das demais Secretarias Municipais também ser de cargo efetivo, cujo mandato será bianual.

Art. 151 Compete ao CTM, dentre outras, as seguintes atribuições, devendo ser fixadas em decreto específico:

I. contribuir com o processo de monitoramento, avaliação e atualização permanente do Plano Diretor e Leis correspondentes, propondo ajustes quando necessário;

II. promover a articulação entre as Secretarias Municipais e o Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN);

III. colaborar, em conjunto ao COMPLAN, para a regulamentação e aplicação dos instrumentos urbanísticos e das Leis integrantes do Plano Diretor, em especial:

a. analisar e deliberar sobre alterações no disposto por este Plano Diretor em relação ao Sistema Viário e Zoneamento Rural e Urbano;
b. auxiliar no enquadramento das atividades urbanas por semelhança;
c. avaliar e aprovar os termos de referência para os estudos de impacto previstos, os relatórios resultantes e emitir parecer ao COMPLAN, quando for o caso;
d. propor, quando for o caso, medidas mitigadoras, compensatórias e ajustes ao projeto arquitetônico e/ou à implementação urbanística das atividades classificadas como impactantes e dos empreendimentos analisados através de estudos de impacto;
e. contribuir com a decisão de instalação de atividades complementares às atividades produtivas e/ou de apoio às atividades turísticas no território rural de São Vendelino;
f. aprovar as diretrizes para parcelamento de solo e os projetos resultantes, quando acionado;
g. deliberar sobre alterações dos padrões do quarteirão estruturador para viabilidade de condomínios;
h. deliberar sobre alterações das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo no Plano Urbanístico de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
i. tratar de demais assuntos relacionados ao desenvolvimento territorial que exijam uma visão integrada por parte do Executivo Municipal.

1.39 CAPÍTULO III

1.40 DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Art. 152 O Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN), órgão de caráter consultivo e deliberativo, constitui a estrutura participativa do Sistema de Planejamento e Gestão do Plano Diretor de São Vendelino, e tem as seguintes competências mínimas:

I. acompanhar a aplicação do Plano Diretor e seus resultados no Município, propondo e avaliando ajustes ou solicitando avaliações à CTM, quando entender necessário;
II. debater e deliberar acerca de revisões do Plano Diretor e demais leis relacionadas, antes de encaminhá-las à audiência pública;
III. debater planos, programas e projetos do Executivo Municipal no que tange aos assuntos relacionados a este Plano Diretor e ao planejamento territorial;
IV. zelar pela boa aplicação e interpretação do Plano Diretor e demais Leis correspondentes;
V. propor a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes e a realização de audiências e debates públicos;
VI. receber e encaminhar para discussão matérias oriundas de setores da sociedade afeitas ao Plano Diretor e à legislação urbanística em geral;
VII. garantir a existência de um canal permanente de diálogo entre o Poder Público e a sociedade, no que diz respeito aos temas do desenvolvimento territorial;
VIII. estabelecer a relação com os demais Conselhos Municipais;
IX. instalar comissões para assessoramento técnico;
X. elaborar e aprovar seu regimento interno;
XI. publicizar as decisões, trabalhos e atas;
XII. participar das Conferências Municipais da Cidade.
XIII. demais citadas no Inciso III do Artigo 151, em ação coordenada com o CTM.

Art. 153 O COMPLAN deverá ser regulamentado por Lei Municipal, contendo no mínimo suas competências, organização, composição, funcionamento, forma de nomeação dos integrantes e prazo do mandato.

§ 1° A composição do COMPLAN será minimamente bipartite, devendo haver representantes da sociedade civil, membros dos demais Conselhos Municipais instituídos e atuantes, e

representantes da Administração Municipal, que deverão abranger a Câmara de Vereadores e as Secretarias Municipais.

§ 2° O presidente da CTM será membro nato do COMPLAN.

Art. 154 Caberá ao Executivo Municipal promover as condições necessárias para atuação permanente do COMPLAN, indicando a cada mandato os representantes governamentais e convidando as demais representações a indicarem seus representantes.

Parágrafo único. O Executivo Municipal garantirá suportes técnicos, operacionais e administrativos necessários ao pleno funcionamento do COMPLAN.

PARTE V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 155 Os projetos protocolados anteriormente à vigência desta Lei serão analisados com base na legislação vigente à época do protocolo.

Parágrafo único. Aos projetos aprovados com base na legislação anterior cabem as seguintes determinações:

a. quando a obra tiver sido iniciada em data anterior à homologação deste Plano Diretor, o projeto poderá sofrer apenas uma alteração com base na lei vigente à época da primeira aprovação;
b. quando a obra não tiver sido iniciada até a data da homologação deste Plano Diretor, observar-se-á os prazos estabelecidos na Lei que baseou a sua aprovação, sem a possibilidade de revalidação.

Art. 156 Ao Executivo Municipal cabem os seguintes prazos, a contar da publicação desta Lei:

I. 60 (sessenta) dias para a instituição da Comissão Técnica Municipal (CTM) através de Decreto Municipal e ajuste da estrutura administrativa nos termos da Parte IV desta Lei;

II. 90 (noventa) dias para a instituição do Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN) através de Lei Municipal;

III. 120 (cento e vinte) dias para a publicação de Decretos Municipais com as determinações relativas aos procedimentos necessários para a implementação do regime urbanístico e dos estudos de impacto;

IV. 180 360 (cento e oitenta) dias para a compatibilização da Lei do Código de Edificações ao disposto por este Plano Diretor.

Parágrafo único. Ficam mantidas, até a aprovação das peças legais dispostas no *caput*, a legislação atual pertinente que não contrarie esta Lei.

Art. 157 Esta Lei entra em vigor nesta data, revogando-se às Leis nº 1.447/2021, 1.448/2021, 1.485/2022, 632/2002, 64/1990 e demais disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO VENDELINO
Aos doze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e quatro

MARLI LOURDES OPPERMANN WEISSHEIMER:31776850025
Assinado de forma digital por MARLI LOURDES OPPERMANN WEISSHEIMER:31776850025
Dados: 2024.12.12 14:49:09 -03'00'

MARLI LOURDES OPPERMANN WEISSHEIMER
Prefeita Municipal

ANEXOS

Anexo I - Perímetro Urbano

Documento em anexo.

Anexo II - Hierarquia Viária Rural e Urbana

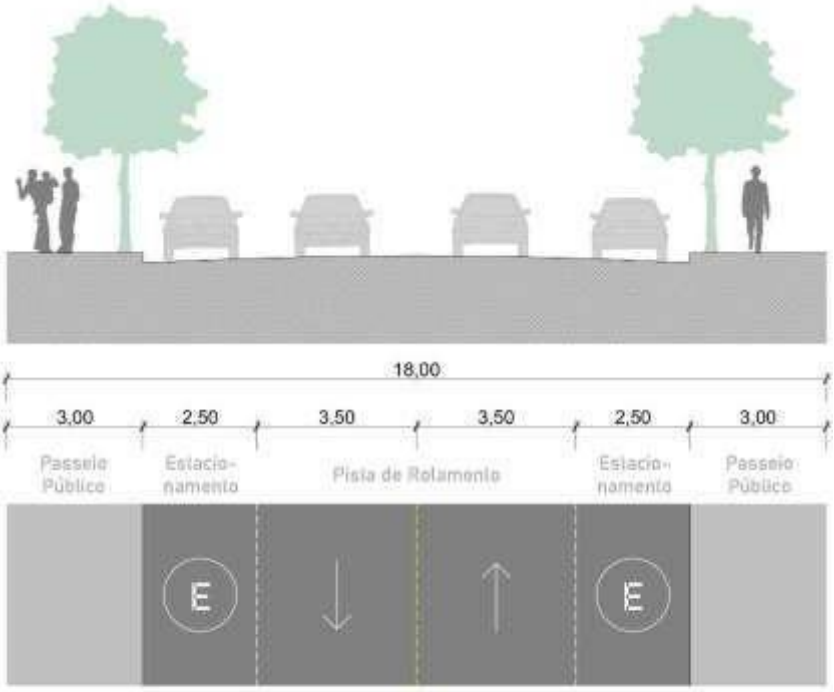
Documento em anexo.

Anexo III - Perfis Viários Rurais e Urbanos

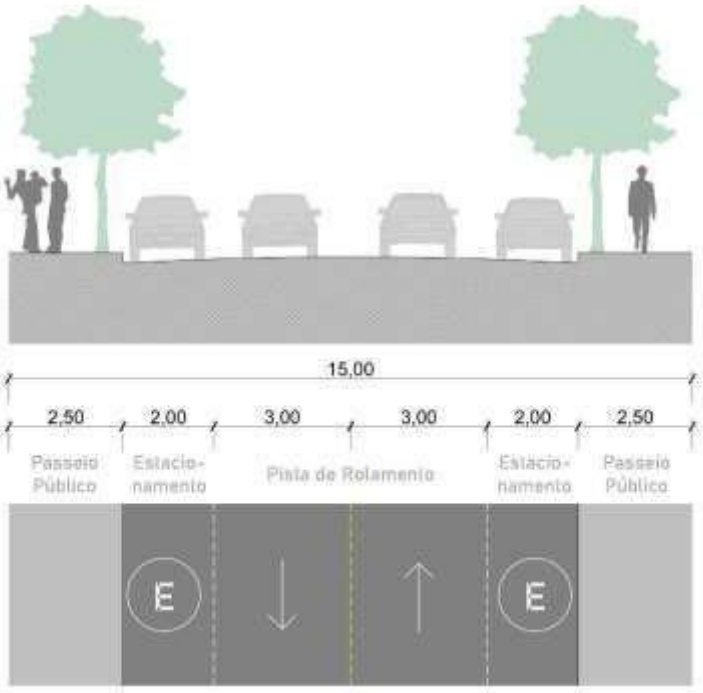
Parâmetro	Via Arterial 1		Via Coletora		Via Local		Estrada Principal e Arterial 2		Estrada Secundária	
	Padrão	Exceção	Padrão	Exceção	Padrão	Exceção	Padrão	Exceção	Padrão	Exceção
Largura total mínima	18m	15m	15m	12m	12m	11m	12m	9m	11m	8m
Faixa de rolamento mínima	2 x 3,5	2 x 3,0	2 x 3,0	2 x 3,0	2 x 3,0	2 x 2,8	2 x 3,5	2 x 3,5	2 x 3,0	2 x 3,0m
Faixa de estacionamento mínima	2 x 2,5	2 x 2,0	2 x 2,0	1 x 2,0	1 x 2,0	1 x 2,0	-	-	-	-
Faixa de manutenção mínima	-	-	-	-	-	-	2 x 2,5	2 x 1	2 x 2,5	2 x 1
Calçada mínima	2 x 3,0	2 x 2,5	2 x 2,5	2 x 2,0	2 x 2,0	2 x 1,7	2 x 2,5 (1)	2 x 2,5 (1)	2 x 2,5 (1)	2 x 2,5(1)
Inclinação longitudinal máxima	8% Pouquíssimo	10% Pouquíssimo	10% Pouquíssimo	20% Pouquíssimo	12% Pouquíssimo	20% Pouquíssimo	12% Pouquíssimo	14% Pouquíssimo	12% Pouquíssimo	20% Pouquíssimo
Inclinação transversal máxima	0,50% (2%)		0,50% (2%)		0,50% (2%)		0,50% (2%)		0,50% (2%)	

(1) Obrigatória no aglomerado das ocupações, que corresponde às sedes das localidades rurais.

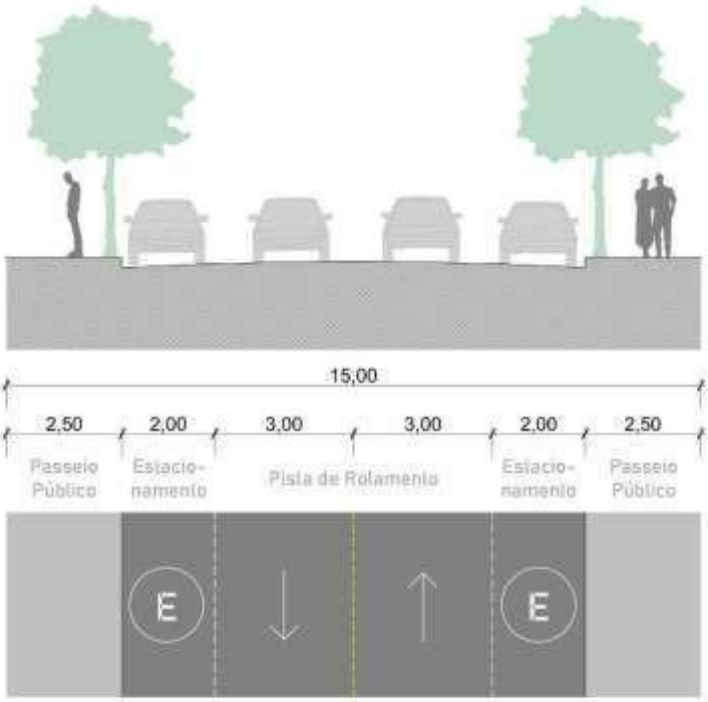
Via Arterial 1 - Padrão



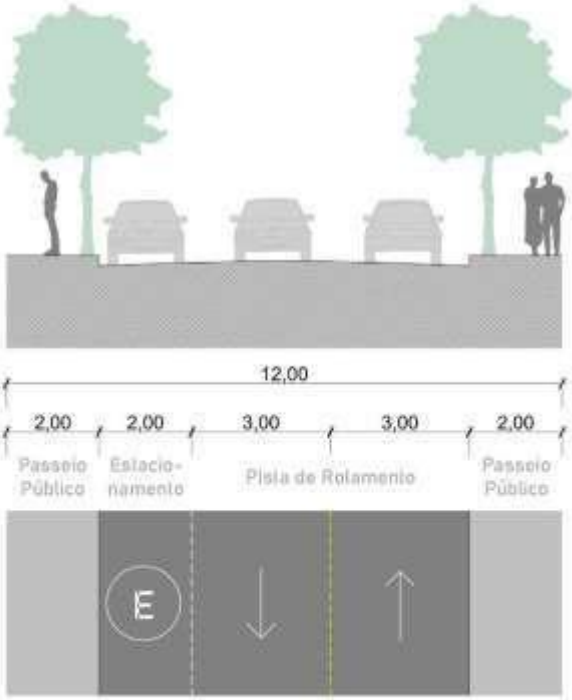
Via Arterial 1 - Exceção



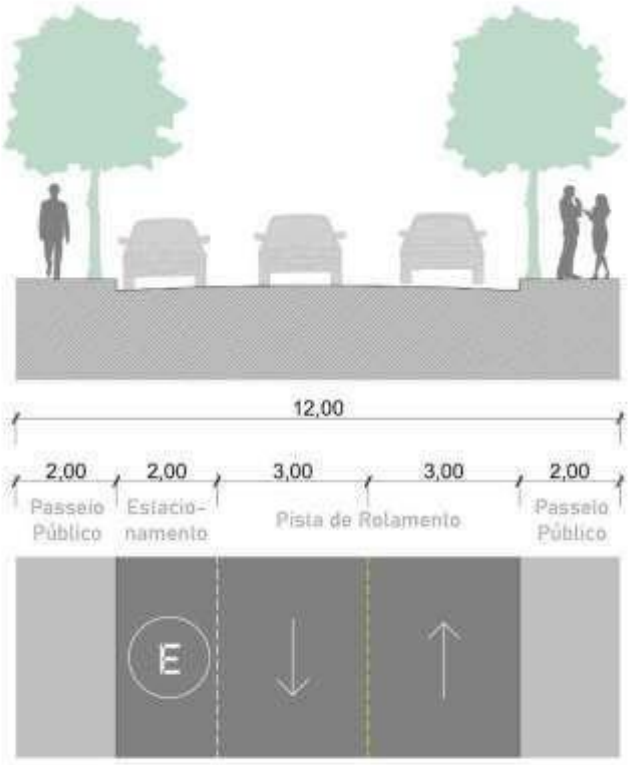
Via Coletora - Padrão



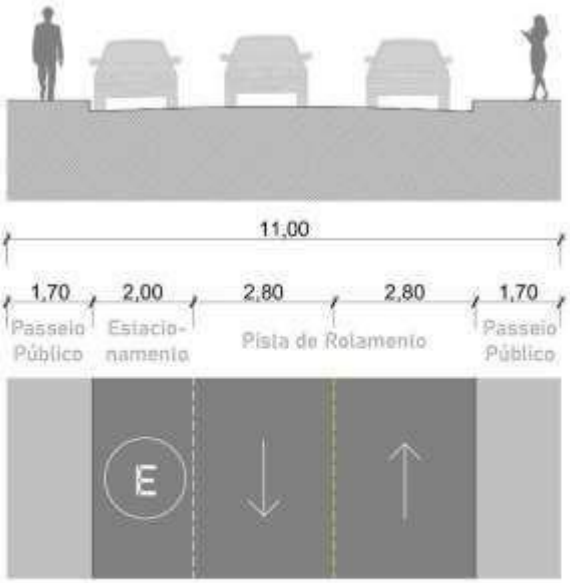
Via Coletora - Exceção



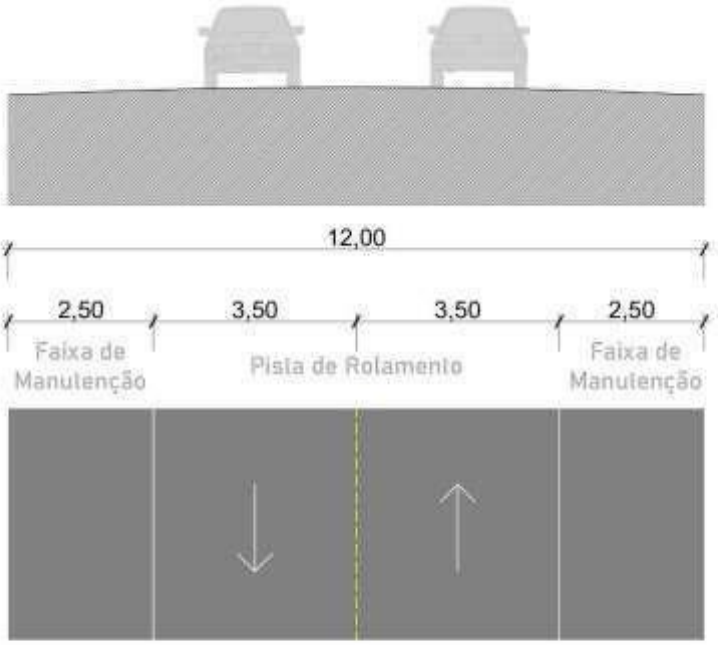
Via Local - Padrão



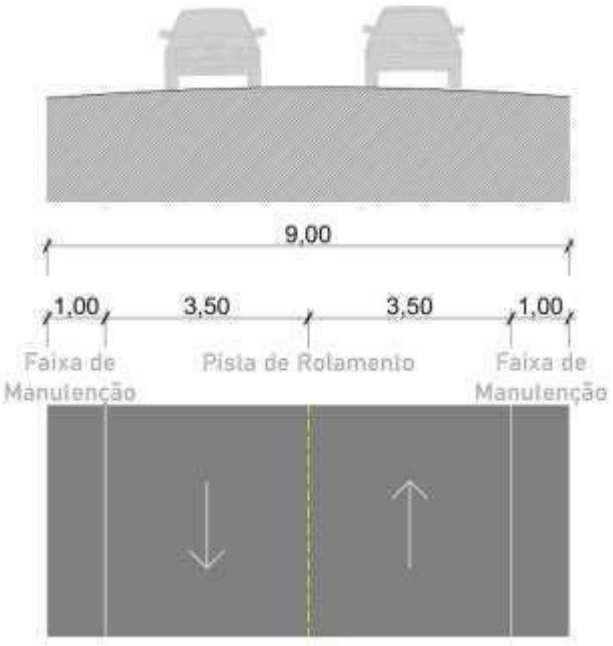
Via Local - Exceção



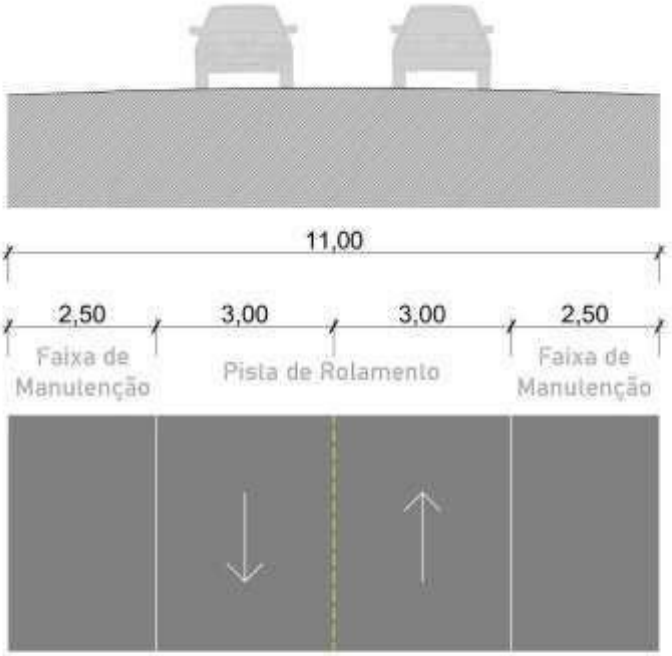
Estrada Principal ou Via Arterial 2 - Padrão



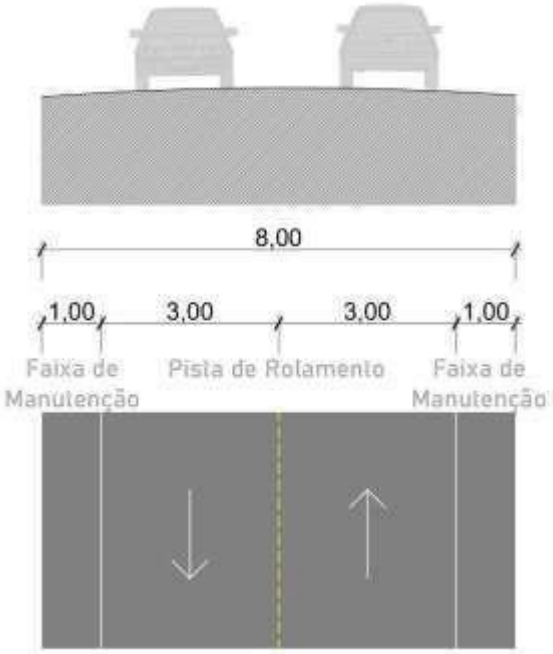
Estrada Principal ou Via Arterial 2 - Exceção



Estrada Secundária - Padrão



Estrada Secundária - Exceção



Anexo IV - Zoneamento Rural e Urbano

Documento em anexo.

Anexo V - Zoneamento Ambiental e de Riscos

Documento em anexo.

Anexo VI - Regras de Uso do Solo

Uso	Nível de impacto	Características			Zona de Ocupação Consolidada	Zona de Expansão Urbana	Zona Industrial	Zona Rururbana	Zona de Ocupação Restrita 1	Zona de Ocupação Restrita 2	Zona Especial de Interesse Social	Zona de Produção Primária	Zona de Proteção Ambiental
		Porte	Impacto	Poluição									
Residencial	Não Impactante	4 UH			PERMITIDO	PERMITIDO	PROIBIDO	PERMITIDO	TOLERADO (1)	TOLERADO (1)	PERMITIDO	PERMITIDO	TOLERADO (1)
	Impacto Local	5-20 UH			PERMITIDO	PERMITIDO	PROIBIDO	TOLERADO	PROIBIDO	PROIBIDO	PERMITIDO	TOLERADO	PROIBIDO
	Impactante	Mais que 20 UH			TOLERADO	TOLERADO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	TOLERADO	TOLERADO	PROIBIDO
Comercial Varejista e Serviços	Não Impactante	Até 360m²	SEM		PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROIBIDO
	Impacto Local	Até 360m²	COM		PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	TOLERADO	PROIBIDO	PROIBIDO	TOLERADO	TOLERADO	PROIBIDO
		Maior que 360m²	SEM		PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	TOLERADO	PROIBIDO	PROIBIDO	TOLERADO	TOLERADO	PROIBIDO
	Impactante	Maior que 360m²	COM		TOLERADO	TOLERADO	PERMITIDO	TOLERADO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO
Comercial Atacadista	Impacto Local	Até 500m²	SEM		TOLERADO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO
	Impactante	Maior que 500m²			PROIBIDO	TOLERADO	PERMITIDO	TOLERADO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO
Industrial	Impacto Local	Até 500m²	SEM	BAIXO	TOLERADO	TOLERADO	PERMITIDO	TOLERADO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PERMITIDO(2)	PROIBIDO
		Até 300m²	SEM	MÉDIO	TOLERADO	TOLERADO	PERMITIDO	TOLERADO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PERMITIDO(2)	PROIBIDO
	Impactante	Até 500m²	COM	BAIXO	PROIBIDO	PROIBIDO	PERMITIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	TOLERADO (2)	PROIBIDO
		Maior que 500m²		BAIXO	PROIBIDO	PROIBIDO	PERMITIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	TOLERADO (2)	PROIBIDO
		Até 300m²	COM	MÉDIO	PROIBIDO	PROIBIDO	PERMITIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	TOLERADO (2)	PROIBIDO
		Maior que 300m²		MÉDIO	PROIBIDO	PROIBIDO	PERMITIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	TOLERADO (2)	PROIBIDO
				ALTO	PROIBIDO	PROIBIDO	PERMITIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	TOLERADO (2)	PROIBIDO
Especial	-				PROIBIDO	TOLERADO	PROIBIDO	TOLERADO	PROIBIDO	PROIBIDO	PROIBIDO	TOLERADO	PROIBIDO

Porte	Unidades Habitacionais (UH) e m² de área construída total.	Classificação	PERMITIDO	Uso ou atividade compatível com a zona.
Caracterís-ticas que geram Impacto	- Emissões atmosférica, tais como fumaça e poeira; - Carga e descarga diária através de caminhões; - Horário de funcionamento noturno; - Ruído inconveniente à atividade residencial; - Manipulação e despejo de substâncias químicas, como óleos e resinas; - Outros tipos de impactos semelhantes.		TOLERADO	Exige um estudo de impacto prévio (Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, ou Estudo de Impacto Local - EIL).
			PROIBIDO	Uso ou atividade incompatível com a zona.
Poluição	Potencial poluidor conforme Resolução CONSEMA.	Observações	(1) Obrigatória a apresentação de um Estudo de Impacto Geológico (EIG) que será analisado pelo setor municipal responsável. (2) Agroindustria e afins.	

Anexo VII - Regras de Ocupação do Solo

Zona	Ocupação						
	IA Máx.	TO Máx.	TP Mín.	Gab. Máx.		Recuos Mínimos	
				Pav.	Altura	Frente	Lateral e Fundos
Zona de Ocupação Consolidada	3,0	80%	15% (1)	4	15m	3m (2) (3)	1,5m (4)
Zona de Expansão Urbana	3,0	70%	25% (1)	4	15m		
Zona Industrial	2,5	90%	5%	3	12m	4m	1,5m (4)
Zona Rururbana	1,5	60%	35%	2	8m		
Zona de Ocupação Restrita 1 (5)	0,8	40%	55%	2	8m		
Zona de Ocupação Restrita 2 (5)	0,4	20%	75%	2	8m		
Zona Especial de Interesse Social	1,6	80%	15%	2	8m		

Observações:

(1) Pode ser reduzida para 5%, no máximo, mediante a existência comprovada de outros dispositivos relacionados ao armazenamento de águas pluviais.

(2) Incorporação de parte do recuo ao alargamento viário quando for o caso.

(3) Usos comerciais e de serviços são isentos de recuo frontal.

(4) Quando houver aberturas.

(5) Ocupação condicionado à aprovação de Estudo de Impacto Geológico (EIG) elaborado por profissional com atribuições para tal.

Anexo VIII - Estacionamentos Obrigatórios

Atividade	Condicionante	Veículo Motorizado	Veículo Não Motorizado
Residencial unifamiliar	-	1 vaga	
Residencial multifamiliar	-	1 vaga para cada unidade habitacional	1 vaga para cada unidade habitacional
Restaurantes, cafeterias e casas noturnas	Área total construída: 50m² a 100m²	Isento	1 vaga (1)
	Área total construída: igual ou maior a 100m²	1 vaga para cada 50 m² de área de acesso ao público	1 vaga para cada 50m² de área de acesso ao público
Lojas ou salas comerciais isoladas ou em conjunto e atividades de comércio e serviço	Área total construída: 50m² a 100m²	Isento	1 vaga (1)
	Área total construída: igual ou maior a 100m²	1 vaga para cada 50m² de área destinada à loja ou sala comercial	1 vaga para cada 50m² de área destinada à loja ou sala comercial
Auditórios, ginásios, centros culturais, templos, igrejas, locais para cultos ou reuniões	Área total construída: igual ou maior a 100m²	1 vaga para cada 20 lugares	1 vaga para cada 20 lugares
Indústrias, depósitos	Área total construída: igual ou maior a 200m²	1 vaga para cada 50m² de área construída (2)	1 vaga para cada 50m² de área construída (2)
Instituições de ensino	Pré-escola isento. Exigência apenas para as demais instituições.	1 vaga para cada 100m² de área construída (2)	1 vaga para cada 100m² de área construída (2)
Clubes, cemitérios, parques e outras atividades especiais	Número de vagas a ser definido pelo Executivo Municipal com base no estudo de impacto apresentado, levando-se em consideração as características do empreendimento e sua localização.		

Observações:

(1) podendo estar localizada na faixa de serviço da calçada.

(2) descontada a área destinada à guarda de veículos.

Anexo IX - Regras de Parcelamento do Solo

Zona	Loteamento				
	Lote Mínimo	Testada Mínima	Quadra Máxima	Face Máxima	Área de destinação pública
Zona de Ocupação Consolidada	450m²	15m	44.100m²	210m	35% (2)
Zona de Expansão Urbana	450m²	15m	44.100m²	210m	35% (2)
Zona Industrial	1.000m²	25m	90.000m²	300m	35% (3)
Zona Rururbana	600m²	15m	44.100m²	210m	35% (2)
Zona de Ocupação Restrita 1 (1)	1.000m²	20m	90.000m²	300m	35% (2)
Zona de Ocupação Restrita 2 (1)	1.000m²	20m	250.000m²	500m	35% (2)
Zona Especial de Interesse Social	360m²	12m	57.600m²	240m	35% (2)

Observações:
(1) Parcelamento condicionado à aprovação de Estudo de Impacto Geológico (EIG).
(2) Mínimo 10% da área total ocupável para equipamentos comunitários.
(3) Não é exigida a destinação de áreas para equipamentos comunitários.

Zona	Desmembramento e Remembramento			
	Lote Mínimo	Testada Mínima	Quadra Máxima	Face Máxima
Zona de Ocupação Consolidada	450m²	15m	44.100m²	210m
Zona de Expansão Urbana	450m²	15m	44.100m²	210m
Zona Industrial	1.000m²	25m	90.000m²	300m

Zona Rururbana	600m²	15m	44.100m²	210m
Zona de Ocupação Restrita 1 (1)	1.000m²	20m	90.000m²	300m
Zona de Ocupação Restrita 2 (1)	1.000m²	20m	250.000m²	500m
Zona Especial de Interesse Social	360m²	12m	57.600m²	240m
Observações: (1) Parcelamento condicionado à aprovação de Estudo de Impacto Geológico (EIG).				

Obs. Para utilizar-se do benefício de subdivisão de glebas em lotes na modalidade de desmembramentos, o número máximo de lotes desmembrados poderá ser de até 5 (cinco) unidades mais a área remanescente. Áreas remanescentes que já tiveram 5 (cinco) lotes desmembrados, não poderão ser novamente desmembradas.

Anexo X - Regras de Condomínios de Lotes

Zona	Condomínio de Lotes				
	Lote Mínimo	Quadra Máxima	Face Máxima	Áreas livres de uso comum para recreação	Áreas de destinação pública (equipamentos comunitários)
Zona de Ocupação Consolidada	450m²	44.100 m²	210m	5%	10% (1)
Zona de Expansão Urbana	450m²	44.100 m²	210m	5%	10% (1)
Zona Industrial	1.000 m²	90.000 m²	300m	5%	-
Zona Rururbana	600m²	44.100 m²	210m	5%	10% (1)
Zona Especial de Interesse Social	360m²	57.600 m²	240m	5%	10% (1)
Observações: (1) Exigido para condomínios em glebas iguais ou superiores a 10.000m².					

Anexo XI - Área de Implementação do PEUC

Documento em anexo.