

Institui o Plano Diretor Municipal - PDM e o Sistema de Planejamento Territorial e Gestão Participativa do Município de São Leopoldo.

ARY JOSÉ VANAZZI, Prefeito Municipal de São Leopoldo.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 1º. Esta Lei institui o Plano Diretor Municipal – PDM e o Sistema de Planejamento Territorial e Gestão Participativa do Município de São Leopoldo.

Art. 2º. O PDM é o instrumento global da política de desenvolvimento do território municipal, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.

§ 1º. O PDM é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º. Além do PDM, o processo de planejamento municipal compreende, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, os seguintes itens:

I - disciplina do uso e da ocupação do solo;

II - zoneamento ambiental;

III - plano plurianual, diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

IV – Código de Obras;

V - gestão orçamentária participativa;

VI - planos, programas e projetos setoriais;

VII - programas de desenvolvimento territorial, ambiental, econômico e social.

§ 3º. Compete ao PDM definir as diretrizes e prioridades para as leis citadas nos incisos deste artigo.

Art. 3º. O PDM abrange a totalidade do território do Município, definindo:

I - a política e as estratégias de expansão urbana e desenvolvimento territorial;

II - as exigências fundamentais de ordenação da cidade com vistas ao cumprimento da função social da propriedade;

III – o sistema de planejamento e gestão democrática do desenvolvimento do território;

IV - os instrumentos da política de desenvolvimento territorial;

V - a política de regularização fundiária sustentável.

Art. 4º. O PDM adota como conceito de território o espaço físico de domínio do Município constituído pelas suas relações sócio-culturais e elementos de estruturação que o compõe:

I - patrimônio natural;

II - sistema de circulação;

III - atividades de desenvolvimento socioeconômico;

IV - elementos físico-espaciais;

V - sistemas de planejamento e gestão setoriais integrados;

VI - programas de desenvolvimento territorial, ambiental, econômico e social.

Art. 5º. O Sistema Municipal de Planejamento e a Gestão do Desenvolvimento Territorial, conduzidos pelo poder público, objetivando a coordenação e a integração das ações dos setores público e privado, da sociedade em geral e dos programas setoriais, serão constituídos por um conjunto de órgãos, normas e recursos humanos e técnicos que garantirão a transparência e a participação democrática de cidadãos e das entidades representativas.

Art. 6º. Os planos municipais, planos setoriais e locais, Código de Obras, Código Ambiental e Código de Posturas são complementares a este Plano Diretor.

Art. 7º. São princípios fundamentais do PDM:

I - o direito à cidade para todos, compreendendo os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao ambiente saudável, ao trabalho, à cultura, ao lazer, ao saneamento, à infraestrutura e aos serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade;

II - inclusão social, compreendida como garantia de acesso a bens, serviços e políticas públicas a todos os munícipes;

III - o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade;

IV - o controle social do Estado;

V - o direito universal à moradia digna, respeitadas as diversidades étnicas e culturais;

VI - a preservação do ambiente natural e do equilíbrio ecológico, respeitadas as vocações locais;

VII - o uso sustentável dos recursos naturais e a melhoria contínua da qualidade do ambiente modificado;

VIII - a preservação do patrimônio cultural, material e imaterial, como recurso a ser usado para o desenvolvimento da cidadania cultural;

IX - o desenvolvimento equilibrado e sustentável nos planos físico, social, cultural, econômico e ambiental;

X - a justa distribuição das riquezas e a equidade social;

XI - a parceria entre a administração pública e as organizações da sociedade civil;

XII - a integração dos órgãos e das ações da gestão pública, com transversalidade nas ações de governo;

XIII - a descentralização dos serviços públicos;

XIV - a integração regional, nacional e internacional.

§ 1º. A função social da cidade é compreendida como direito de acesso de todos os cidadãos às condições básicas de vida: compreende os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao meio ambiente saudável, ao trabalho, à cultura, ao lazer, ao saneamento, à infraestrutura e aos serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade.

§ 2º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais da cidade expressas nesse PDM, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

CAPÍTULO II CONTEÚDO DOCUMENTAL

Art. 8º. O PDM é constituído pelos seguintes anexos:

a) Anexo I - Mapas:

- 01 – Macrozoneamento;
- 02 – Setorização;
- 03 – Sistema Viário;
- 04 – Áreas Especiais;
- 05 – Índices Construtivos;
- 06 – Perímetro Urbano;
- 07 – Usos e Atividades;
- 08 - Rede Elevada Transversal;
- 09 – Rede Cicloviária.

b) Anexo II – Tabelas:

- 01 – Sistema Viário;
- 02 – Áreas Especiais;
- 03 – Parâmetros de Incomodidades;
- 04 – Coordenadas do Perímetro Urbano;
- 05 – Índices de Aproveitamento Máximo;
- 06 – Zoneamento – Usos e Atividades;
- 07 – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- 08 – Estacionamentos;
- 09 – Dos Conceitos e Definições;
- 10 – Relatório para trocar de categoria (i2 para i1).

c) Anexo III – Parcelamento do Solo;

d) Anexo IV – Indicadores.

CAPÍTULO III DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Art. 9º. Para efeitos desta presente lei são adotados os conceitos e definições conforme Tabela 09 do Anexo II desta Lei.

TÍTULO II DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS GERAIS

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 10. O PDM adota um modelo de política e desenvolvimento territorial para as gerações presentes e futuras, incorporando como princípios a promoção e a exigência do cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade com o objetivo de garantir as seguintes diretrizes:

I - melhoria da identidade da cidade;

II - melhoria da qualidade de vida da população;

III - redução das desigualdades que atingem diferentes camadas da população e regiões do Município;

VI - justiça social e ambiental;

V - a participação da população nos processos de planejamento e gestão do Município;

VI - democratização do acesso à terra e à moradia digna;

VII - preservação das sub-bacias hidrográficas de especial interesse para o abastecimento de água do Município com ênfase numa visão integrada de sustentabilidade ambiental, econômica e social;

VIII - compatibilização do zoneamento e da ocupação do solo com os objetivos de qualidade das águas da bacia hidrográfica do Rio dos Sinos;

IX - equilíbrio e a qualidade do ambiente natural e modificado;

IX – preservação do sistema de diques que protegem a cidade, respeitando o Projeto de Controle de Cheias;

X - perpetuação do patrimônio natural, com a promoção das suas potencialidades e da superação dos conflitos referentes à poluição e à degradação do ambiente, ao saneamento e ao desperdício energético;

XI - equidade no acesso e benefícios da qualidade ambiental da cidade;

XII - respeito e integração entre as diversas culturas e etnias municipais;

XIII - descentralização do desenvolvimento do Município, mantendo-se o equilíbrio das relações entre os espaços urbanos e rurais;

XIV – incentivo ao produtor rural na área urbana e rural do município;

XV - eficiência econômica, ambiental e social do Município;

XVI - justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes das obras e dos serviços de infraestrutura municipal;

XVII - participação da iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos compatíveis com o interesse público e com as funções sociais da cidade;

XVIII - gestão integrada do saneamento ambiental por mecanismos de gestão que contemplem o abastecimento de água potável, a coleta e tratamento do esgoto sanitário, o manejo das águas pluviais, o manejo de resíduos e o controle de vetores, tendo-se como objetivos a melhoria das condições de saúde pública e o desenvolvimento sustentável do Município;

XIX - otimização do uso da infraestrutura instalada, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

XX - fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento e gestão;

XXI - descentralização do planejamento e da gestão pública;

XXII - integração e cooperação com o governo Federal, Estadual e com os Municípios da região, no processo de planejamento e gestão das questões de interesse comum;

XXIII - universalização da mobilidade e acessibilidade territorial.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 11. O Plano Diretor rege-se pelos seguintes objetivos gerais:

I - promover o zoneamento dos espaços urbano, rural e ambiental visando delimitar os respectivos usos, respeitando a vocação de cada um dos espaços, compatibilizando os diferentes interesses e propiciando o desenvolvimento do Município e o equilíbrio ambiental;

II – proteger as áreas de preservação permanente, especialmente o sistema de diques, o rio dos Sinos, os arroios e o Morro de Paula;

III - planejar a gestão territorial democrática, participativa e não discriminatória;

IV - reduzir as desigualdades sócio-ambientais;

V - garantir o acesso a bens, serviços e políticas públicas a todos os munícipes;

VI - promover a inclusão social e a solidariedade humana, reduzindo as desigualdades que atingem diferentes camadas da população e regiões do Município;

VII - respeitar as funções sociais da cidade e a função social da propriedade;

VIII - promover a participação da população nos processos de decisão, planejamento, gestão e controle;

IX - promover a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

X - promover a acessibilidade ao mercado habitacional para a população de baixa renda, coibindo o uso especulativo da terra como reserva de valor e assegurando o cumprimento da função social da propriedade;

XI - proteger, recuperar e manter os bens imóveis e móveis do Município;

XII - articular as políticas de desenvolvimento econômico, social, cultural e de proteção ao ambiente, visando à inclusão social e à melhoria da qualidade de vida da população;

XIII - promover, preservar e recuperar o patrimônio natural e o patrimônio cultural, material e imaterial, como elementos fundamentais da identidade histórica e cultural do Município, e ainda como fonte de desenvolvimento e de atividades produtivas;

XIV - transferir para a coletividade parte da valorização imobiliária inerente à urbanização e às ações de transformação do território;

XV - promover o desenvolvimento das atividades urbanas e rurais, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado;

XVI - manter sistema dinâmico de informação como suporte dos processos de planejamento, gestão e controle das ações decorrentes do PDM;

XVII - descentralizar as ações e os serviços da administração pública municipal;

XVIII - reduzir os deslocamentos entre a habitação e o trabalho, o abastecimento, a educação e o lazer;

XIX - priorizar o transporte coletivo municipal, garantindo a integração física das diferentes linhas e integração tarifária;

XX - preservar e incentivar as atividades de produção primária relacionadas à agricultura familiar existentes em áreas urbanas e rurais;

XXI - garantir a justa distribuição dos custos e benefícios decorrentes de investimentos públicos e alterações do regime de uso e ocupação do solo.

TITULO III DOS EIXOS ESTRATÉGICOS

Art. 12. O PDM incorpora o enfoque estratégico do planejamento para promoção da sustentabilidade ambiental, econômica, social e cultural do Município estabelecendo os seguintes eixos estratégicos:

I – Inserção Metropolitana;

II – Ordenamento Territorial;

III – Habitação;

IV – Meio Ambiente;

V - Desenvolvimento Socioeconômico;

VI - Mobilidade Urbana.

CAPÍTULO I

EIXO ESTRATÉGICO INSERÇÃO METROPOLITANA

SEÇÃO I DA COMPATIBILIZAÇÃO E DO DIREITO À CIDADE

Art. 13. São objetivos da compatibilização e do direito à cidade:

I – projetar o crescimento populacional, os cenários de desenvolvimento econômico e as diretrizes gerais regionais compatibilizadas com os critérios de sustentabilidade ambiental, social e econômica;

II - promover o desenvolvimento local de forma menos desigual, tendo os benefícios da urbanização como fomento da qualidade de vida para as diversas áreas da cidade;

III - proporcionar melhores condições para a moradia e o desempenho das atividades econômicas, sociais e culturais, visando o desenvolvimento humano e o pleno exercício da cidadania;

IV - garantir qualidade do ambiente;

V - facilitar o deslocamento e acessibilidade com segurança e conforto para todos, priorizando o transporte público coletivo;

VI - criar pontos de atratividade, com a implantação de equipamentos de turismo, lazer, eventos e negócios;

VII - prover infraestrutura básica e de comunicação;

VIII - promover o cumprimento da função social da propriedade, através do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC e IPTU Progressivo no Tempo, que deverão possuir regramento através de legislação específica;

IX – criar legislação específica, em até um ano da entrada em vigor do PDM, para promover a despoluição visual da cidade, incentivando a conservação e recuperação do patrimônio histórico;

X – observar os demais Planos Diretores dos municípios limítrofes para compatibilização de zoneamentos, sempre que houver alteração ou ampliação de zoneamentos e perímetros.

Art. 14. A promoção do direito à cidade tem por objetivo promover o acesso amplo, universal e democrático e a inclusão social dos habitantes do Município aos benefícios e às oportunidades geradas pelo processo de urbanização e transformação do território.

SEÇÃO II DA DEMOCRATIZAÇÃO DO PLANEJAMENTO, DA GESTÃO E DAS INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 15. A estratégia de democratização do planejamento, da gestão e das informações municipais, visa instituir um sistema de planejamento territorial e gestão democrática, com o objetivo de promover um processo de planejamento dinâmico, contínuo, integrado e participativo, articulando as políticas da administração municipal com os interesses da sociedade.

Art. 16. A estratégia de planejamento, gestão e informações municipais têm por objetivos:

I - implementar um modelo de gestão participativa, através da construção de instrumentos de controle, monitoramento, avaliação e qualificação permanente;

II - constituir Comissão Técnica Multidisciplinar Interna, mediante ato do Chefe do Poder Executivo, para a implantação, acompanhamento e avaliação do PDM;

III - integrar a produção e utilização das informações municipais, com a criação de um Sistema de Informações Geográficas Municipal, estruturado através do Geoprocessamento;

IV - adequar a gestão orçamentária às diretrizes e estratégias do planejamento territorial;

V - constituir canais de participação, tais como os conselhos municipais, conferências municipais, debates, audiências e consultas públicas, nos termos desse PDM;

VI - desenvolver atividades de comunicação e educação que objetivem dar suporte de divulgação sobre as principais propostas e conteúdos do desenvolvimento urbano-territorial, objetivando incentivar a cultura participativa do planejamento e gestão urbana;

VII – monitorar e acompanhar no mínimo 30 indicadores básicos sociais da cidade, trazendo transparência e evolução da qualidade de vida do município.

CAPÍTULO II

EIXO ESTRATÉGICO ORDENAMENTO TERRITORIAL

SEÇÃO I

DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 17. A estratégia de desenvolvimento territorial visa direcionar e definir um processo de planejamento municipal de forma descentralizada e equitativa entre os diferentes setores, priorizando a reestruturação e a qualificação dos espaços em transformação, através da justa distribuição da infraestrutura, dos investimentos públicos e privados, dos serviços de promoção do direito à cidade e das oportunidades decorrentes do processo de urbanização e transformação territorial, bem como a sua qualificação ambiental.

Art. 18. A estratégia de desenvolvimento territorial tem por objetivos:

I - promover a justa distribuição dos benefícios decorrentes do processo de urbanização e da transformação do território, tais como:

a) A adequação da infraestrutura no território;

b) A ampliação dos serviços públicos de promoção do direito à cidade;

c) O ordenamento dos investimentos públicos e privados;

d) A descentralização e a miscigenação de todas as atividades no conjunto do território desde que compatíveis com a setorização e grau de incomodidade;

e) A qualificação ambiental.

II - promover a equidade social e o fortalecimento de espaços territoriais carentes e precários;

III - adequar o zoneamento do uso do solo de acordo com as fragilidades ambientais;

IV - promover o escalonamento urbano;

V - incentivar a densificação urbana de corredores de Desenvolvimento;

VI - promover a valorização e a requalificação dos espaços públicos;

VII - revitalizar o centro histórico, promovendo a qualificação dos espaços;

VIII - promover a organização do Município e a integração com a Região Metropolitana de Porto Alegre, tendo como referência a Região Hidrográfica do Lago Guaíba e respectivamente a Bacia Hidrográfica do Rio dos Sinos, como unidades de planejamento municipal e regional, respeitando as diretrizes do COMITESINOS.

Art. 19. A política de escalonamento urbano compreende a distribuição dos equipamentos e serviços no território, tendo por objetivos:

I - promover a descentralização, respeitados os limites dos bairros consolidados;

II - racionalizar a implantação de equipamentos, considerando as densidades demográficas e a priorização do interesse coletivo;

III - elaborar o Plano de Gestão das Áreas Públicas, definindo critérios de uso e ocupação;

IV - integrar os programas e ações da administração municipal relativos ao desenvolvimento territorial, a todas as políticas públicas com as quais tenha interface.

SEÇÃO II

DA PROTEÇÃO E INTEGRAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 20. A estratégia de proteção ao patrimônio cultural material e imaterial visa à preservação e à valorização do legado transmitido pela sociedade, protegendo suas expressões.

§ 1º. Entende-se por patrimônio material as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e urbano.

§ 2º. Entende-se por patrimônio imaterial os conhecimentos e modos de fazer, identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, os rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, a religiosidade, o entretenimento e outras práticas da vida social, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas.

Art. 21. A estratégia de proteção e integração do patrimônio cultural tem por objetivos:

I. monitorar os bens inventariados no Decreto Municipal nº 9099/2018 e Lei Municipal nº 7778/2012, ou a qualquer outro instrumento legal que venha a substituí-los;

II. elaborar legislação de proteção dos bens inventariados no decreto Municipal nº 9099/2018, que deverá ser encaminhada à Câmara de Vereadores de São Leopoldo, no prazo máximo de um ano a contar da data de publicação desta Lei.

III – promover a democratização da gestão cultural;

IV - promover o acesso universal a todas as formas de bens culturais;

V - garantir espaços e instrumentos necessários à criação e à produção cultural da cidadania;

VI - criar o banco de dados do Patrimônio Cultural;

VII - elaborar o Plano Municipal de Patrimônio Cultural, integrado ao Sistema Municipal de Cultura;

VIII - criar compensações, incentivos, captação de recursos e estímulos à preservação, para os imóveis inventariados junto ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural – COMPAC, através da implantação do Fundo Municipal de Patrimônio Cultural - FMPC;

IX - elaborar junto às escolas programas municipais de educação para o patrimônio, com recurso do Fundo Municipal de Patrimônio Cultural – FMPC ou com parceiros através de convênios ou programas afins.

CAPÍTULO III EIXO ESTRATÉGICO HABITAÇÃO

SEÇÃO I DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 22. A estratégia da política municipal de habitação de interesse social é composta por 4 (quatro) eixos:

I – regularização Fundiária;

II – produção Habitacional;

III – fiscalização;

IV – do Desenvolvimento Social.

SEÇÃO II DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 23. A regularização fundiária tem por objetivo:

I - promover acesso à terra urbanizada e à moradia digna, integrando os assentamentos irregulares à cidade formal e produzindo condições de habitabilidade para o desenvolvimento social e econômico da população de baixa renda;

II – buscar parcerias com a sociedade civil organizada bem como com instituições privadas para viabilizar as ações de regularização em assentamentos precários;

III – oferecer apoio técnico à comunidade para de regularização fundiária e para obras;

IV – melhorar a qualidade de vida das famílias beneficiadas e o controle urbanístico e atualização de cadastro territorial.

SEÇÃO III DA PRODUÇÃO HABITACIONAL

Art. 24. A produção habitacional tem por objetivo:

I – promover, fiscalizar e implementar a Política Habitacional para atender a demanda e estabelecer critérios que priorizem as famílias de baixa renda, mulheres chefes de família e em situação de violência, pessoas com deficiência, idosos e famílias que estejam ocupando áreas de risco ou de Preservação Permanente;

II – implantar empreendimentos habitacionais de modo que contribuam com a melhoria do espaço urbano, qualificando as áreas de entorno;

III – ter como pressuposto a existência de adequada infraestrutura urbana de saneamento, transporte, coleta de lixo e equipamentos públicos no local de implantação;

IV – buscar novos sistemas ecoeficientes nos empreendimentos tanto nas tecnologias construtivas empregadas, quanto na gestão de resíduos e utilização dos sistemas de infraestrutura existentes.

V – estabelecer parcerias com o Governo Estadual, Federal e a iniciativa privada para a implantação de empreendimentos habitacionais com a finalidade de atender a demanda habitacional da cidade, priorizando a construção de habitação de interesse social.

VI - fortalecer e estimular projetos de cooperativismo/associativismo como forma de enfrentamento do déficit habitacional;

SEÇÃO IV DA FISCALIZAÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 25. A fiscalização tem por objetivo:

I - conter as ocupações irregulares, principalmente em áreas públicas, de risco de enchentes e desmoronamentos e áreas de preservação permanente;

II – manter atualizado o cadastro das áreas de risco.

SEÇÃO V DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Art. 26. O Desenvolvimento Social tem por objetivo:

I - promover a participação efetiva da sociedade na elaboração e implementação da política pública de habitação, através do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS;

II - fiscalizar as ações da política habitacional do Município;

III - assegurar a transparência das ações desenvolvidas;

IV – manter o CMHIS como um Conselho Consultivo e Deliberativo;

V – manter o CMHIS como gestor do fundo – FMHIS;

VI – implementar e atualizar periodicamente o plano local de habitação de interesse social, PLHIS;

VII – a aprovação de novos condomínios e loteamentos de interesse social dependerão de parecer emitido pelo CMHIS.

CAPÍTULO IV DO EIXO ESTRATÉGICO MEIO AMBIENTE

SEÇÃO I DA QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Art. 27. A estratégia de qualificação ambiental busca promover o desenvolvimento ecologicamente sustentável, socialmente justo e economicamente equilibrado, tendo como objetivos:

I - proteger as áreas de preservação permanente, os cursos d'água e os banhados, e criar metas para a recuperação ambiental das áreas degradadas, especialmente o Rio dos Sinos, os arroios e o Morro de Paula utilizando estudos existentes e novos;

II – obedecer as cotas mínimas para urbanização nas áreas protegidas pelo Sistema de Controle de Cheias;

III - promover o manejo da vegetação urbana de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;

IV - ampliar as áreas verdes, melhorando a relação área verde por habitante no Município uniformemente em todo município;

IV – fomentar ações voltadas ao combate dos efeitos das mudanças climáticas;

V - prevenir e controlar a poluição do ar, da água, do solo, do subsolo, sonora, visual, radioativa e eletromagnética;

VI - promover a educação ambiental de forma integrada;

VII - integrar as ações de governo na área ambiental com as ações de saneamento, recursos hídricos, saúde pública, habitação, desenvolvimento territorial, desenvolvimento econômico e inclusão social, conforme Plano de Saneamento vigente;

VIII - incentivar o uso de tecnologias limpas nos processos produtivos;

IX - aplicar instrumentos urbanísticos e tributários com vistas ao estímulo à proteção do patrimônio natural em propriedades previamente identificadas através de critérios a serem definidos;

X - incentivar políticas públicas e programas que resultem no consumo sustentável, na economia de recursos naturais e na minimização do consumo de energia;

XI – criar e implementar programas de reabilitação das áreas de risco;

XII - estimular o aumento da quantidade e a melhoria da qualidade da água, de forma a garantir a disponibilidade de recursos hídricos, superficiais e subterrâneos aos usuários atuais e às gerações futuras, conforme Plano da Bacia Hidrográfica;

XIII - estimular a adoção da prática do aproveitamento das águas pluviais e a reutilização das águas servidas;

XIV – proteger a Planície de Inundação conforme as normas vigentes.

Art. 28. Para a implementação da estratégia de qualificação ambiental o município deverá:

I – observar o Zoneamento ambiental e usos definidos neste PDM;

II – observar o Plano de Gestão Ambiental Integrada e Participativa com a Política Municipal de Desenvolvimento Socioambiental e Agenda 21 local.

III - manter uma porcentagem mínima de 20% da área total do município, como MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL, para preservação e manutenção dos banhados do Rio dos Sinos e seus ecossistemas associados;

IV – promover estudos e criar metas que permitam identificar os principais corredores de vento;

V – criar incentivos para dedução de impostos para munícipes que contribuem para sustentabilidade da cidade;

VI – respeitar o plano de arborização urbana orientadora, aprovado pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente;

VII – manter em funcionamento e quando necessário criar mais entrepostos nas regionais do Orçamento Participativo do município para depósito de resíduos extradomiciliares visando eliminar o descarte irregular e incentivar a reciclagem nos próprios entrepostos.

Art. 29. Integram o patrimônio natural os elementos naturais ar, água, solo, subsolo, fauna, flora, assim como amostras significativas dos ecossistemas originais do sítio municipal indispensável à manutenção da biodiversidade ou à proteção das espécies ameaçadas de extinção, as manifestações que representam marcos referenciais da paisagem, que sejam de interesse proteger, preservar e conservar a fim de garantir a qualidade de vida sadia.

SEÇÃO II

DA POLÍTICA DE SANEAMENTO, ENERGIA E COMUNICAÇÃO

Art. 30. No âmbito da competência do Município a estratégia de saneamento, energia e comunicação busca promover a universalização destes serviços para a população, com qualidade, equidade social, eficiência e eficácia, tendo como objetivos gerais:

I - contribuir para o desenvolvimento local, a geração de emprego e renda e a inclusão social;

II - priorizar planos, programas e projetos que visem à implantação e à ampliação dos serviços e ações nas áreas ocupadas por população de baixa renda;

III - promover a gestão integrada da infraestrutura e o uso racional do subsolo e do espaço aéreo;

IV - estimular onde for possível o compartilhamento das redes, coordenando ações com concessionários e prestadores de serviços e assegurando a preservação da qualidade ambiental e urbana;

V – desenvolver legislação junto aos órgãos competentes, de aterramento da rede de energia nas áreas comerciais e a não passagem de cabos aéreos em mais de um ponto da via nas áreas residenciais e industriais.

Art. 31. São objetivos da política de saneamento:

I - assegurar a qualidade e a regularidade plena no abastecimento de água para consumo humano e outros fins, capaz de atender as demandas geradas em seu território;

II – criar metas para a despoluição e proteção dos cursos d'água e nascentes, especialmente os de interesse para a captação para o fornecimento de água potável a população;

III - promover o desenvolvimento institucional do saneamento ambiental, estabelecendo meios para a unidade e articulação das ações dos diferentes agentes;

IV - utilizar indicadores epidemiológicos e de salubridade ambiental no planejamento, implementação e avaliação da eficácia e efetividade das ações de saneamento ambiental;

V - minimizar os impactos ambientais relacionados à implantação e ao desenvolvimento das ações, obras e serviços de saneamento e assegurar que sejam implementadas de acordo com as normas relativas à proteção ao ambiente, ao uso e ocupação do solo e à saúde;

VI - estruturar o Sistema Municipal de Saneamento e Gestão Socioambiental - SINGEA incluindo os planos setoriais de Gestão Integrada de Saneamento Ambiental e de Gestão Integrada das Sub-bacias e recuperação das áreas degradadas;

VII – elaborar o PDM de Drenagem urbana.

Art. 32. Deverá ser implantado, pelo órgão competente municipal nas áreas consolidadas, o sistema separador absoluto das redes de esgotamento sanitário e de manejo das águas pluviais, com a proibição de sua conexão.

Art. 33. São objetivos da política de energia:

I - promover a redução de consumo e o uso racional de energia elétrica;

II - conferir conforto e segurança à população, assegurando adequada iluminação nas vias, calçadas e logradouros públicos;

III - buscar alternativas energéticas sustentáveis e renováveis;

IV – criar um plano municipal de eficiência energética.

Art. 34. A política de comunicação tem como objetivo a racionalização da ocupação e da utilização da infraestrutura instalada e por instalar, garantindo o compartilhamento e evitando a duplicação de equipamentos.

CAPÍTULO V

DO EIXO ESTRATÉGICO DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO

SEÇÃO I

DO DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO

Art. 35. A estratégia de promoção do desenvolvimento econômico no Município compreende o aumento da eficiência e da eficácia dos seus elementos de produção, de forma articulada à proteção do ambiente, visando ampliar os benefícios sociais e a qualidade de vida da população, integrado-a ao desenvolvimento territorial e à região metropolitana.

Art. 36. A estratégia de desenvolvimento socioeconômico tem por objetivos:

I - criar mecanismos de apoio ao desenvolvimento de empresas de produção em geral, especialmente aquelas que demandem as novas tecnologias, bem como às formas alternativas de economia, visando ao desenvolvimento e à geração de emprego, trabalho e renda;

II – estimular o crescimento da sustentabilidade através de incentivos;

III - estimular a vocação do Município, desenvolvendo novas alternativas compatíveis de localização e expansão das atividades;

IV - criar zoneamentos industriais com infraestrutura e serviços hierarquizados;

V - criar política de desenvolvimento do turismo;

VI – criar política de incentivo e parceria com a iniciativa privada e órgãos institucionais para capacitação em eventos e feiras;

VII – criar metas para recuperar a orla do Rio dos Sinos;

VIII – ter metas para criar um instrumento de interesse urbanístico e/ou cultural para a área entre diques, composta pela Rua da Praia;

IX - estimular, qualificar e normatizar as atividades de gastronomia, lazer diurno e noturno da cidade;

X - garantir a diversificação e a descentralização das atividades produtivas;

XI – garantir uma Política Municipal de Apoio à Agricultura Urbana e Rural, como parte integrante da política municipal de desenvolvimento econômico e social, de forma ambientalmente sustentável e urbanisticamente harmoniosa, voltada para a segurança alimentar e nutricional da população;

XII – criar legislação específica para fomentar as atividades produtivas rurais no perímetro urbano em até um ano da entrada em vigor do PDM;

XIII – fomentar em parceria ou isoladamente um observatório social da cidade em até três anos após a vigência desta lei;

XIV - consolidar e ampliar as atividades de inovação tecnológica e suas correlatas;

XV - criar centros públicos de referência para empreendimentos coletivos;

XVI – colocar metas para estimular o empreendedorismo, o associativismo e as redes de cooperação, como alternativa de desenvolvimento e geração de trabalho e renda;

XVII – estimular o estudo da atividade portuária de Transportes de Cargas e de Passageiros;

XVIII - manter percentual mínimo de 14,0% da área total do município para o setor de produção prioritário.

Art. 37. A política de desenvolvimento do turismo visa colocar o Município no mapa turístico nacional, com os seguintes objetivos:

I - estabelecer política de desenvolvimento integrado ao turismo, articulando-se com a região metropolitana e com os roteiros dos demais pólos turísticos da região;

II - proporcionar novas fontes de trabalho e renda, através de atividades turísticas;

III - promover os arranjos produtivos locais, contribuindo na sua recuperação e preservação;

IV - promover o turismo de negócios.

Art. 38. A estratégia de desenvolvimento agrícola visa propiciar fontes de trabalho e renda, através da produção de alimentos de alta qualidade e valor agregado e de acesso direto do produtor ao consumidor, através dos seguintes meios:

I - criar em até 12 meses após a entrada em vigor do PDM, lei que institua política municipal de apoio à agricultura urbana e rural com os seguintes objetivos:

- a) criar o Cadastro de Agricultores Urbanos e Rurais do Município;
- b) autorizar o Poder Executivo a conceder incentivos aos produtores rurais e aos agricultores urbanos de São Leopoldo;
- c) instituir a feira livre do produtor rural do município;
- d) instituir e criar o turismo rural no município;
- e) regulamentar a criação comercial de animais na área urbana do município, em conformidade com a legislação sanitária vigente.

CAPÍTULO VI DO EIXO ESTRATÉGICO MOBILIDADE URBANA

SEÇÃO I DA MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE URBANA

Art. 39. A estratégia de mobilidade urbana visa contribuir para o acesso universal à cidade, por meio do planejamento e gestão do sistema de mobilidade urbana, garantindo a interação dos deslocamentos de pessoas e bens com a cidade para seu desenvolvimento econômico e social.

Art. 40. A estratégia de mobilidade e acessibilidade tem por objetivos:

I - garantir a acessibilidade universal;

II - promover a equidade no acesso dos cidadãos ao transporte público coletivo;

III - promover a eficiência e eficácia na prestação do serviço de transporte urbano;

IV - mitigar os custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e bens na cidade;

V - criar o Plano Municipal de Transportes, Mobilidade e Acessibilidade Urbana, articulado com a Região;

VI - possibilitar a articulação dos setores urbanos entre si, com seus respectivos centros e com a área central da cidade;

VII - compatibilizar a estrutura viária com o modelo urbano;

VIII - consolidar a legislação municipal relativa ao sistema viário e sua hierarquização;

IX - priorizar os modais não-motorizados sobre os motorizados;

X - garantir a integração física do transporte coletivo municipal entre as diferentes linhas e os outros modais de transporte;

XI - incentivar o desenvolvimento tecnológico e o uso de energias renováveis e não poluentes;

XII - garantir a segurança nos deslocamentos humanos;

XIII - incentivar a educação como principal ferramenta de humanização do trânsito e na complementaridade das ações de acessibilidade universal;

XIV - promover a integração com as políticas de uso do solo e de desenvolvimento territorial;

XV – implantar junto às escolas programas municipais de educação para o trânsito, com recurso da Conta Municipal destinada à Mobilidade Urbana;

XVI – buscar sempre a atualização de tecnologias de controle e fiscalização do trânsito;

XVII – promover em até um ano, a partir da data de aprovação desta lei, a criação de uma cartilha com orientações ao munícipe sobre o passeio público;

XVIII – priorizar o transporte coletivo de passageiros.

TÍTULO IV DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

Art. 41. O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, tendo como referência às características dos ambientes natural e construído.

Art. 42. O território do Município fica dividido em quatro Macrozonas, delimitadas no Mapa 01, Anexo I, integrante dessa Lei:

I - Macrozona Urbana - corresponde à porção urbanizada do território, apresentando diferentes graus de consolidação e infraestrutura básica, destinando-se a concentrar o adensamento urbano;

II - Macrozona de Expansão Urbana - corresponde à porção do território de transição do rural para o urbano, reservada à expansão da malha urbana;

III - Macrozona Rural - corresponde à porção do território destinada à atividade primária, em conformidade com a Lei Federal nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 - Estatuto da Terra;

IV - Macrozona de Proteção Ambiental - corresponde à porção do território com predominância de áreas de ambiente natural, com utilização compatível com a preservação ambiental e ocupação controlada.

Art. 43. A delimitação da Macrozona Urbana tem como objetivos:

I - controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas centrais melhor urbanizadas, adequando-o à infraestrutura disponível e aos condicionantes ambientais;

II - garantir a utilização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;

III - possibilitar a instalação de uso múltiplo no território do Município, desde que atendidos os requisitos de instalação;

IV - possibilitar a regularização fundiária sustentável.

Art. 44. A delimitação da Macrozona de Expansão Urbana tem como objetivos:

- I - possibilitar a expansão urbana gradativa;
- II - possibilitar a expansão do setor de produção;
- III - possibilitar a regularização fundiária sustentável.

Art. 45. A delimitação da Macrozona Rural tem como objetivos:

- I - garantir a utilização dos imóveis para fins de produção rural nos moldes da Lei Federal nº 4.504 de 30 de novembro de 1964 - Estatuto da Terra;
- II - oportunizar atividades para geração de trabalho e renda, como turismo rural e agroindústria familiar;
- III - manter os níveis atuais de baixa densidade na ocupação do solo;
- IV - promover a melhoria da qualidade ambiental;
- V - qualificar, paisagística e urbanisticamente, os assentamentos existentes.

Art. 46. A delimitação da Macrozona de Proteção Ambiental tem como objetivos:

- I - manter e melhorar a qualidade ambiental do município;
- II - garantir a preservação do ambiente natural;
- III - propiciar o lazer da população, compatível com a preservação ambiental;
- IV - recuperar as áreas ambientalmente degradadas;
- V - contribuir com o desenvolvimento sustentável;
- VI - conservar os recursos naturais e georreferenciá-los;
- VII - promover o turismo ecológico.

CAPÍTULO II DA SETORIZAÇÃO

Art. 47. A Setorização institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para cada um dos Setores em que se subdividem as Macrozonas, sendo delimitados no Mapa 02, Anexo I, integrante dessa Lei.

Art. 48. A Macrozona Urbana se subdivide em:

- I - Setor de Ocupação Prioritária;
- II - Setor de Qualificação;
- III - Setor de Estruturação Prioritária;

IV - Setor de Produção Prioritário.

Art. 49. A Macrozona de Expansão Urbana se subdivide em:

I - Setor de Estruturação;

II - Setor de Produção.

Art. 50. A Macrozona de Proteção Ambiental se subdivide em:

I - Setor de Recuperação Ambiental;

II - Setor de Conservação Ambiental Leste;

III - Setor de Conservação Ambiental Oeste.

CAPÍTULO III DA MACROZONA URBANA

SEÇÃO I DO SETOR DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA

Art. 51. O Setor de Ocupação Prioritária caracteriza-se pela adequada infraestrutura e equipamentos públicos, uso predominantemente misto, com áreas contrastantes em relação à densificação de uso e ocupação do solo.

Art. 52. São objetivos do Setor de Ocupação Prioritária:

I - estabelecer um controle ambiental eficiente;

II - estruturar, qualificar e implantar áreas verdes e de lazer;

III - valorizar, recuperar e proteger o patrimônio cultural;

IV - equilibrar a distribuição das atividades urbanas;

V - promover o adensamento populacional e priorizar a utilização dos vazios urbanos;

VI - promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda;

VII - qualificar o sistema viário, garantindo segurança, acessibilidade e fluidez.

SEÇÃO II DO SETOR DE QUALIFICAÇÃO

Art. 53. O Setor de Qualificação caracteriza-se pelo uso misto, atividades econômicas dispersas e infraestrutura em consolidação.

Art. 54. São objetivos do Setor de Qualificação:

I - ordenar o adensamento construtivo;

II - qualificar o sistema viário, assegurando segurança, acessibilidade e fluidez;

III - permitir o adensamento populacional onde este ainda for possível, como forma de aproveitar a infraestrutura disponível;

IV - promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda;

V - ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer.

SEÇÃO III

DO SETOR DE ESTRUTURAÇÃO PRIORITÁRIA

Art. 55. O Setor de Estruturação Prioritária caracteriza-se pela carência de infraestrutura e de equipamentos públicos, uso predominantemente residencial, incidência de edificações não utilizadas, terrenos subutilizados ou não utilizados, incidência de loteamentos irregulares e núcleos habitacionais de baixa renda.

Art. 56. São objetivos do Setor de Estruturação Prioritária:

I - implantar novos usos e atividades;

II - complementar a infraestrutura básica;

III - requalificar a paisagem;

IV - valorizar, recuperar e proteger o patrimônio ambiental e cultural;

V - estruturar e implantar espaços verdes e de lazer incentivando particulares a participar desta implementação e manutenção destes espaços;

VI - implantar equipamentos públicos;

VII - promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda;

VIII - incentivar a construção de novas unidades de habitação de interesse social voltadas, prioritariamente, ao atendimento das necessidades de reassentamento interno no setor;

IX - conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis;

X - reverter à degradação urbana, ambiental e social e o processo de esvaziamento populacional.

SEÇÃO IV

DO SETOR DE PRODUÇÃO PRIORITÁRIO

Art. 57. O Setor de Produção Prioritário caracteriza-se por atividades industriais e correlatas, bem como por área destinada a receber resíduos sólidos e também unidades de reciclagem do material gerado; cujo padrão de incomodidade é incompatível com sua existência em áreas residenciais ou mistas, exceto no caso do Pólo de Informática.

Art. 58. São objetivos do Setor de Produção Prioritário:

I - potencializar a atividade industrial;

II - manter e ampliar as atividades do Parque Tecnológico;

III - dispor de infraestrutura para a expansão da atividade industrial e qualificar as existentes;

IV - estabelecer um controle ambiental eficiente;

V - assegurar espaço a atividades de economia solidária;

VI - dispor de uma unidade de recebimento, tratamento e destinação final de resíduos sólidos.

CAPÍTULO IV DA MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA

SEÇÃO I DO SETOR DE ESTRUTURAÇÃO

Art. 59. O Setor de Estruturação caracteriza-se pela baixa densidade, carência de infraestrutura e equipamentos públicos, presença significativa de bens ambientais.

Parágrafo Único. A ocupação de característica urbana neste setor somente será permitida nas áreas contíguas a áreas já estruturadas da Macrozona Urbana, em padrões a serem definidos em lei específica, desde que fique a cargo do empreendedor toda infraestrutura necessária para viabilizar o empreendimento.

Art. 60. São objetivos do Setor de Estruturação:

I - permitir a futura expansão da malha urbana;

II - promover a proteção dos bens ambientais.

SEÇÃO II DO SETOR DE PRODUÇÃO

Art. 61. O Setor de Produção caracteriza-se pela baixa densidade, carência de infraestrutura e equipamentos públicos, presença significativa de bens ambientais.

Parágrafo Único. A ocupação de característica urbana neste setor somente será permitida nas áreas contíguas a áreas já estruturadas da Macrozona Urbana, em padrões a serem definidos em lei específica, desde que fique a cargo do empreendedor toda infraestrutura necessária para viabilizar o empreendimento.

Art. 62. São objetivos do Setor de Produção:

I - reservar áreas adequadas para a futura expansão do setor de produção;

II - estabelecer um controle ambiental eficiente;

III - promover a proteção dos bens ambientais.

CAPÍTULO V DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

SEÇÃO I DO SETOR DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Art. 63. O Setor de Recuperação Ambiental caracteriza-se por ser uma área de preservação permanente, pela existência de ocupações e usos desordenados e ambientalmente inadequados, possuindo baixa densidade populacional e carência de equipamentos públicos e infraestrutura urbana básica, e por áreas ambientalmente degradadas.

Art. 64. São objetivos do Setor de Recuperação Ambiental:

I – criar metas para recuperar ambientalmente as áreas degradadas;

II - regularizar os assentamentos existentes, minimizando os impactos ambientais e promovendo sua regularização urbanística e fundiária, nos termos do Código Florestal - Lei 12.651/2012;

III - conter novas ocupações;

IV - implementar infraestrutura com soluções alternativas.

SEÇÃO II DO SETOR DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL LESTE

Art. 65. O Setor de Conservação Ambiental Leste caracteriza-se pela predominância de áreas de preservação permanente - APP, por recursos naturais de interesse ambiental e por áreas de alta restrição à ocupação.

Art. 66. Os objetivos do Setor de Conservação Ambiental Leste são:

I - proporcionar o lazer da população;

II – ampliar a área territorial do Parque Imperatriz através de doação ou permuta das áreas alagadiças;

III – proibir a ocupação em áreas de risco atingidas pela Planície de Inundação do Rio dos Sinos, observando estudos técnicos e normas específicas.

SEÇÃO III DO SETOR DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL OESTE

Art. 67. O Setor de Conservação Ambiental Oeste caracteriza-se pela predominância de áreas de preservação permanente - APP, pela existência de recursos naturais de interesse ambiental e de áreas de lazer e pela baixa densidade populacional.

Art. 68. São objetivos do Setor de Conservação Ambiental Oeste:

I - recuperar ambientalmente as áreas degradadas;

II - proporcionar o lazer da população;

III - permitir ocupação de baixa densidade, com atividades econômicas compatíveis com a preservação ambiental;

IV - permitir e promover a atividade portuária de Transporte de Cargas e de Passageiros;

V – proibir a ocupação em áreas de risco atingidas pela Planície de Inundação do Rio dos Sinos, observando estudos técnicos e normas específicas.

CAPÍTULO VI DA ESTRUTURA VIÁRIA

SEÇÃO I DO SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL

Art. 69. O Sistema Viário Municipal é classificado conceitual e hierarquicamente conforme o Código de Trânsito Brasileiro - CTB, estando delimitado no Mapa 03 - Anexo I, e Tabela 01 - Anexo II, integrante dessa Lei, classificando-se em:

I – Trânsito Rápido – aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestre em nível;

II – Arterial Nível 1 – Via caracterizada por interseções em nível, geralmente controlado por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e as via secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade, utilizadas como ligações intermunicipais, com características de rodovia;

III - Arterial Nível 2 - Via caracterizada por interseções em nível, geralmente controlado por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e as via secundárias, locais e demais vias utilizadas como ligações entre regiões do município;

IV - Vias coletoras: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha a necessidade de entrar ou sair de vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

V - Vias locais: aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas;

VI – Vias Rurais: Estrada de saibro ou pavimentada em zona rural;

VII - Ciclovias: Pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;

VIII - Passagem de pedestres: são aquelas que fazem parte do sistema viário entre os quarteirões onde não é possível a via normal em razão da declividade.

Parágrafo Único. No Sistema Viário Municipal a segurança e fluidez do tráfego são condicionantes prioritários da disciplina do uso e ocupação do solo das propriedades lindeiras.

Art. 70. As vias projetadas estão descritas no Mapa 03 – Anexo I e tabela I - Anexo II.

§ 1º. Os prolongamentos da RS-010 e BR-448 deverão ser projetados de forma a possuir um afastamento mínimo de 300m (trezentos metros) do uso residencial;

§ 2º. Os prolongamentos e vias projetadas só poderão ser extintos com a aprovação da Comissão Técnica Permanente Multidisciplinar (CTPM) e do Conselho Municipal do Plano Diretor (COMPLAD).

Art. 71. Sem prejuízo das disposições do Plano Diretor Municipal - PDM, a largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões mínimos:

§ 1º. Os passeios para pedestres e canteiros centrais das vias de comunicação projetadas terão suas larguras estipuladas para cada caso, respeitada a faixa de rodagem estabelecida, sendo que a declividade máxima dos passeios será de 3% (três por cento) desde a testada à linha do meio fio.

§ 2º. O perfil transversal das vias públicas deverá obedecer ao estabelecido na Tabela 01 do anexo II, estar de acordo com o sistema viário existente e a critério da municipalidade.

Art. 72. Para implantar novas vias ou melhorar a segurança e fluidez do tráfego daquelas já existentes, deverão ser definidas Áreas de Intervenção Urbana.

Parágrafo Único. Nas Áreas de Intervenção Urbana, a critério do proprietário, poderá ser utilizado o instrumento de transferência do direito de construir, conforme prevê o artigo 258, ou operações urbanas consorciadas, conforme prevê o artigo 259.

SEÇÃO II DO CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO

Art. 73. Os Corredores de Desenvolvimento tem por objetivo o adensamento populacional permitindo a variedade de usos e atividades e reduzindo o deslocamento da população e do seu entorno a outras regiões da cidade.

Art. 74. Os Corredores de Desenvolvimento estão expressos no Mapa 05 – Anexo I, deste Plano Diretor.

SEÇÃO III DO PLANO DE TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA

Art. 75. As prioridades para melhoria e implantação de vias serão determinadas pelas necessidades do transporte coletivo, pela complementação de ligações entre bairros e pela integração entre os municípios da Região Metropolitana, e consolidadas no Plano de Transportes e Mobilidade Urbana que deverá ser transformado em lei municipal em até 4 (quatro) anos a partir da vigência do PDM.

§ 1º. O Plano de Transportes e Mobilidade Urbana regulamentará o estacionamento de veículos privados e de transporte fretado nas vias, serviço de transporte de passageiros, rede de ciclovias Integradas, transporte rodoviário, ferroviário e hidroviário, bem como a circulação de cargas perigosas.

§ 2º. A implantação de pontos de táxi somente será permitida desde que:

- a) Seja respeitada a prioridade para o transporte coletivo e para a fluidez do volume de tráfego geral registrado no uso das vias arteriais e coletoras;
- b) Seja garantida a segurança e o acesso das pessoas aos lotes lindeiros;
- c) Seja autorizado pelo Órgão Municipal responsável pela Mobilidade Urbana.

§ 3º. O passeio público, como parte integrante da via pública, e as vias de pedestre destinam-se exclusivamente à circulação dos pedestres com segurança e conforto, autorizada as exceções na forma da lei.

SEÇÃO IV

DA PAVIMENTAÇÃO

Art. 76. Nas vias de loteamentos aprovados a partir da vigência desta lei, bem como no leito carroçável dos loteamentos fechados, deverão ser implantadas pavimentações de bloco de concreto ou de tecnologia superior, que promova máxima permeabilidade e durabilidade.

§ 1º. Somente será permitida pavimentação asfáltica com Concreto Betuminoso Usinado a Quente – CBUQ, nas ruas existentes por onde trafega o ônibus do Transporte Coletivo Urbano.

§ 2º. Para a elaboração do projeto básico e executivo de pavimentação de parada de Ônibus, a empresa projetista deverá adotar os procedimentos de dimensionamento seguindo os critérios do método Portland Cement Association de 1984 (PCA/84);

§ 3º. As tampas da rede de abastecimento de água e drenagens pluvial e cloacal deverão ficar no mesmo nível do pavimento.

Art. 77. Somente será permitida a implantação de pavimentação asfáltica nas vias consolidadas, para manutenção e correção de nivelamento de pedras irregulares ou retalhos.

Parágrafo Único. As vias compostas de pedras de basalto regular e granito rosa regular, deverão ser preservadas e restauradas, mantendo suas características originais, sempre que possível.

Art. 78. Somente será permitida a implantação de pavimentação com pedra irregular para reposição e nivelamento das vias com pedras irregulares já existentes.

§ 1º. Entende – se por reposição de pavimentação de pedra irregular até 30% da via danificada. A partir disso deverá ser feita conforme o novo padrão.

§ 2º. As tampas da rede de abastecimento de água e drenagens pluvial e cloacal deverão ficar no mesmo nível do pavimento.

Art. 79. A documentação necessária para pavimentar será constituída por:

I – Projeto de Pavimentação;

II – memorial descritivo;

III – especificações técnicas;

IV – demais itens exigidos pelo Órgão Competente.

Art. 80. Todos os documentos exigidos para pavimentação citadas no art. 79, desta Lei, deverão ser assinados e elaborados por profissionais habilitados, com a respectiva ART/RRT.

Art. 81. Fica ainda, o Poder Público Municipal através do Órgão Municipal responsável pelas Obras Viárias, obrigado a exigir, no caso de loteamentos fechados, e apresentar no caso de execução própria, todos os projetos dentro das normas, bem como a apresentação de laudos técnicos durante e após a execução dos serviços de pavimentação.

SEÇÃO V DA CICLOVIA

Art. 82. Com o objetivo de incentivar o uso de bicicletas como meio de transporte, dotando a cidade de infraestrutura eficaz para implantação de uma Rede Ciclovária Integrada, o município de São Leopoldo propõe ações de gestão para os próximos 10 anos com implementação da Rede Ciclovária.

Art. 83. Deverá ser elaborado pelo departamento responsável pela Mobilidade Urbana um projeto de Rede ciclovária demarcando vias estratégicas na malha urbana.

Art. 84. A Rede Ciclovária busca adequar o transporte por bicicletas na matriz dos deslocamentos urbanos, de forma a permitir a integração com outros modais de transporte urbano. Implantar o uso da bicicleta de acordo com o Ministério das Cidades, tem por objetivo reduzir o impacto dos deslocamentos motorizados e a degradação do meio ambiente.

Art. 85. São objetivos da Rede Ciclovária:

I - reduzir o custo e o tempo do deslocamento e melhorar a qualidade de vida da população;

II – buscar a integração da rede ciclovária com o transporte público, considerando dentre outros critérios, os fatores de escolha individual dos ciclistas;

III - transformar a cidade em um espaço urbano que incentive os ciclistas;

IV - integrar o sistema ciclovário e a infraestrutura de transporte existente, como as estações de metrô, terminais de ônibus e calçadas.

V – destinar em estacionamentos públicos e privados o espaço, equivalente de, no mínimo, uma vaga de veículo para estacionamento de bicicletas.

VI – buscar iniciativa imediata para que num prazo de 10 anos o município atinja 38km de rede ciclovária;

VII – priorizar a implantação da ciclovía baseada na infraestrutura existente, conforme apresentado no Mapa 01 – Rede Ciclovária do Anexo I.

SEÇÃO VI DO PASSEIO PÚBLICO

Art. 86. Os passeios públicos são áreas que fazem parte da caixa viária, reservadas aos pedestres, com regramento conforme o que segue nesta seção.

Art. 87. A construção e reconstrução de passeios e logradouros em toda a extensão da testada dos terrenos, edificados ou não, é obrigatória, independente de licença e compete ao proprietário, sempre que houver o meio-fio.

Art. 88. O passeio público é composto pelos seguintes elementos (figuras 1 e 2):

I - meio fio;

II - faixa de serviço (faixa A);

III - faixa livre para circulação de pedestres (faixa B);

IV - faixa de acesso ou compatibilização (faixa C).

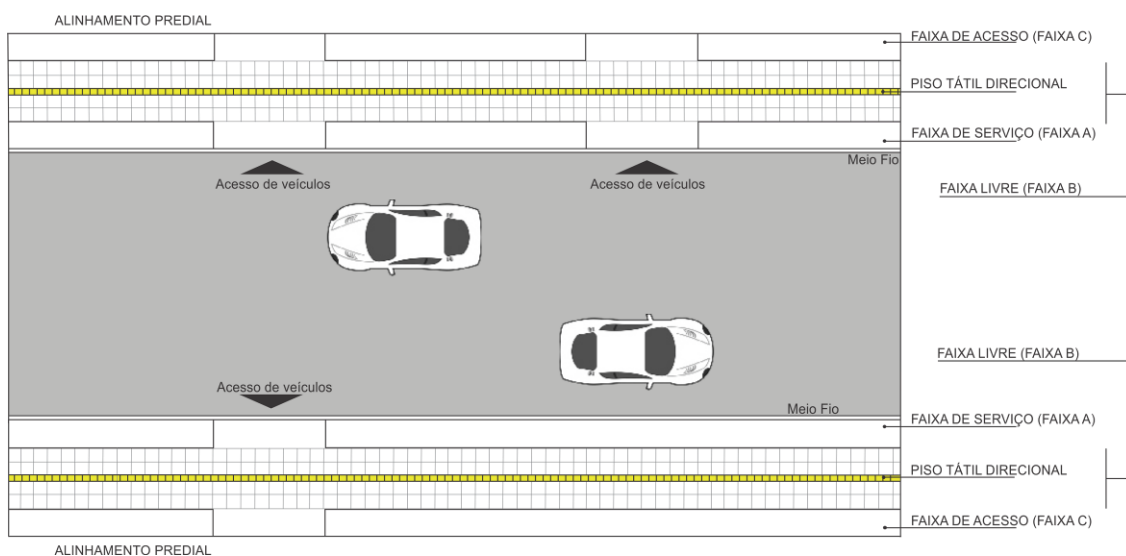
§ 1º. A largura da faixa livre, poderá ser modificada, à critério do órgão competente municipal, no caso de loteamentos já existentes e outros de responsabilidade do Município de São Leopoldo tais como em núcleos de regularização fundiária,

localizados ou não em zonas especiais de interesse social, e ainda em ruas com arborização cujas características recomendem adequações.

§ 2º. Outras situações não previstas nesta lei serão analisadas, caso a caso, pela secretaria competente.



Passeio Público - Figura 1



Passeio Público - Figura 2

Art. 89. O rebaixamento do meio fio para acesso de veículos deverá atender aos condicionantes estabelecidos no Código de Obras – Lei 6628/2008 e não poderá ultrapassar a faixa livre para circulação de pedestres.

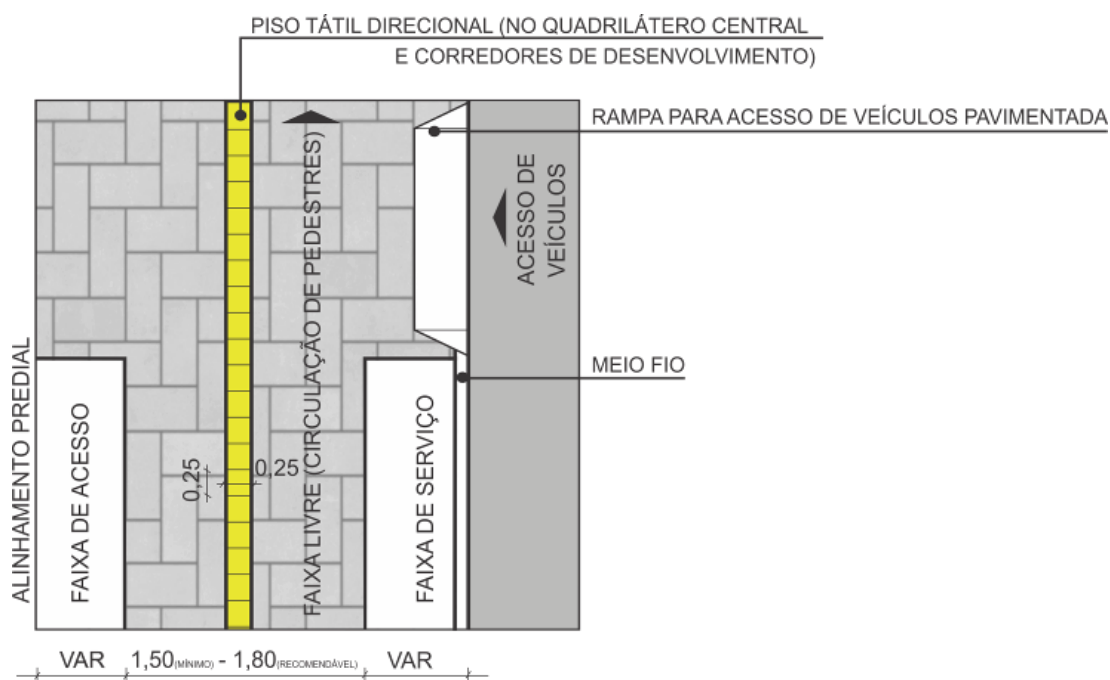
Art. 90. A faixa de serviço (faixa A da figura 1) localiza-se na face externa do passeio público, junto ao meio fio, e deverá ser preferencialmente permeável e destinar-se à instalação de equipamentos e mobiliário urbano, à vegetação e a outras interferências existentes nos passeios públicos, sendo rampas de acesso, tampas de inspeção, lixeiras, postes de sinalização, iluminação pública, eletricidade e identificação de ruas.

Art. 91. No Quadrilátero Central, nos Corredores de Desenvolvimento e áreas predominantemente comerciais, poderá ser exigido a pavimentação da faixa de serviço e a execução de piso tátil.

§ 1º. No caso da existência de árvores na faixa de serviço deverá ser instalada orla de modo a protegê-las, podendo servir de piso no mesmo nível do pavimento dos referidos passeios observando-se as recomendações do órgão ambiental municipal.

§ 2º. No Quadrilátero Central e Corredores de Desenvolvimento será obrigatória a execução de sinalização tátil de alerta e direcional em toda a extensão do passeio público, nas rampas para rebaixamentos do passeio e meio fio, e na aplicação de mobiliário, devendo atender aos critérios de projeto e instalação estabelecidos na NBR 9050 vigente da ABNT ou norma técnica oficial superveniente que a substitua.

Art. 92. A faixa livre (faixa B da figura 1) é a área destinada exclusivamente à livre circulação de pedestres, desprovida de obstáculos, equipamentos urbanos ou de infraestrutura, mobiliário, vegetação, floreiras, rebaixamento de meio fio para acesso de veículos ou qualquer outro tipo de interferência permanente ou temporária, devendo atender às seguintes características (ver detalhes na figura 3):



Passeio Público - Figura 3

I - possuir superfície regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição;

II - ter inclinação longitudinal acompanhando o greide da rua;

III - ter inclinação transversal constante, não superior a 3% (três por cento);

IV - possuir largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e recomendável de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) medida a partir da faixa de serviço, podendo ser admitida a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para os casos em que a largura total do passeio for inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

V - ser livre de qualquer interferência ou barreira arquitetônica;

VI - em casos especiais destacar-se-á visualmente no passeio público por meio de cores, texturas, juntas de dilatação ou materiais em relação às outras faixas do passeio público.

Art. 93. As obras eventualmente existentes sobre o passeio público devem ser convenientemente sinalizadas e isoladas, assegurando-se a largura mínima de 1,2m (um metro e vinte centímetros) para circulação.

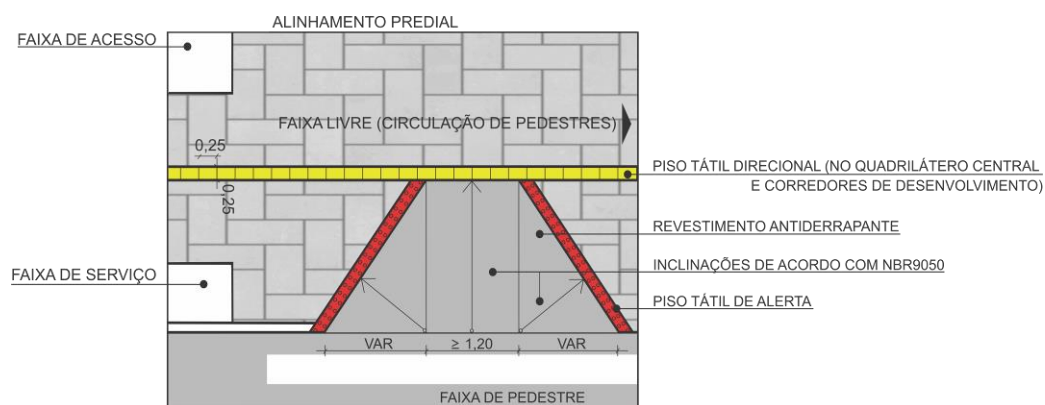
Parágrafo Único. Nos casos em que a obra atinge todo o passeio público ou quando seja inviável tecnicamente a manutenção da faixa constante no caput deste artigo deverá ser demarcado um desvio pelo leito carroçável da via, providenciando-se uma rampa provisória, com largura mínima de 1m (um metro) e inclinação máxima de 10% (dez por cento) devidamente protegida e sinalizada.

Art. 94. Faixa de acesso ou compatibilização (faixa C da figura 1) é a área destinada à acomodação das interferências resultantes da implantação, do uso e da ocupação das edificações existentes de forma a não interferir na faixa livre.

Art. 95. Nos lotes de esquina o proprietário será responsável pela execução da rampa de acessibilidade, de acordo com NBR 9050.

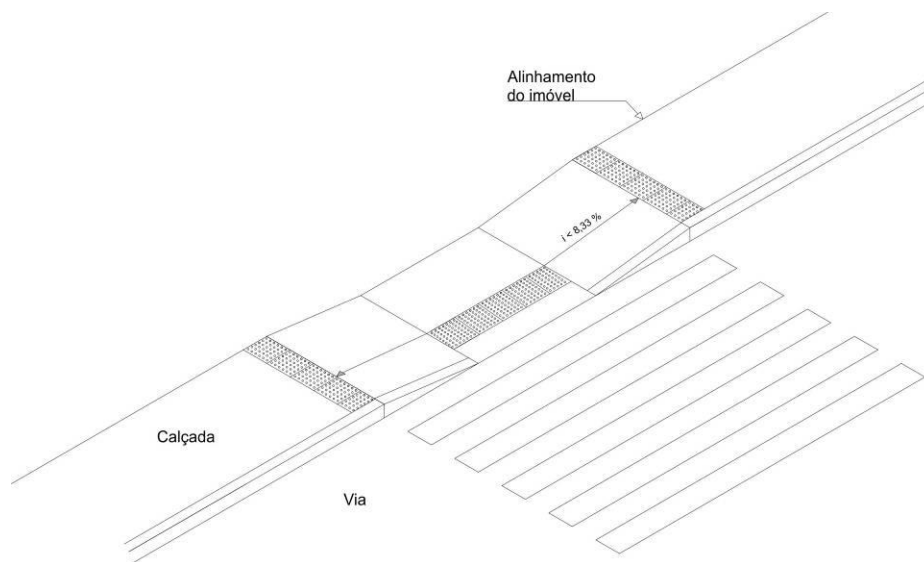
Art. 96. Os rebaixos do passeio público sob forma de rampa destinados a facilitar o trânsito de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida deverão estar localizados junto às travessias de pedestres sinalizadas com ou sem faixa, com ou sem semáforo, e sempre que houver foco de pedestres, meios de quadra e canteiros divisores de pista, conforme detalhes da figura 4.

§ 1º. As faixas de serviço em pontos de travessia associadas a rebaixos de passeio público ou faixas elevadas, e as faixas de acesso em pontos de entrada/saída de edificações públicas ou privadas de uso coletivo, obrigatoriamente deve apresentar pavimentação regular, com material antiderrapante e sinalização tátil em conformidade com a NBR 9050 vigente da ABNT ou norma técnica oficial superveniente que a substitua (figura 4).



Passeio Público - Figura 4

§ 2º. Onde a largura do passeio público não for suficiente para acomodar o rebaixamento e a faixa livre, deverá ser feito o rebaixamento total da calçada, em conformidade com a NBR 9050 vigente da ABNT ou norma técnica oficial superveniente que a substitua (figura 5).



Passeio Público – Figura 5

Art. 97. Os pavimentos dos passeios públicos deverão estar em harmonia com seu entorno, não apresentar desníveis, ser construídos, reconstruídos ou reparados com materiais especificados no art. 98 desta Lei e padrões apropriados ao tráfego de pessoas e constituir uma rota acessível aos pedestres que neles caminhem, com superfície regular, firme, antiderrapante e sem obstáculos, observando os níveis imediatos dos passeios vizinhos.

Art. 98. ~~Os materiais empregados na construção, reconstrução ou reparo dos passeios públicos, especialmente do pavimento, devem ser da seguinte forma:~~

~~I – dentro do perímetro urbano de São Leopoldo: bloco intertravado de concreto, basalto regular, basalto irregular, pedra grês ou piso modular de concreto.~~

- ~~a) faixa livre: bloco intertravado de concreto, basalto regular ou piso modular de concreto;~~
- ~~b) faixa de serviço: área permeável, sem pavimentação, com exceção das rampas de pedestres e veículos;~~
- ~~c) faixa de acesso: preferencialmente permeável, podendo ser pavimentada se a área efetivamente permeável da faixa de serviço atingir o percentual de 20% (vinte por cento) da área da calçada.~~

~~II – no Quadrilátero Central e nos Corredores de Desenvolvimento, compreendendo os dois lados das vias que os compõem: bloco intertravado de concreto, basalto regular, basalto irregular ou piso modular de concreto.~~

- ~~a) faixa livre: bloco intertravado de concreto, basalto regular ou piso modular de concreto; pavimentada;~~
- ~~b) faixa de serviço: pavimentada;~~
- ~~c) faixa de acesso: pavimentada;~~
- ~~d) piso tátil: deverá ser de concreto e possuir a dimensão de 25cm x 25cm (vinte e cinco centímetros por vinte e cinco centímetros) e na cor definida pela NBR 16537/2016 ou outra que a substitua.~~

~~III – no Setor de Produção, definidas pelo Mapa de Setorização (mapa 02): bloco intertravado de concreto ou piso modular de concreto;~~

- ~~a) faixa livre: bloco intertravado de concreto ou piso modular de concreto; pavimentada;~~
- ~~b) faixa de serviço: área permeável, sem pavimentação, com exceção das rampas de pedestres e veículos;~~

e) faixa de acesso: preferencialmente permeável, podendo ser pavimentada se a área efetivamente permeável da faixa de serviço atingir o percentual de 20% (vinte por cento) da área da calçada.

~~§ 1º. Nos imóveis destinados a garagens comerciais, estacionamentos comerciais, postos de abastecimento, depósitos, comércios atacadistas e indústrias será permitido a utilização de concreto armado para a pavimentação dos acessos de veículos, respeitadas as demais condições desta Lei.~~

~~§ 2º. A área central e zonas históricas, a critério do órgão municipal competente, poderão ter tratamento diferenciado quanto aos materiais, técnicas e formas de instalação.~~

Art. 98. Os materiais empregados na construção, reconstrução ou reparo dos passeios públicos, especialmente do pavimento, devem ser da seguinte forma: (NR)

I - dentro do perímetro urbano de São Leopoldo: preferencialmente bloco intertravado de concreto, podendo também utilizar basalto regular, basalto irregular, pedra grês ou piso modular de concreto.

- a) faixa livre: pavimentada;
- b) faixa de serviço: área permeável, sem pavimentação, com exceção das rampas de pedestres e veículos;
- c) faixa de acesso: preferencialmente permeável, podendo ser pavimentada se a área efetivamente permeável da faixa de serviço atingir o percentual de 20% (vinte por cento) da área da calçada.

II - no Quadrilátero Central e nos Corredores de Desenvolvimento, compreendendo os dois lados das vias que os compõem: preferencialmente bloco intertravado de concreto, podendo também utilizar basalto regular, basalto irregular ou piso modular de concreto.

- a) faixa livre: pavimentada;
- b) faixa de serviço: pavimentada;
- c) faixa de acesso: pavimentada;
- d) piso tátil: deverá ser de concreto e possuir a dimensão de 25cm x 25cm (vinte e cinco centímetros por vinte e cinco centímetros) e na cor definida pela NBR 16537/2016 ou outra que a substitua.

III - no Setor de Produção, definidas pelo Mapa de Setorização (mapa 02): preferencialmente bloco intertravado de concreto, podendo também utilizar piso modular de concreto;

- a) faixa livre: pavimentada;
- b) faixa de serviço: área permeável, sem pavimentação, com exceção das rampas de pedestres e veículos;
- c) faixa de acesso: preferencialmente permeável, podendo ser pavimentada se a área efetivamente permeável da faixa de serviço atingir o percentual de 20% (vinte por cento) da área da calçada.

§ 1º Nos imóveis destinados a garagens comerciais, estacionamentos comerciais, postos de abastecimento, depósitos, comércios atacadistas e indústrias será permitido a utilização de concreto armado para a pavimentação dos acessos de veículos, respeitadas as demais condições desta Lei.

§ 2º A área central e zonas históricas, a critério do órgão municipal competente, poderão ter tratamento diferenciado quanto aos materiais, técnicas e formas de instalação. (Redação dada pela Lei nº 9281/2020).

Art. 99. O órgão municipal competente poderá aprovar em projetos-pilotos, a utilização de outras tecnologias ou materiais de pavimentação dos passeios públicos, desde que atendidos os critérios técnicos estabelecidos nesta Lei e especialmente observando padrões adequados de segurança ao pedestre, facilidade de reposição do material assentado, resistência e durabilidade quanto ao uso nas seguintes situações:

I - programas específicos de recuperação urbanística;

II - adequação à paisagem urbana e ao patrimônio histórico-cultural;

III - adequação a projetos urbanísticos especiais.

Art. 100. Nenhum mobiliário, equipamento ou interferência poderá estar localizado na área reservada à faixa livre.

Art. 101. Os postes da rede elétrica, a sinalização e os dispositivos controladores de trânsito deverão ser instalados exclusivamente na faixa de serviço.

Art. 102. Os postes de iluminação pública, telefones públicos, caixas de correio, bancas de jornal, armários de telefonia, tampas de inspeção, lixeiras e demais elementos que compõem o mobiliário urbano deverão ser instalados na faixa de serviço ou na faixa de acesso, quando autorizados.

Art. 103. Os abrigos de ônibus poderão projetar-se sobre a área reservada a faixa livre desde que sua base esteja localizada na faixa de acesso devendo obedecer a altura livre mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 104. Fará parte da construção da obra a execução do respectivo passeio.

Art. 105. A ligação entre passeios de nível diferente será feita, por meio de rampa com o máximo de 12,5% de declividade.

Art. 106. Fica expressamente proibida a execução de degraus sobre as calçadas.

Art. 107. Os passeios serão conservados em perfeito estado pelos respectivos proprietários, correndo as despesas de conservação ou de incorreções por conta dos mesmos.

SEÇÃO VII DA REDE ELEVADA TRANSVERSAL

Art. 108. Fica criada a Rede Elevada Transversal com o objetivo de gerar transversalidade a linha existente da Trensurb.

§ 1º. O Mapa 08 – Anexo I deste PDM, aponta 12 pontos de integração modal que devem receber atenção especial, inclusive em estudos de impacto de vizinhança.

§ 2º. A urbanização no entorno destes pontos deve prever a possibilidade de integração com futuros terminais.

CAPÍTULO VII DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 109. As áreas especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se aos da setorização, delimitadas nos Mapas 04 - Anexo I e Tabela 02 - Anexo II, integrantes dessa lei e classificam-se em:

I - Áreas Especiais de Interesse Ambiental - AEIA;

II – Áreas Especiais de Interesse Institucional e Ambiental - AEIIA;

III - Áreas Especiais de Interesse Institucional - AEII;

IV - Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS;

V - Áreas Especiais de Interesse de Atividades de Tecnologia e de Inovação - AEIATI;

VI - Áreas Especiais de Interesse Cultural – AEIC;

VII – Áreas Especiais de Interesse de Uso Misto – AEIUM.

SEÇÃO I

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL – AEIA

Art. 110. São aquelas públicas ou privadas destinadas à proteção da flora e da fauna e a perpetuação e sustentabilidade do patrimônio natural, com características naturais diferenciadas que estruturam a paisagem ou constituem ecossistemas importantes, com repercussões em nível macro na cidade.

Art. 111. As intervenções em AEIA serão objeto de estudo de viabilidade específico compreendendo o inventário do meio físico e biótico, a delimitação geográfica, o zoneamento interno de usos e definições quanto ao traçado viário e equipamentos.

Parágrafo Único. As AEIAs possuem definição de limites e regime urbanístico próprios, definidos no Anexo II, Tabela 02.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE INSTITUCIONAL E AMBIENTAL - AEIIA

Art. 112. São aquelas áreas públicas ou privadas de uso institucional, tais como as destinadas à implantação de equipamentos de educação, esporte, lazer, recreação com características que exigem a compatibilização do uso com a proteção da flora, da fauna e dos demais elementos naturais.

Art. 113. As intervenções em AEIIA serão objeto de estudo de viabilidade específico compreendendo o inventário do meio físico e biótico, a delimitação geográfica, o zoneamento interno de usos e definições quanto ao traçado viário e equipamentos.

Parágrafo Único. As novas AEIIA possuem definição de limites e regime urbanístico próprios, definidos no Anexo II, Tabela 02.

SEÇÃO III

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE INSTITUCIONAL - AEII

Art. 114. As Áreas Especiais de Interesse Institucional - AEII, são aquelas públicas ou privadas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou que são objeto de projetos governamentais que, por sua característica, devem ser objeto de regime urbanístico próprio, tais como:

I - equipamentos de administração e de serviço público;

II - equipamentos comunitários e de serviço ao público;

III - equipamentos de circulação urbana e sistema viário.

§ 1º. As novas AEII serão instituídas por lei municipal com definição de limites e regime urbanístico próprios.

§ 2º. As intervenções em AEII serão objeto de estudo de viabilidade específico compreendendo o inventário do meio físico e biótico, a delimitação geográfica, o zoneamento interno de usos e definições quanto ao traçado viário e equipamentos.

SEÇÃO IV

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - AEIS

Art. 115. As Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS, são aquelas destinadas à regularização fundiária, produção e manutenção de Habitação de Interesse Social, com normas especiais, nos termos da Lei Municipal nº 5.984, de 26 de junho de 2006, alterada pela Lei Municipal nº 6.072, de 23 de outubro de 2006, compreendendo as seguintes situações:

I - AEIS I - regularização de assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas, aplicando-se o Direito de Superfície, a Concessão do Direito Real de Uso e/ou a Concessão Especial para fins de Moradia, individual ou coletiva, quando se tratar de bens públicos municipais, e o usucapião especial coletivo ou individual quando se tratar de área privada;

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

III - AEIS III - para produção de Habitação de Interesse Social, com intervenção do Poder Público em imóveis não-edificados, subutilizados, localizados na Macrozona Urbana.

Art. 116. A instituição de AEIS I e II pelo Executivo municipal será de ofício, por solicitação dos beneficiários ou do empreendedor.

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

§ 2º. A instituição de AEIS I e II, regime urbanístico, padrões de parcelamento do solo e delimitação do perímetro serão definidos por decreto do Executivo Municipal.

Art. 117. A instituição de AEIS III, por lei municipal específica, deverá ocorrer por iniciativa do Poder Executivo, de ofício, por solicitação dos beneficiários ou do empreendedor.

§ 1º. As áreas instituídas como AEIS III integrarão os programas de produção de habitação de interesse social e serão destinadas para o atendimento do déficit anual e da demanda habitacional de interesse social prioritária do município, sendo seu regime urbanístico conforme artigo 183 desta lei.

§ 2º. Por déficit habitacional de interesse social considera-se o número de unidades habitacionais necessárias para o atendimento da demanda das famílias de baixa renda e que não disponham de recursos para provê-la, nas condições ofertadas pelo mercado imobiliário.

§ 3º. O Poder Público Municipal deverá, anualmente, promover a instituição de AEIS III em glebas cuja área total seja o suficiente para atender ao déficit habitacional de interesse social, de acordo com o estabelecido em Plano Municipal de Habitação.

§ 4º. Os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados identificados pelo Município para ocupação prioritária e aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade previstos nesse plano diretor, destinar-se-

ão, preferencialmente, a empreendimentos para habitação de interesse social e atividades complementares a esta, podendo, para tanto, o Município instituí-los como AEIS III.

Art. 118. Para atendimento do déficit anual e da demanda habitacional prioritária, o Município admitirá parcerias e consórcios com o empreendedor e a iniciativa privada, em áreas a serem delimitadas como AEIS III, através do instrumento Urbanizador Social.

§ 1º. O Urbanizador Social é o empreendedor imobiliário cadastrado no Município com vistas a realizar empreendimentos de interesse social em áreas indicadas pelo Município, em atendimento ao Macrozoneamento deste PDM.

§ 2º. No caso de parcerias com Urbanizadores Sociais, deverá o Poder Público Municipal promover ações com vistas à redução dos custos de produção dos empreendimentos de caráter social, exigindo em contrapartida, a redução do preço de venda das unidades produzidas ou ainda, a doação pelo empreendedor de unidades a serem destinadas ao atendimento da demanda habitacional prioritária do Município.

§ 3º. A contrapartida citada no § 2º deste artigo deverá ser proporcional à redução de custos de produção referida, visando o atendimento das necessidades habitacionais das famílias de baixa renda.

SEÇÃO V

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE DE ATIVIDADES DE TECNOLOGIA E DE INOVAÇÃO - AEIATI

Art. 119. As Áreas Especiais de Interesse de Atividade de Tecnologia e de Inovação - AEIATI são aquelas áreas públicas ou privadas destinadas ao uso prioritário de atividades de base tecnológica.

§ 1º. Entende-se por atividades de base tecnológica todas aquelas que envolvam: a prestação de serviços; a oferta de infraestrutura tecnológica para capacitação, desenvolvimento e pesquisa aplicada; a implementação de processos tecnológicos e a oferta de bens baseados na aplicação sistemática de conhecimentos científicos e tecnológicos e na utilização de técnicas consideradas avançadas ou pioneiras, em setores vinculados à inovação tecnológica.

§ 2º. As novas AEIATI serão instituídas por lei municipal com definições de limites e regime urbanístico próprios.

SEÇÃO VI

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE CULTURAL - AEIC

Art. 120. As Áreas Especiais de Interesse Cultural - AEIC, são aquelas áreas públicas ou privadas que apresentam ocorrência de patrimônio cultural que deve ser preservado, revitalizado ou reciclado a fim de evitar a deterioração, a perda ou o desaparecimento das características que lhe conferem peculiaridade.

Art. 121. As novas construções, reformas, demolições, serviços, nos imóveis contidos nas áreas demarcadas como AEIC, deverão ter prévia autorização deste órgão.

§ 1º. Para as intervenções em imóveis contidos na poligonal dos bens tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico Artístico do Estado do Rio Grande do Sul – IPHAE ou pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, deverão ter a anuência do Instituto correspondente, além da autorização prévia deste órgão.

§ 2º. As novas AEIC serão instituídas por lei municipal com definição de limites e regime urbanístico próprios.

SEÇÃO VII

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE DE USO MISTO - AEIUM

Art. 122. As Áreas Especiais de Interesse de Uso Misto - AEIUM, são aquelas áreas de uso predominantemente residencial, já consolidadas, inseridas no setor de produção prioritário.

Art. 123. As AEIUMs estão definidas no Mapa 04, do Anexo I.

Art. 124. Nas AEIUMs serão permitidos todos os tipos de uso, sendo que para o uso residencial, o proprietário deverá estar ciente dos usos concedidos para a área.

CAPÍTULO VIII

DO USO, OCUPAÇÃO, PARCELAMENTO DO SOLO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL

SEÇÃO I

DOS USOS

Art. 125. O uso do solo fica classificado em:

I - Residencial: que envolve a moradia de um indivíduo ou o grupo de indivíduos;

II - Não residencial: que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, prestação de serviços, institucionais e industriais;

III - Misto: que envolve a associação dos usos residencial e não residencial, na mesma edificação ou lote.

Art. 126. Todos os usos e atividades poderão se instalar na Macrozona Urbana, desde que obedeçam às condições estabelecidas abaixo.

§ 1º. Os usos e as atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de:

I - Incomodidades;

II - Interferência no tráfego;

III - Impacto à vizinhança.

§ 2º. As exceções previstas no caput deste artigo serão regulamentadas através de lei específica.

SEÇÃO II

DOS USOS GERADORES DE INCOMODIDADES

Art. 127. Para fins de determinação do grau de incomodidade, deverão ser analisados os seguintes fatores: poluição sonora, poluição atmosférica, poluição hídrica, geração de resíduos sólidos e vibração.

Parágrafo Único. As atividades serão classificadas nas categorias de uso descritas no caput deste artigo, a partir de seu enquadramento, de forma isolada ou cumulativa, nos parâmetros de incomodidade segundo Tabela 03, Anexo II, considerando:

I - poluição Sonora: geração de impacto no entorno próximo pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou concentração de pessoas ou animais em recinto fechado;

II - Poluição Atmosférica: lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima do admissível;

III - Poluição Hídrica: geração de efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgotos, e/ou poluição do lençol freático;

IV - Geração de Resíduos Sólidos: produção, manipulação e/ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V - Vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensível além dos limites da propriedade;

VI - Adensamento Populacional: aglomeração de pessoas num determinado espaço com influência de sobrecarga na infraestrutura existente.

Art. 128. Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

Art. 129. Os usos do solo estabelecidos no artigo 125 se hierarquizarão segundo os seguintes níveis de incomodidade e mapa 07 do anexo I;

I - Categoria não incomoda – i0: Impacto Local: Residencial Unifamiliar, Multifamiliar até 3 pavimentos, Misto até 3 pavimentos, comércio e serviço local conforme Categoria “i0” da Tabela 06 do anexo II;

II - Categoria incomoda 1 – (i1): Impacto de Bairro: Residencial Unifamiliar, Multifamiliar, Misto, atividades constantes na Categoria “i0”, comércio e serviço conforme Categoria “i1” da Tabela 06 do anexo II;

III - Categoria incomoda 2 – (i2): Impacto de Cidade: Residencial Unifamiliar, Multifamiliar, Misto, atividades constantes nas Categorias “i0” e “i1”, comércio e serviço conforme Categoria “i2” da Tabela 06 do anexo II;

IV - Categoria incomoda 3 – (i3): Impacto Industrial: Atividades industriais, comerciais, de serviço e correlatas, atividades constantes nas Categorias “i0”, “i1” e “i2”, comércio e serviço conforme Categoria “i3” da Tabela 06 do anexo II.

~~§ 1º A categoria incomoda 3 é incompatível com o uso residencial, assim como a categoria incomoda 0 é incompatível com o uso industrial;~~

[§ 1º A categoria incomoda 3 é incompatível com o uso residencial; \(Redação dada pela Lei nº 9129/2019\)](#)

~~§ 2º As atividades previstas na categoria “i2” poderão se instalar na categoria “i1” mediante análise da Comissão Técnica Permanente Multidisciplinar – CTPM, acompanhado de Relatório para alteração da categoria de uso, conforme Tabela 10 do anexo II.~~

[§ 2º As atividades previstas nas categorias I3, I2 e I1, incompatíveis com o local de inserção, poderão trocar de categoria mediante análise da Comissão Técnica Permanente Multidisciplinar - CTPM, acompanhado de Relatório para alteração da categoria de uso, conforme Tabela 10 do Anexo II. \(Redação dada pela Lei nº 9129/2019\).](#)

Art. 130. As atividades agrícolas dentro do perímetro urbano serão regradas por legislação específica.

Art. 131. As atividades pré-existentes poderão permanecer e ampliar suas instalações nos setores em que se encontram desde que não gerem novas incomodidades aos vizinhos.

Art. 132. Caberá à CTPM dirimir as dúvidas e omissões relativas ao disposto nesta seção.

Art. 133. Caberá ao Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAD deliberar sobre a inclusão de outras atividades nas diferentes subcategorias de uso, bem como alterações gerais no enquadramento das atividades existentes.

Art. 134. A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o licenciamento ambiental, nos casos que a legislação os exigir.

SEÇÃO III

DOS USOS GERADORES DE INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO

Art. 135. São considerados usos geradores de interferência no tráfego:

I - As atividades geradoras de carga e descarga;

II - As atividades geradoras de embarque e desembarque;

III - As atividades geradoras de tráfego de pedestres;

IV - As atividades que se caracterizem como pólos geradores de tráfego.

Art. 136. Os parâmetros para enquadramento como uso gerador de interferência no tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos por decreto municipal.

Parágrafo Único. A análise dos usos geradores de interferência no tráfego será feita pelo órgão competente.

SEÇÃO IV

DOS USOS GERADORES DE IMPACTO À VIZINHANÇA

Art. 137. A análise para localização dos usos na Macrozona Urbana se completará com a exigência de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança para aqueles empreendimentos definidos nesta lei, no Título V - Capítulo VII.

CAPÍTULO IX

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I

DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

Art. 138. Na Macrozona Urbana o índice de aproveitamento básico é igual a um e meio.

Art. 139. O índice de aproveitamento básico nos Detalhes e nos Corredores de Desenvolvimento da Macrozona Urbana é igual a dois, podendo alcançar índice máximo como incentivo e índice adicional através de outorga onerosa, nas seguintes situações:

I – Detalhe 1 - No perímetro compreendido entre a Av. Parobé (RS 240), BR 116, Rua Sergipe, Av. Thomas Edison, R. Leopoldo Albino Scherer e Rua Jaime Biz serão permitidos os índices abaixo:

a) Índice básico: dois;

b) Índice máximo: três;

c) índice adicional: um e meio.

II – Detalhe 2 - No perímetro compreendido entre a BR 116, Rua Albino Kempf, Av. Mauá e Av. Atalíbio Taurino de Resende serão permitidos os índices abaixo:

a) Índice básico: dois;

b) Índice máximo: três e meio;

c) índice adicional: um e meio.

III - Detalhe 3 - No perímetro compreendido entre a Av. Mauá, Rua Amadeo Rossi, Av. Dr. Wilhelm Rotermund e a Av. João Corrêa serão permitidos os índices abaixo:

a) Índice básico: dois;

b) Índice máximo: dois.

IV – Detalhe 4 - No perímetro compreendido entre a Av. Feitoria, Rua D. Isabel, Rua Pedro Lessa, Rua B. Manuel, Rua Rui Barbosa, Rua Dom Pedro I, Rua Otto Roth e Av. São Borja serão permitidos os índices abaixo:

a) Índice básico: dois;

b) Índice máximo: três.

V – Detalhe 5 - No perímetro compreendido entre a Av. Dom João Becker, Rua Saldanha da Gama, Av. Theodomiro Porto da Fonseca, Rua Nóbrega, Rua Jacob Jaeger, Rua Concórdia, Av. Cristo Rei, BR-116, Rua Visconde de São Leopoldo, Rua Jacy Porto e Rua Santo Agostinho serão permitidos os índices abaixo:

a) Índice básico: dois;

b) Índice máximo: três e meio;

c) índice adicional: um e meio.

VI – Detalhe 6 - No perímetro compreendido entre a Av. Dom João Becker, Av. Mauá, Av. Frederico Wolfenbüttel, Av. Theodomiro Porto da Fonseca e Rua Saldanha da Gama serão permitidos os índices abaixo:

a) Índice básico: dois;

b) Índice máximo: três.

VII - Detalhe 7 - No perímetro compreendido entre a Av. Theodomiro Porto da Fonseca, Limite da propriedade do 16º GAC, Imóvel da Sociedade Antônio Vieira e Parque Ecumênico Cristo Rei, serão permitidos os índices abaixo:

a) Índice básico: dois;

b) Índice máximo: três e meio.

VIII - Detalhe 8 - No perímetro compreendido entre a Av. Imperatriz Leopoldina, Av. Feitoria e Av. Juliana Fortuna (Alta Tensão), serão permitidos os índices abaixo:

a) Índice básico: dois;

b) Índice máximo: três.

IX - Nos corredores de desenvolvimento serão permitidos os índices abaixo:

a) Índice básico: dois;

b) Índice máximo: três;

c) índice adicional: um e meio.

§ 1º. O índice de aproveitamento máximo será concedido mediante utilização de mecanismos que adotem preceitos sustentáveis na edificação, tais como: reaproveitamento de água, retenção de águas pluviais, captação de energia solar, utilização de materiais ecológicos, recicláveis, ventilação cruzada, telhado verde, taxa de ocupação menor e permeabilidade maior ao exigido, plantio de mudas nativas, conforme regramento do Anexo II - Tabela V;

§ 2º. O índice de que trata o § 1º, sempre deverá considerar os limites máximos estabelecidos no caput do artigo;

§ 3º. Sempre que um corredor de desenvolvimento cruzar ou fizer limite com áreas especiais são válidos os parâmetros urbanísticos das áreas especiais.

§ 4º. Sempre que um corredor de desenvolvimento cruzar ou fizer limite com detalhes (incisos de I ao VII do art. 139) são válidos os parâmetros urbanísticos do corredor de desenvolvimento.

§ 5º. Para o cálculo do índice de aproveitamento deverão ser observadas as seguintes regras:

a) nas atividades residenciais, comerciais e de serviços não serão computadas em sua totalidade as áreas de uso condominiais, as de pilotis, estacionamentos, garagens e terraços;

b) nas atividades residenciais, comerciais e de serviços não serão computadas as áreas de sacadas até o limite máximo de 10% da área do apartamento;

c) o índice de aproveitamento poderá ser acrescido em até 50% do índice de aproveitamento máximo, na Macrozona Urbana, de acordo com legislação específica, quando da transferência do direito de construir, até o limite do índice adicional, quando couber;

d) mediante prévia aprovação do COMPAC e do COMPLAD as áreas preservadas e recuperadas das edificações identificadas como Patrimônio Cultural do Município serão permitidas como acréscimo ao índice de aproveitamento dos imóveis sobre as quais acederem.

§ 6º. O Mapa 05 do Anexo I especifica o índice de aproveitamento básico, máximo e adicional no município de São Leopoldo.

SEÇÃO II DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 140. A taxa de ocupação, na Macrozona Urbana, para os usos abaixo é de:

I - Residencial unifamiliar ou multifamiliar horizontal igual a sessenta e seis por cento;

II - Residencial multifamiliar vertical igual a setenta e cinco por cento;

III - Não residencial igual a setenta e cinco por cento;

IV - Misto na mesma edificação ou lote igual à média aritmética simples de cada uso;

V - Industrial igual a sessenta por cento.

§ 1º. No Quadrilátero Central, independente do uso a taxa de ocupação será de oitenta por cento;

§ 2º. Não serão computáveis para o cálculo da taxa de ocupação:

a) áreas de lazer totalmente descobertas;

b) beirais, marquises e pergolados;

c) sacadas de até um metro e trinta centímetros de projeção;

d) mediante prévia aprovação do COMPAC e do COMPLAD as áreas preservadas e recuperadas das edificações identificadas como Patrimônio Cultural do Município não serão computáveis para o cálculo da taxa de ocupação.

SEÇÃO III DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 141. A taxa de permeabilidade tem como função possibilitar a recarga do lençol freático e auxiliar a drenagem das águas pluviais, diminuindo a sobrecarga do sistema público de drenagem existente.

§ 1º. Na Macrozona Urbana a taxa de permeabilidade mínima será de vinte por cento da área do lote.

§ 2º. Será considerada área permeável qualquer parte do terreno não construída e/ou não pavimentada que permita a infiltração de água no solo.

§ 3º. Caso sejam utilizados elementos de concreto tipo piso-grama, piso cimentício drenante ou qualquer outro tipo que reduza a área permeável, deverá ser apresentado um laudo do fabricante indicando o percentual de permeabilidade do pavimento.

a) na utilização de pavimentação com blocos de concreto do tipo intertravado será considerada uma permeabilidade de 10%, permeabilidade de 20% para o intertravado permeável (poroso) e na utilização de pavimentação com blocos vazados (piso-grama) será considerada uma permeabilidade de 50%, caso não seja apresentado um laudo do fabricante especificando o percentual de permeabilidade do pavimento.

§ 4º. A exigência da taxa de permeabilidade deverá ser cumprida na apresentação de projeto de construção, reforma, ampliação de todos os imóveis novos ou existentes.

§ 5º. A taxa de permeabilidade poderá ser reduzida em até cinquenta por cento, desde que o proprietário implante técnica de retenção das águas pluviais, de acordo com a Lei Municipal nº 8665/2017.

§ 6º. Mediante prévia aprovação do COMPAC e do COMPLAD as áreas preservadas e recuperadas das edificações identificadas como Patrimônio Cultural do Município não serão computáveis para o cálculo da taxa de permeabilidade.

SEÇÃO IV DOS RECUOS

Art. 142. Os recuos previstos por esta lei classificam-se em frontal, lateral e de fundos.

Art. 143. Entende-se por recuo frontal, o parâmetro urbanístico necessário para a qualificação dos espaços abertos frontais do lote, a reserva de áreas para ampliação visual, iluminação e ventilação dos espaços públicos e para a estruturação do sistema viário podendo ser dividido em:

I - recuo do sistema viário;

II - recuo de ajardinamento.

§ 1º. O recuo do sistema viário é a faixa de domínio de utilização pública, obtida a partir do eixo da caixa viária em direção a cada uma de suas laterais.

a) O Poder Público pode desconsiderar a orientação do eixo da caixa viária nos casos onde já existirem loteamentos consolidados registrados.

§ 2º. Os recuos de ajardinamento asseguram áreas necessárias à valorização da paisagem da cidade, podendo ser utilizados para a implantação de jardins, em locais de moradia, ou para a ampliação da calçada e desenvolvimento de atividades ao ar livre, em áreas comerciais e de serviços.

Art. 144. O recuo de ajardinamento de quatro metros é obrigatório em todas as vias municipais, excetuando-se os casos abaixo:

I - no quadrilátero compreendido entre a Av. Dom João Becker; Av. Mauá; Av. João Corrêa e Av. Getúlio Vargas (BR-116).

a) Esta exceção não dispensa recuos obrigatórios estaduais e federais.

II - nos lotes de esquina, será permitida a redução de um dos recuos de ajardinamento para dois metros a critério da municipalidade.

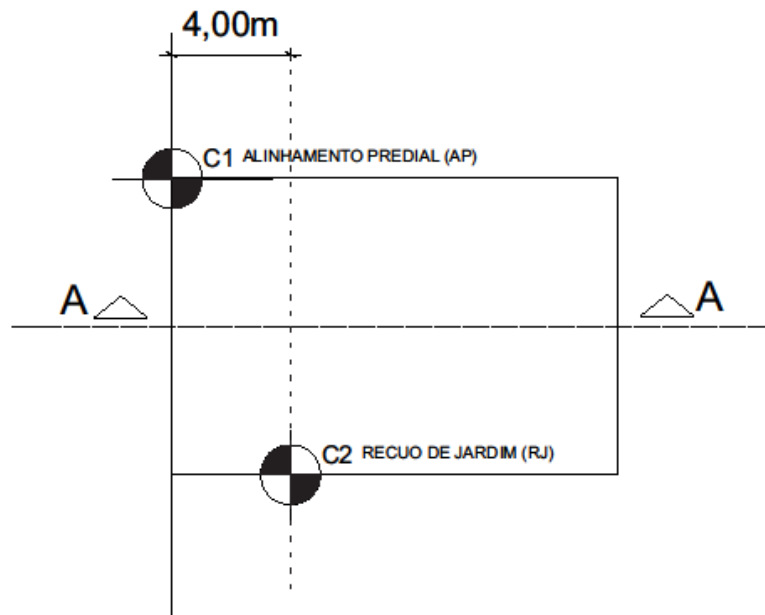
III - nos lotes de esquina com formato irregular ou os lotes que na data da publicação desta lei estejam em desacordo com a lei vigente do parcelamento do solo, no que se refere a metragem e área mínima, serão estudados de acordo com suas peculiaridades, pela Comissão Técnica Permanente Multidisciplinar – CTPM.

IV - nas áreas preservadas e recuperadas das edificações identificadas como Patrimônio Cultural do Município, mediante prévia aprovação do COMPAC e do COMPLAD.

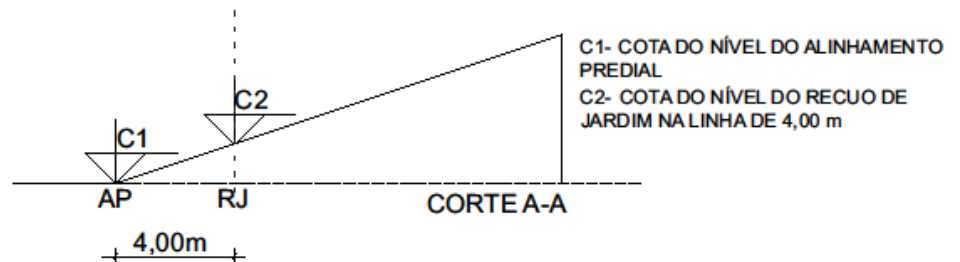
V - nas passagens de pedestres, os recuos laterais das construções terão, no mínimo, dois metros (2m) e não poderá haver frente de lotes voltada para as mesmas.

VI - nos terrenos em aclave ou declive, em que a diferença de cota do nível do alinhamento predial (C₁) e a cota do nível do recuo de jardim na linha de 4,00m (C₂), for igual ou maior que 2,00m, poderá ser edificada a garagem para guarda de veículos no recuo de jardim para o uso unifamiliar.

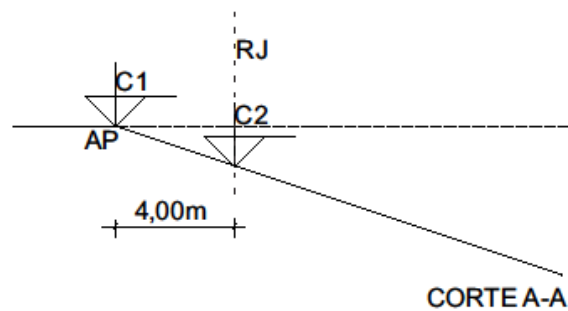
PLANTA BAIXA



CORTE A-A EXEMPLO DE ACLIVE



CORTE A-A EXEMPLO DE DECLIVE



Active / Declive – figura 1

Art. 145. Para os projetos residenciais unifamiliares, construídos sem previsão de garagem ou estacionamento para veículo, o Recuo de Jardim deverá ser de, no mínimo, 9,00m (nove metros).

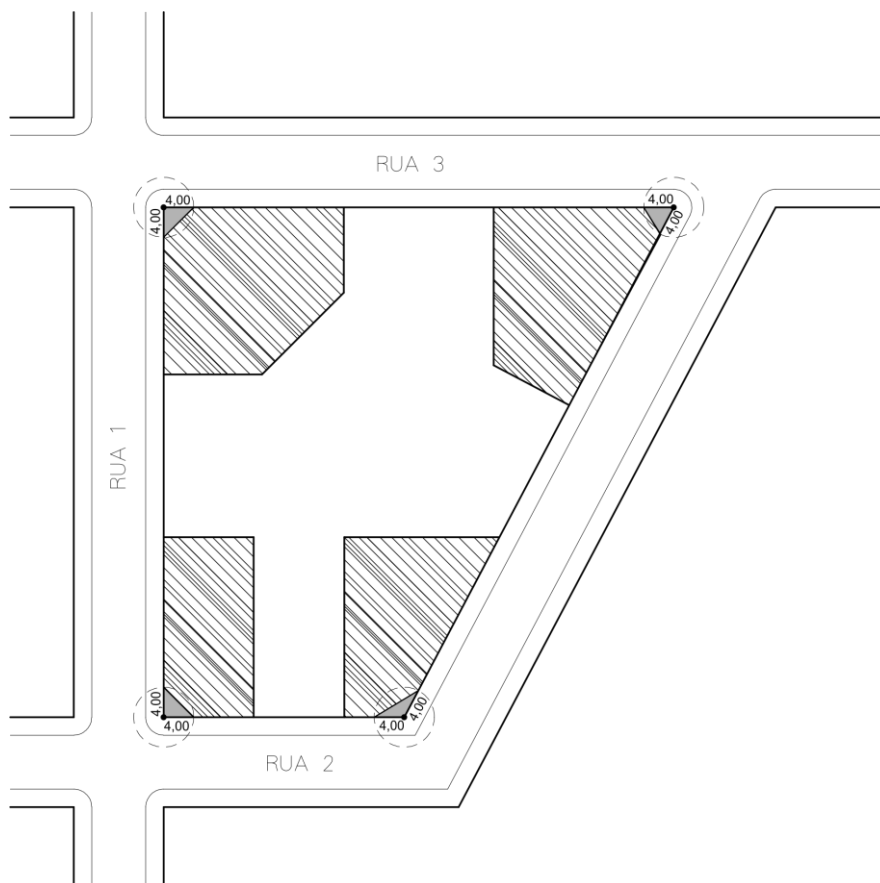
Art. 146. Nas propriedades de esquina, localizadas no Quadrilátero Central, formado pelas avenidas Dom João Becker, Mauá, João Correa e Getúlio Vargas (BR-116), será obrigatória a previsão de uma Área Padrão de Visibilidade e Segurança nas esquinas das vias, observando as seguintes normas e figuras abaixo:

I – Deve - se manter um afastamento obrigatório de, no mínimo, 4,00m (quatro metros), em relação ao início do raio de giro ou do ponto de concordância da curva;

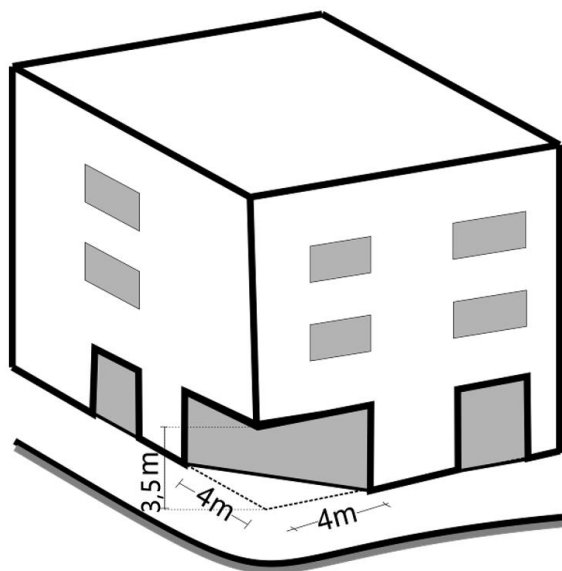
II - O ponto divisório das testadas será regra a interseção do chanfro ou curva de concordância com a bissetriz do ângulo dos alinhamentos retos de cada rua;

III – Considera – se “chanfro” - corte transversal na junção das divisas dos lotes, quando localizados em esquinas, para ampliar a área padrão de visibilidade e segurança;

IV – No lote de esquina isento de recuo conforme legislação vigente, será permitido balanço aberto ou fechado sobre o mesmo, sem obstáculos, a uma altura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), desde que atinja no máximo o prolongamento dos limites frontais do lote.



Área Padrão de Visibilidade e Segurança – figura 1



Área Padrão de Visibilidade e Segurança – figura 2

Art. 147. Para as edificações construídas no alinhamento com aberturas (janelas e sacadas) serão permitidas a projeção de marquises até o limite de dois terços da largura do passeio ou 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de largura a partir da altura de três metros a contar do nível médio do passeio público.

Art. 148. O recuo de ajardinamento deverá estar completamente livre e desocupado, não sendo permitidos quaisquer tipos de construções, incluindo garagens, abrigos para veículos, alpendres, varandas, torres de reservatórios, pilares isolados, pergolados cobertos e pórticos de entrada, excetuando-se:

I - projeção de marquises até o limite de dois terços da largura do recuo a partir da altura de três metros a contar do piso do térreo;

II - projeção de beirais até o limite de um metro a partir da altura de três metros a contar do piso do térreo;

III - elementos construtivos, desde que estejam junto ao corpo do prédio, não podendo ultrapassar o limite de cinquenta centímetros de projeção;

IV - guaritas com área construída de no máximo 8,00m² (oito metros quadrados);

V - escadarias e rampas de acesso, quando necessárias pela conformação dos terrenos (aclive ou declive);

VI – toldos e acessos cobertos para pedestres, desde que sejam de estruturas leves e de fácil remoção e sem fechamento lateral;

VII - piscinas, vagas de estacionamento descobertas, playground, estruturas de lazer descobertas, pergolados descoberto, central de gás e depósito de lixo.

Art. 149. Entende-se por recuos laterais e de fundos, o parâmetro urbanístico necessário à qualificação ambiental das áreas construídas, em especial a garantia de parâmetros mínimos à ventilação e iluminação natural.

Art. 150. Os recuos laterais e de fundos, são estabelecidos em conformidade com o uso e pelo regramento abaixo:

I - Residencial unifamiliar ou multifamiliar horizontal, para altura igual ou maior que sete metros se utiliza a fórmula $R = H/6 + 2m$, a começar no terceiro pavimento;

II - Residencial multifamiliar vertical, não residencial ou misto:

a) para altura igual ou menor que 45,00m utiliza-se a fórmula $R = H/8 + 1,5 m$, a começar no quarto pavimento ou na altura de 9,01m (medida do piso do térreo ao forro do terceiro pavimento), considerando o que alcançar primeiro;

b) para altura maior que 45,00m utiliza-se a fórmula $R = H/6$, a começar no quarto pavimento ou na altura de 9,01m (medida do piso do térreo ao forro do terceiro pavimento), considerando o que alcançar primeiro;

c) localizado no Quadrilátero Central, utiliza-se a fórmula $R = H/12 + 1,5m$, a começar no quarto pavimento ou na altura de 9,01m (medida do piso do térreo ao forro do terceiro pavimento), considerando o que alcançar primeiro;

d) localizado nos Corredores de Desenvolvimento e nos incisos I a VIII descritos no Art. 139, utiliza-se a fórmula $R = H/10 + 1,5$, a começar no quarto pavimento ou na altura de 9,01m (medida do piso do térreo ao forro do terceiro pavimento), considerando o que alcançar primeiro;

III - Industrial utiliza-se a fórmula $R = H/8 + 1,5 m$;

§ 1º. Considera-se para o cálculo da altura - H, a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, medida a partir do piso do primeiro pavimento até o forro do último pavimento.

§ 2º. Para efeito da análise da altura da edificação, não serão consideradas as lajes de casa de máquinas e reservatórios.

§ 3º. Mediante prévia análise e aprovação pelo COMPAC e COMPLAD os recuos laterais e de fundo poderão sofrer ajustes visando a preservação e/ou a valorização do patrimônio edificado, preservando-se o equilíbrio das relações de vizinhança.

§ 4º. Será permitida, nos recuos laterais ou de fundos, a construção do reservatório superior e da casa de máquinas dos elevadores sobre o último pavimento edificado sem recuo.

Art. 151. Para os lotes em desnível, será considerado para a altura da edificação (H) como base, a cota do perfil médio do terreno.

§ 1º. Para o cálculo da cota do perfil médio será considerada a fórmula $CPM = (CA + CB)/2$, onde:

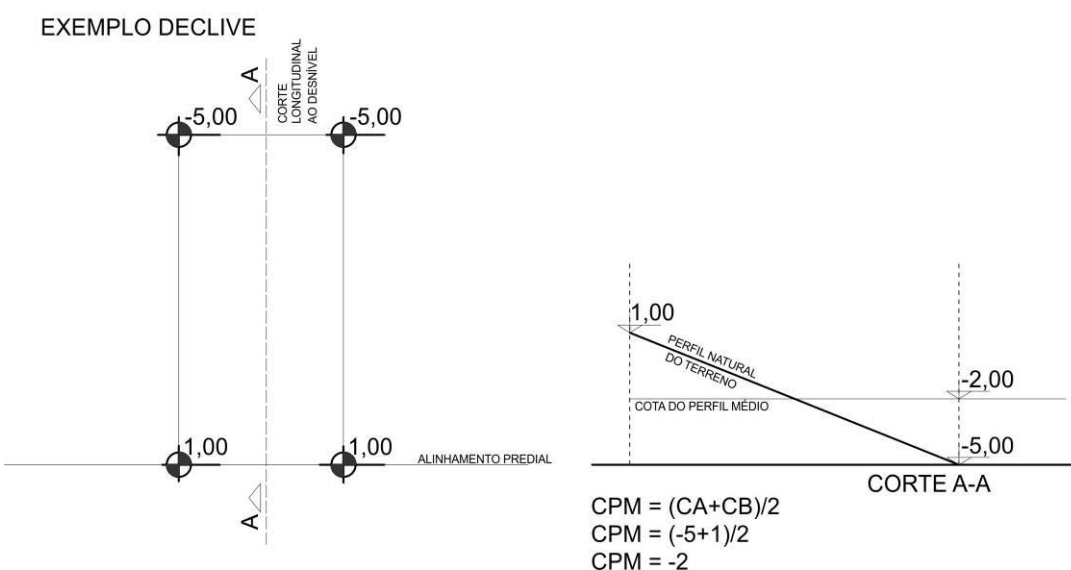
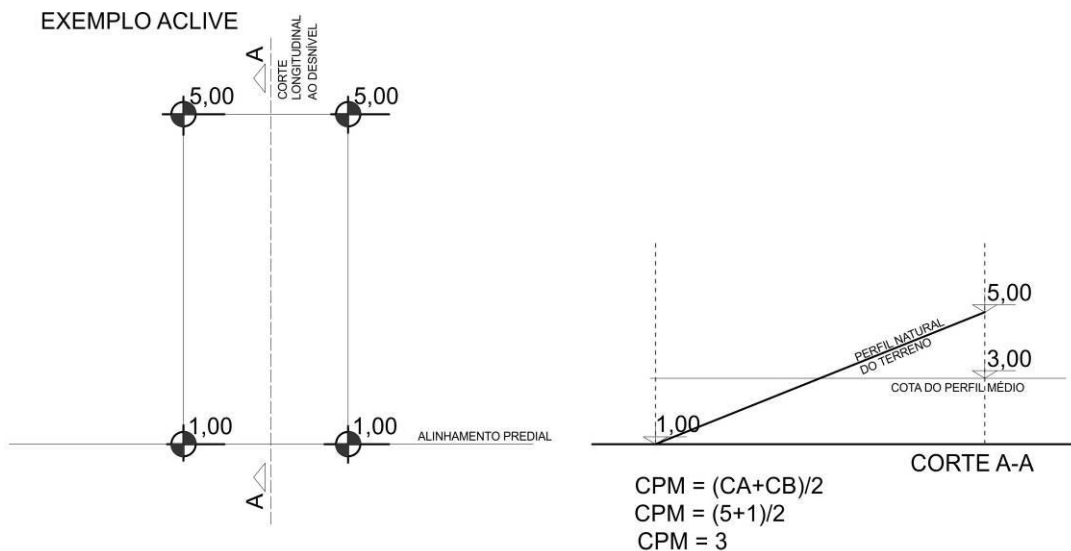
CPM: Cota do Perfil Médio

CA: Cota mais alta do perfil natural do terreno

CB: Cota mais baixa do perfil natural do terreno

§ 2º. O Perfil Natural do terreno será considerado no corte longitudinal ao desnível.

§ 3º. Caso o lote possua desnível nos dois sentidos, será considerado para o perfil natural o de maior inclinação.



§ 4º. Mediante prévia análise e aprovação pelo COMPAC e COMPLAD as alturas das edificações poderão sofrer ajustes visando a preservação e/ou a valorização do patrimônio edificado, preservando-se o equilíbrio das relações de vizinhança.

§ 5º. Edificações em área de influência de bem identificado como Patrimônio Cultural Material de São Leopoldo, deverão ter sua volumetria previamente analisada e aprovada pelo COMPAC, visando a valorização do patrimônio cultural.

§ 6º. Para efeitos do disposto no parágrafo 4º do presente artigo, são desde já identificados como imóveis situados na área de influência, e, portanto, com volumetria sujeita à análise prévia pelo COMPAC e COMPLAD, os imóveis lindeiros e fronteiros a edificações protegidas por tombamento, ou por decreto municipal, como de interesse cultural, bem como os constantes nas áreas especiais de interesse cultural do Anexo I – Mapa 04.

SEÇÃO V DAS ZONAS DE AMORTECIMENTO

Art. 152. Ficam instituídas diretrizes e critérios para o estabelecimento de zonas de amortecimento entre os setores da Macrozona Urbana, e demais áreas protegidas no território do Município de São Leopoldo, estabelecendo normas e restrições para o uso do solo em novas áreas urbanizadas, limítrofes ao Setor de Produção.

Parágrafo Único. A situação de loteamentos aprovados anteriormente a presente lei deve ser analisada individualmente pela CTPM, de forma a diminuir ao máximo a incomodidade já estabelecida entre as zonas existentes.

Art. 153. São objetivos das zonas de amortecimento:

I – ordenar o território urbano no conflito de atividades, estimulando usos intermediários compatíveis entre os setores residenciais e industriais;

II - integrar o Zoneamento Urbano do Município;

III - estimular as atividades que promovam o restabelecimento da conectividade entre os fragmentos dos diferentes usos.

Art. 154. As zonas de amortecimento compreendem as vias públicas, áreas públicas verdes, institucionais e os imóveis particulares imediatamente contíguos aos Setores de Produção, Ocupação, Qualificação e Estruturação, onde o uso do solo e as atividades urbanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos das incompatibilidades dos usos residenciais, comerciais, de serviço e industriais.

Art. 155. A Zona de Amortecimento será constituída de uma borda de sessenta metros (60m) de distância, sendo 30,00m para cada lado, a partir do eixo divisório dos setores, onde:

I - na Macrozona Urbana - Setor de Produção Prioritária - Setor de Produção, não será permitida a instalação fabril da empresa;

II - na Macrozona Urbana – Setores de Ocupação, Qualificação e Estruturação Prioritárias, somente serão permitidas áreas verdes, institucionais, sistema viário, comércio, serviço e produção de baixo impacto de incomodidade no entorno.

Art. 156. Considera-se fabril a parte de produção da empresa, destinada a transformação de matéria-prima em produtos manufaturados.

SECÃO VI DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTOS

Art. 157. O número de vagas de estacionamento para as edificações deverá atender a Tabela 08, do Anexo II deste Plano Diretor, conforme o uso estabelecido.

CAPÍTULO X DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I DAS DIRETRIZES

Art. 158. Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos, e da regularização fundiária serão observadas as diretrizes gerais da política urbana, relacionadas no art. 2º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e os seguintes princípios:

I - função social da propriedade urbana e da cidade;

II - garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

III - garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo;

IV - urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

V - prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

VI - ocupação prioritária dos vazios urbanos, respeitados os espaços territoriais especialmente protegidos;

VII - recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;

VIII - acesso universal aos bens de uso comum do povo;

IX – defesa do consumidor.

SEÇÃO II

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 159. O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária de área urbana regem-se por esta seção, observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

§ 1º. Considera-se parcelamento do solo a subdivisão da terra em unidades juridicamente independentes dotadas de individualidade própria, destinadas à edificação.

§ 2º. O parcelamento na zona de expansão urbana será possível em glebas contíguas ao perímetro urbano, providas com infraestrutura urbana básica; quando não existente ou não suficiente, esta deverá ser implantada por conta do parcelador.

Art. 160. Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e na regularização fundiária sustentável, serão observadas especialmente as diretrizes gerais da política urbana dispostas na Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, nos fundamentos, princípios e diretrizes do Plano Diretor do Município de São Leopoldo.

Art. 161. O Parcelamento do Solo tem por objetivo ordenar o espaço físico do Município equilibrando – o com o ambiente sobre o qual se estabelece, o zoneamento de uso do solo, a infraestrutura e os serviços públicos orientando, assim, agentes públicos e privados.

Parágrafo único. Somente será permitido o parcelamento do solo de expansão urbana com critérios e regimes definidos em lei municipal própria, sem prejuízo aos dispositivos da presente Lei.

Art. 162. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, arruamento, condomínio e extinção de condomínio.

Parágrafo único. Também fica obrigado ao cumprimento das disposições firmadas pela presente Lei o parcelamento do solo em virtude de divisão de imóvel, seja amigável ou judicial, inclusive quando praticada em inventário.

Art. 163. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

Art. 164. Constitui forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta lei, a instituição de condomínios por unidades autônomas para a construção de mais de uma edificação sobre o terreno.

Parágrafo único. Excluem-se do disposto no caput, os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas 2 (dois) prédios de habitação unifamiliar.

Art. 165. Considera-se desmembramento ou fracionamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial da cidade, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou sem que se prolonguem as existentes.

Art. 166. Considera-se arruamento o sistema viário constante de projetos de loteamentos, assim como o prolongamento ou abertura das vias projetadas por iniciativas do município, com vistas a dar continuidade ao sistema viário da cidade.

Art. 167. Considera-se extinção de condomínio o parcelamento do solo em virtude de divisão de imóvel, seja amigável ou judicial, inclusive quando praticada em inventário.

§ 1º. Somente será permitida a extinção de condomínio em tamanhos inferiores ao lote padrão normal estabelecido nesta lei em virtude de cumprimento de decisão judicial, inclusive quando praticada em inventário;

§ 2º. Os lotes mencionados no parágrafo anterior não poderão ser menores do que o tamanho mínimo dos lotes de interesse social.

SEÇÃO III DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 168. O parcelamento obedecerá às normas urbanísticas e ambientais dispostas e às exigências específicas a serem estabelecidas por meio das diretrizes urbanísticas, sem prejuízo às legislações de outras esferas.

Art. 169. Será permitido o parcelamento integrado à edificação, sendo este o parcelamento em que a construção das edificações nos lotes ou unidades autônomas é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de urbanização, podendo ser liberado habite-se parcial somente quando a infraestrutura tiver sido executada em sua totalidade.

Art. 170. Poderá ser admitida mais de uma modalidade de parcelamento em um mesmo empreendimento, considerando-se as demais restrições pertinentes.

Art. 171. Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I - áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - áreas não urbanizadas atingidas pela Planície de Inundação do Rio dos Sinos, observando estudos técnicos e normas específicas;
- III - áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;
- IV - áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se observadas as exigências ditadas pelo Município e órgão ambiental competente;
- V - áreas onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- VI - áreas situadas ou destinadas a proteção dos recursos naturais:
 - a) ao longo de rio ou qualquer curso de água, em faixa marginal não edificável, nunca inferior a 30,00m (trinta) metros, e em situações consolidadas, nunca inferior a 15,00 (quinze) metros;
 - b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de água naturais ou artificiais com barramento de curso hídrico natural, em faixa marginal nunca inferior a 30,00m (trinta metros);
 - c) nas nascentes, mesmo nos chamados olhos d'água, seja qual for a situação topográfica, num raio mínimo de 50,00 m (cinquenta metros);

- d) no topo de morros e montes;
- e) nas encostas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declividade;
- f) a atenuar a erosão das terras;
- g) a proteger sítios de excepcional beleza, valor científico ou histórico; e
- h) a asilar exemplares de fauna e da flora ameaçados de extinção.
- i) quando realizados ao longo do Rio dos Sinos será obrigatória a reserva, em cada lado, a partir da margem, de faixa não edificável, com larguras mínimas de 50,00 m (cinquenta metros);
- j) nos parques e ambientes naturais destinados à recreação e /ou à preservação, a não ser que indicados ou que vierem a ser indicados pelo Plano de Desenvolvimento Metropolitano e /ou pelo órgão de planejamento do município;

§ 1º. Em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), será permitido o parcelamento do solo se observadas as exigências ditadas pelo Município e órgão ambiental competente;

§ 2º. As faixas não edificáveis, de que tratam a letra “i” e “j” devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento e averbadas na matrícula do respectivo imóvel.

Art. 172. Admitir-se-á a intervenção ou a supressão da vegetação de APP em casos excepcionais de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, devidamente comprovados por estudos técnicos, e mediante autorização do órgão ambiental competente, em conformidade com as demais legislações e nas situações abaixo.

I. em parcelamento do solo para fins urbanos, as APP's podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infraestrutura destinada ao esporte, lazer, atividades educacionais e culturais ao ar livre desde que:

- a) a vegetação seja preservada ou recomposta;
- b) a utilização da área não gere degradação ambiental;
- c) seja observado o limite máximo de 5% (cinco) por cento de impermeabilização do solo;
- d) haja autorização prévia do órgão ambiental competente.

II. em parcelamento do solo para fins urbanos, as APP's podem localizar-se no interior de lote ou de unidade autônoma, utilizadas como espaços livres, desde que:

- a) a vegetação seja preservada ou recomposta;
- b) a utilização da área não gere degradação ambiental;
- c) haja autorização prévia do órgão ambiental competente;
- d) a metragem mínima da área exigida para o Lote Mínimo ou unidade autônoma, seja excluída a área de APP.

§1º. Nas APP's utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condomínios na forma do caput, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos mananciais ou a estabilização de encostas, com autorização prévia do órgão ambiental competente.

§2º. A APP que integre lote ou unidade autônoma resultante de parcelamento pode ser computada na área total do referido imóvel para aplicação dos índices urbanísticos fixados pelo PDM;

§3º. A critério da autoridade ambiental competente a APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público e concessionários de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não descaracterize a APP.

§4º. As nascentes e suas APP's deverão estar localizadas em espaços livres de uso público nos loteamentos ou de uso comum nos condomínios.

Art. 173. O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias à sua garantia serão feitas, obrigatoriamente, nas vias ou em faixas, reservadas para este fim.

Art. 174. Os cursos de água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização do Município e, no que couber, dos demais Órgãos Federais e Estaduais competentes.

Art. 175. É obrigatória a reserva de área não edificável, ao longo de dutos, adutoras e linhas de transmissão de alta tensão, de acordo com as normas dos órgãos competentes.

Art. 176. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias federais, estaduais, e linhas férreas, deverão conter ruas paralelas e contíguas às faixas de domínio, com largura mínima de 15,00m (quinze metros).

Parágrafo único. Na impossibilidade técnica de atender o caput, será obrigatória a reserva de faixa não edificada com largura mínima de 15,00m (quinze metros), contíguas às faixas de domínio, para a qual não será admitida testada de lotes.

Art. 177. Todos os loteamentos deverão, além de assegurar a continuidade das ruas e avenidas contíguas existentes ou projetadas, incorporar ao seu traçado viário as vias de circulação previstas no Sistema Viário Municipal, quando contidas na gleba ou lindeiras a esta.

§ 1º. O Poder Executivo determinará a largura, perfil transversal, inclinação máxima e sistema viário referido neste artigo.

§ 2º. Quando não houver condições técnicas para a continuidade de via projetada do loteamento, deverá ter projetada e executada praça de retorno que permita a inscrição, na faixa de rolamento, de um círculo com diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros) para vias com largura inferior a 15,00m (vinte metros), e 40,00m (quarenta metros) para as demais.

Art. 178. O Município deverá especificar os estudos técnicos a serem apresentados pelo empreendedor quando das necessidades estabelecidas por esta lei.

SEÇÃO IV DOS LOTEAMENTOS

Art. 179. Os loteamentos serão classificados em dois tipos:

I. Geral;

II. Interesse Social.

Art. 180. Para o loteamento de Padrão Geral, são obrigatórios os seguintes serviços:

I. abastecimento de água, iluminação domiciliar, iluminação pública, meio-fio, pavimentação com bloco de concreto ou tecnologia superior, passeios conforme Seção VI do Capítulo VI, sinalização horizontal e vertical nas vias, arborização, instalação de equipamentos nas áreas verdes de recreação, esgoto pluvial e cloacal ligado na rede coletora, quando possível, mediante parecer do órgão competente.

§ 1º. os lotes deverão ter área mínima de cento e cinquenta metros quadrados (150,00m²) e testada mínima de cinco metros (5,00m), acrescido de dois metros (2,00m) nas esquinas;

§ 2º. fica estabelecida a fração ideal de cento e cinquenta metros quadrados (150,00m²) de área de terreno para a construção de uma unidade autônoma, ou seja, uma edificação unifamiliar;

§ 3º. a área máxima permitida de quadra será de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados);

§ 4º. a extensão máxima de quadra para parcelamento será de até 200,00 m (duzentos metros).

Art. 181. O loteamento de Interesse Social é definido como aquele que apresenta característica especial, podendo ser aprovado somente em Áreas Especiais de Interesse Social III – AEIS, e seja destinado especificamente, à população de baixo poder aquisitivo, onde são obrigatórios os seguintes serviços:

I. abastecimento de água, iluminação domiciliar, iluminação pública, meio-fio, pavimentação com bloco de concreto ou tecnologia superior, passeios conforme Seção VI do Capítulo VI, sinalização horizontal e vertical nas vias, arborização, instalação de equipamentos nas áreas verdes de recreação, esgoto pluvial e cloacal ligado na rede coletora, quando possível, mediante parecer do órgão competente.

§ 1º. Os lotes deverão ter área mínima de oitenta metros quadrados (80,00m²) e testada mínima de quatro metros (4,00m), acrescido de dois metros (2,00m) nas esquinas;

§ 2º. A área máxima permitida de quadra será de 8.000,00 m² (oito mil metros quadrados);

§ 3º. A extensão máxima de quadra para parcelamento será de até 200,00 m (duzentos metros);

§ 4º. Serão permitidos nos loteamentos do caput deste artigo, somente pequeno comércio próprio, a critério do órgão competente e em localização dada pelo mesmo;

§ 5º. O número de lotes por hectare não poderá exceder a oitenta (80) e a área viária mínima deverá ser de 20% da área total.

Art. 182. A execução de loteamentos de interesse social será de competência do Poder Público Municipal, que poderá fazê-lo:

I. isoladamente ou,

II. em convênio com órgãos federais ou estaduais ou,

III. com cooperativas habitacionais ou,

IV. em parceria ou apoio à iniciativa privada.

Art. 183. Fica definido o seguinte Regime Urbanístico para Loteamentos de Interesse Social no Município:

- I. USO: Predominantemente residencial, sendo permitido comércio e serviço de subsistência, vinculado ao lote de moradia do proprietário;
- II. DENSIDADE: 80 lotes/ha;
- III. ÁREA MÍNIMA: 80 m², sendo permitido somente uma unidade habitacional por lote;
- IV. TESTADA MÍNIMA: 4m;
- V. TESTADA MÍNIMA LOTES DE ESQUINA: 6m;
- VI. ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA): Equivalente ao Plano Diretor (Legislação Vigente);
- VII. TAXA DE OCUPAÇÃO (TO): 75%;
- VIII. ÁREA VERDE: 10% (podendo conter até 50% de Área de Preservação Permanente – A.P.P.);
- IX. ÁREA INSTITUCIONAL: 5% (da área útil da gleba);
- X. SISTEMA VIÁRIO MÍNIMO: 20% da gleba;
- XI. PERFIL VIÁRIO MÍNIMO: 12m (2,5m de passeio em ambos os lados e 7,00m de pista de rolagem);
- XII. recuos e demais parâmetros observarão Plano Diretor Municipal (PDM);
- XIII. quanto às vagas de Estacionamento será observado legislação vigente;
- XIV. as edificações novas e reformas que aumentem a área construída, observarão o regime urbanístico e recuo de jardim estabelecidos no PDM.

~~Parágrafo Único. § 1º. Não será permitido unificação de lotes em AEIS III, SOMENTE POR INICIATIVA DO PODER PÚBLICO;~~

§ 1º Não será permitida unificação de lotes em AEIS III, SOMENTE POR INICIATIVA DO PODER PÚBLICO; (Redação dada pela Lei nº 9281/2020).

§ 2º Para os lotes pertencentes aos loteamentos aprovados em caráter definitivo, anteriormente a esta Lei, como "Loteamento Popular", fica definido o regime urbanístico do "caput". (Redação acrescida pela Lei nº 9281/2020).

Art. 184. Em loteamentos de interesse social, será priorizada a implantação de ciclovia na via de maior expressão e/ou integração do loteamento, sempre que possível.

Art. 185. Não será permitido desmembramento ou fracionamento quando deles resultar faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 200,00 m (duzentos metros), caracterizando-se nesses casos a figura do loteamento.

Art. 186. As extensões de quadras poderão ser alteradas, mediante parecer dos órgãos técnicos do Município, quando:

- I. as condições de ordem topográfica, paisagística ou ambiental assim o exigirem;
- II. loteamentos e condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente onde o Sistema Viário existente e a preservação do meio ambiente tornarem inadequadas ou insuficientes as dimensões de testada e área máximas.

SEÇÃO V DAS ÁREAS NÃO VIÁRIAS DE USO PÚBLICO

Art. 187. Ao Poder Público Municipal caberá a indicação das áreas para equipamentos comunitários, espaços de uso público e de preservação ambiental ou paisagística e ainda, determinar a forma e a localização dessas áreas, quando considerar necessário;

Art. 188. As áreas não viárias de uso público terão garantido acesso direto à via pública, independente da modalidade de parcelamento a que pertencer.

Art. 189. De todo e qualquer projeto de loteamento deverá constar a previsão de áreas verdes para praças ou parques, na proporção de dez por cento (10%) da área total, além da previsão de área destinada a uso público institucional não viário, na proporção de cinco por cento (5%).

§ 1º. As áreas acima descritas deverão ser transferidas à Prefeitura Municipal, sem ônus para a mesma, no prazo máximo de até seis (06) meses após o registro do desmembramento no Ofício de Registro de Imóveis, sendo a Matrícula averbada para o Município de São Leopoldo como proprietário da área;

§ 2º. As áreas públicas não viárias deverão possuir fácil acesso e estarem localizadas preferencialmente em esquinas;

§ 3º. Para efeito de cálculo do percentual referido no caput, a Área Verde deverá possuir no mínimo 10%, podendo ser considerado das seguintes formas:

I - 10% do total da gleba, sendo considerado 5% na APP e 5% na área útil;

II - 10% da área útil da gleba, sendo considerado 10% na área útil.

§ 4º. A Área Institucional deverá possuir, no mínimo, 5% do total da gleba, localizada na área útil;

§ 5º. As áreas referidas no caput poderão ser traduzidas em outros bens imóveis, edificações e equipamentos públicos, situadas fora do empreendimento, desde que equivalente valor, expresso o interesse público e com anuência da CTPM e do COMPLAD.

Art. 190. As áreas públicas institucionais devidamente repassadas ao Município deverão ser cercadas pelo empreendedor conforme normas municipais.

Art. 191. As áreas verdes públicas deverão ser entregues mobiliadas conforme diretrizes urbanísticas para parcelamento do solo.

Art. 192. As áreas de que tratam o art. 189, deverão ser transferidas ao município até o descaucionamento dos lotes hipotecados.

SEÇÃO VI DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 193. Os quarteirões com finalidade industrial poderão ter um comprimento máximo de 300,00m (trezentos metros), desde que a largura não ultrapasse 150,00m (cento cinquenta metros).

Parágrafo único. Em caso de comprovação de determinada indústria necessitar de área superior ao acima estipulado, poderão as dimensões acima ser modificadas mediante análise do órgão competente, ouvida a Comissão Técnica Permanente Multidisciplinar – CTPM e Conselho Municipal do Plano Diretor - COMPLAD.

Art. 194. Deverão ser previstas áreas públicas não viárias conforme seção V, do capítulo X desta Lei.

Art. 195. Para o loteamento industrial são obrigatórios os seguintes serviços:

I. abastecimento de água, iluminação domiciliar, iluminação pública, meio-fio, pavimentação com bloco de concreto ou tecnologia superior, passeios conforme Seção VI do Capítulo VI, sinalização horizontal e vertical nas vias, arborização, instalação de equipamentos nas áreas verdes de recreação, esgoto pluvial e cloacal ligado na rede coletora, quando possível, mediante parecer do órgão competente.

Parágrafo Único: Para tratamento de efluentes deverá atender as normas ambientais vigentes.

Art. 196. Os lotes industriais terão testada mínima de vinte metros (20m) e área mínima de 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

SEÇÃO VII DOS LOTEAMENTOS RURAIS OU AGRÍCOLAS

Art. 197. Os loteamentos de características rurais e agrícolas serão feitos em função do "módulo rural", de acordo com a legislação vigente que dispõe sobre o estatuto da terra e que fixa normas de direito agrário, dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

Art. 198. No caso de loteamentos rurais, além do estabelecido no artigo anterior, os lotes deverão apresentar as seguintes características:

- I - testada mínima de 40,00 m (quarenta metros), voltada para a via existente ou projetada;
- II - rede elétrica e vias pavimentadas com saibro.

Art. 199. Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao Município de áreas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público, cuja localização será determinada pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. As áreas transferidas ao Município devem ter acesso direto ao sistema viário e as áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários e os espaços livres de uso público devem ser cercadas, conforme especificações definidas em decreto que regulamentar.

SEÇÃO VIII DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 200. ~~No caso de terrenos de área igual ou superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), a autorização para desmembramento estará condicionada à transferência ao Município, pelo proprietário, de um percentual de 10% (dez por cento), destinada ao uso público e/ou interesse social, de acordo com o Plano Diretor Municipal - PDM, cuja forma e localização ficará a critério do órgão municipal competente.~~

~~§ 1º. As áreas acima descritas deverão ser transferidas à Prefeitura Municipal, sem ônus para a mesma, no prazo máximo de até seis (06) meses após o registro do desmembramento no Ofício de Registro de Imóveis, sendo a Matrícula averbada para o Município de São Leopoldo como proprietário da área;~~

~~§ 2º. Para efeito de cálculo do percentual referido no caput, a área de doação deverá possuir no mínimo 10%, podendo ser considerado das seguintes formas:~~

~~I - 10% do total, sendo considerado 5% na APP e 5% na área útil;~~

~~II - 10% da área útil, sendo considerado 10% na área útil.~~

~~§ 3º. Os lotes resultantes de projeto de desmembramento ou fracionamento deverão ter área mínima e testada mínima exigidos nesta Lei, conforme Seção dos Loteamentos;~~

~~§ 4º. Fica sempre assegurado ao lote, o formato de origem da planta de loteamento registrado no Registro de Imóveis;~~

~~§ 5º. A doação de área de terras prevista no caput deste artigo, poderá ser substituída por pecúnia ou medida compensatória equivalente ao valor da pecúnia, em não havendo o interesse do Município na área objeto da doação e, desde que, obedecidos os seguintes critérios:~~

~~I - quando se tratar de projeto de desmembramento em área de terras cujo entorno da região já contemple as áreas públicas destinadas à área verde e uso institucional;~~

~~II - o Executivo Municipal realizará a avaliação da área e emitirá laudo técnico;~~

~~III - o valor em pecúnia será depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;~~

~~IV - a aprovação do projeto de desmembramento estará condicionada ao depósito prévio do valor da avaliação técnica;~~

~~§ 6º. Fica assegurada servidão de passagem com dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ao terreno eventualmente encravado, permitida a compensação de áreas entre os proprietários, em caso de determinação judicial.~~

Art. 200. No caso de terrenos de área igual ou superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), a autorização para desmembramento estará condicionada à transferência ao Município, pelo proprietário, de um percentual de 10% (dez por cento), destinada ao uso público e/ou interesse social, de acordo com o Plano Diretor Municipal - PDM, cuja forma e localização ficará a critério do órgão municipal competente. (NR); (Redação dada pela Lei nº 9281/2020).

§ 1º As áreas acima descritas deverão ser transferidas à Prefeitura Municipal, sem ônus para a mesma, no prazo máximo de até seis (06) meses após o registro do desmembramento no Ofício de Registro de Imóveis, sendo a Matrícula averbada para o Município de São Leopoldo como proprietário da área; (Redação dada pela Lei nº 9281/2020).

§ 2º Para efeito de cálculo do percentual referido no caput, a área de doação deverá possuir no mínimo 10%, podendo ser considerado das seguintes formas: (Redação dada pela Lei nº 9281/2020)

I - 10% do total, sendo considerado 5% na APP e 5% na área útil; (Redação dada pela Lei nº 9281/2020)

II - 10% da área útil, sendo considerado 10% na área útil. (Redação dada pela Lei nº 9281/2020)

§ 3º Os lotes resultantes de projeto de desmembramento ou fracionamento deverão ter área mínima e testada mínima exigidos nesta Lei, conforme Seção dos Loteamentos; (Redação dada pela Lei nº 9281/2020)

§ 4º Para desmembramento ou fracionamento de lotes pertencentes a loteamentos aprovados anteriormente a esta Lei como "Loteamento Popular", ficam assegurados os tamanhos mínimos de testada e área, conforme o padrão de Loteamento de Interesse Social descrito no parágrafo 1º do artigo 181 desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 9281/2020)

§ 5º Fica sempre assegurado ao lote, o formato de origem da planta de loteamento registrado no Registro de Imóveis; (Lei Municipal nº 9.281, de 1º10.2020 .. 3) (Redação dada pela Lei nº 9281/2020)

§ 6º A doação de área de terras prevista no caput deste artigo, poderá ser substituída por pecúnia ou medida compensatória equivalente ao valor da pecúnia, em não havendo o interesse do Município na área objeto da doação e, desde que, obedecidos os seguintes critérios: (Redação dada pela Lei nº 9281/2020)

I - quando se tratar de projeto de desmembramento em área de terras cujo entorno da região já contemple as áreas públicas destinadas à área verde e uso institucional; (Redação acrescida pela Lei nº 9281/2020)

II - o Executivo Municipal realizará a avaliação da área e emitirá laudo técnico; (Redação acrescida pela Lei nº 9281/2020)

III - o valor em pecúnia será depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano; (Redação acrescida pela Lei nº 9281/2020)

IV - a aprovação do projeto de desmembramento estará condicionada ao depósito prévio do valor da avaliação técnica; (Redação acrescida pela Lei nº 9281/2020)

§ 7º Fica assegurada servidão de passagem com dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ao terreno eventualmente encravado, permitida a compensação de áreas entre os proprietários, em caso de determinação judicial. (Redação acrescida pela Lei nº 9281/2020)

Art. 201. Ficam dispensados da doação de 10% (dez por cento), referida no art. 200, os seguintes casos:

I. nos remembramentos, desde que a(s) área(s) remanescente(s) continue(m) com a área superficial de terreno superior a 10.000,00m²;

II. quando a gleba de que trata este artigo tiver sido objeto de parcelamento anterior e dele tenha resultado prévia doação de área.

Art. 202. Além da percentagem de área pública prevista, poderá ser solicitada área de reserva para passagem de redes de infraestrutura previstas em planos ou projetos.

Art. 203. Em desmembramentos de glebas, com mais de 150,00m de testada, contíguas à via oficial do município, inexistindo a infraestrutura conforme item 1.1.2, do anexo III, ou sendo a mesma deficiente ou incompleta, o proprietário da gleba a ser desmembrada deverá providenciar, a suas expensas, a execução, reparação ou complementação da dita infraestrutura.

SEÇÃO IX DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 204. Os condomínios horizontais deverão atender o que segue:

a) a Unidade Autônoma do condomínio deve ser, no mínimo, de um lote de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) podendo ser construída apenas uma unidade habitacional unifamiliar sobre cada lote.

b) deverá ser servido de espaço de utilização comum compreendendo, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba, sendo 10% (dez por cento) destinados ao lazer.

§ 1º. Para o caso de 2 (duas) unidades residenciais, fica dispensada a área de uso comum.

Art. 205. No caso de terrenos de área igual ou superior a 4.000,00 m² (quatro mil metros quadrados), a autorização para condomínio estará condicionada à cessão ao Município, pelo proprietário, de um percentual de 10% (dez por cento), destinada ao uso público e/ou interesse social, de acordo com o Plano Diretor Municipal - PDM, cuja forma e localização ficará a critério do órgão de planejamento, quando considerar necessário.

§ 1º. As áreas acima descritas deverão ser transferidas à Prefeitura Municipal, sem ônus para a mesma, no prazo máximo de até seis (06) meses após o registro do desmembramento no Ofício de Registro de Imóveis, sendo a Matrícula averbada para o Município de São Leopoldo como proprietário da área;

§ 2º. Para efeito de cálculo do percentual referido no caput, a área de doação deverá possuir no mínimo 10%, podendo ser considerado das seguintes formas:

I - 10% do total, sendo considerado 5% na APP e 5% na área útil;

II - 10% da área útil, sendo considerado 10% na área útil.

§ 3º. Fica dispensada a doação de área quando a gleba de que trata este artigo tiver sido objeto de loteamento e desmembramento anterior e dele tenha resultado prévia doação de área.

§ 4º. A doação de área de terras prevista no caput deste artigo, poderá ser substituída por pecúnia ou medida compensatória equivalente ao valor da pecúnia, em não havendo o interesse do Município na área objeto da doação e, desde que, obedecidos os seguintes critérios:

I - quando em área de terras cujo entorno da região já contemple as áreas públicas destinadas a área verde e uso institucional;

II - o Executivo Municipal realizará a avaliação da área e emitirá laudo técnico;

III - o valor em pecúnia será depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV - a aprovação do projeto de condomínio estará condicionada ao depósito prévio do valor da avaliação técnica.

§ 5º. Para os demais condomínios, as glebas a serem consideradas para doação de área ao município, no percentual de 10%, serão aquelas maiores ou iguais a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

Art. 206. Nos condomínios horizontais deverão ser implantados todos os serviços de infraestrutura previstos para loteamentos.

Parágrafo único. A manutenção dos serviços de infraestrutura de que trata este artigo, bem como a manutenção dos demais serviços (limpeza pública, praças, gramados, vias, e internos do condomínio) ficará a cargo dos seus condôminos.

Art. 207. Fica assegurado ao Poder Público Municipal o acesso irrestrito aos condomínios, inclusive quando integrados à edificação, para o cumprimento das operações relativas à verificação dos serviços e fiscalização que lhe são cabíveis.

Art. 208. O sistema viário existente, ou previsto pelo Município, não poderá ser prejudicado, devendo sua hierarquia ser mantida e atendida junto ao projeto de parcelamento.

Parágrafo único. Poderão ser requeridas novas vias públicas ao entorno do condomínio para preservar a continuidade viária, a critério do órgão de planejamento e gestão territorial.

Art. 209. A largura das vias internas de condomínios deverá ser de no mínimo 6,00m (seis metros) de pista de rolagem, e 1,50m para passeios.

Parágrafo único. Nos condomínios com pista de rolamento com no mínimo 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) será permitida a colocação de grama em 100% do passeio desde que seja executado na pista de rolamento, um espaço separado por pintura ou elemento físico separador de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres.

Art. 210. Aos condôminos cabe a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum, da infraestrutura básica e complementar interna, do paisagismo, do acondicionamento e condução adequada dos resíduos sólidos até a área pública, fora do condomínio.

Art. 211. São considerados de propriedade e responsabilidade comum dos condôminos, além daquelas constantes em convenção de condomínio:

I - vias de acesso às unidades autônomas;

II - infraestrutura instalada;

III - áreas de uso comum;

IV - áreas de lazer;

V - fechamento externo (muros, cercas, outros) e faixas de proteção não - edificáveis;

VI - guaritas.

Art. 212. As áreas degradadas que integrarem espaços de uso comum serão recuperadas e mantidas pelos condôminos, bem como as APP's a eles incorporadas.

§ 1º. Quando houver recurso hídrico, será obrigatoriamente recomposta a mata ciliar.

§ 2º. Às áreas de uso comum será dado tratamento paisagístico a constar junto às atribuições na convenção de condomínio.

SEÇÃO X DO DESCAUCIONAMENTO

Art. 213. O descaucionamento dos lotes somente será efetivado após a apresentação das Matrículas de Registro de Imóveis das áreas públicas, tendo o Município de São Leopoldo como Proprietário.

Art. 214. A garantia hipotecária será celebrada por escritura pública.

Art. 215. Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário de acordo com o "Termo de Compromisso e Caução" será exigida uma caução ao Município, correspondente a 50 % (cinquenta por cento) do total de lotes do projeto aprovado.

Parágrafo Único. Fica dispensada a exigência de caução referida no caput para os casos expressos na Lei Municipal nº 8868/2018.

Art. 216. A liberação dos lotes ou das unidades autônomas hipotecados será total ou por etapas, na medida em que forem executadas as obras, de acordo com o Termo de Compromisso, mediante requerimento do interessado e a critério do Município.

Art. 217. O loteador perderá a caução em favor do município, a título de penalidade pelo não cumprimento das obrigações previstas no "Termo de Compromisso e Caução".

Art. 218. Poderá o Município aceitar o recebimento das obras de forma parcelada, uma vez atendidas todas as obrigações a que se vinculou o proprietário na forma desta Lei.

Art. 219. A liberação dos lotes caucionados se fará total ou por etapas, à medida que forem sendo entregues as obras, de acordo com o "Termo de Compromisso e Caução", e aceitas pelo Poder Executivo Municipal através de seu órgão técnico.

Art. 220. A solicitação de vistoria deverá ser instruída com os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário e responsável técnico;
- II - cópia do registro de loteamento junto ao Ofício de Registro de Imóveis;
- III - comprovante do recebimento das obras de eletrificação e de abastecimento de água e esgotamento sanitário, por parte dos órgãos competentes.

SEÇÃO XI DAS OBRIGAÇÕES, PROCEDIMENTOS, TRAMITAÇÕES E EXECUÇÃO

Art. 221. Os procedimentos, tramitações, obrigações e execução encontram-se no anexo III desta Lei.

SEÇÃO XII DO PERÍMETRO URBANO

Art. 222. O perímetro urbano delimitado no Mapa 06, Anexo I, Tabela 04, Anexo II, integrante dessa Lei, é descrito da seguinte forma:

"Inicia na margem esquerda do arroio Bopp junto à divisa do loteamento Residencial Colina (inclusive) e as terras de Kern e Mattes (exclusive) (c.UTM 1. X=481217.3013, Y=6714858.8980). Segue por esta divisa em sentido leste por aproximadamente 300 m (c.UTM 2. X=481521.3627, Y=6714786.1592), após deflete para norte aproximadamente 380m, pelo limite oeste do loteamento Residencial Colina (inclusive) e limite leste das terras de Kern e Mattes (exclusive), até o vértice noroeste da quadra 2766 do loteamento Residencial Colina (inclusive) e limite sul do Centro Experimental Unisinos (exclusive), prosseguindo em linha seca no sentido nordeste até o ponto (c.UTM 4. X=483764.8205, Y=6713710.5757) de onde segue sentido nordeste e leste pela divisa entre São Leopoldo e Novo Hamburgo até encontrar o eixo da Estrada Presidente Lucena (c. UTM 5. E=484597.0192, Y=6715317.5360). Segue sentido geral sul pelo eixo da Estrada Presidente Lucena por aproximadamente 1.915m, onde deflete para leste e após sul, sempre na divisa entre São Leopoldo e Novo Hamburgo, até encontrar o eixo da Estrada do Boqueirão (c. UTM 6. X= 484763.6268, Y= 6712635.3907), seguindo por esta estrada em sentido leste aproximadamente 950m, até encontrar a rodovia BR-116. Prossegue pelo eixo da rodovia BR-116 em sentido norte aproximadamente 150m (c.UTM 7. X=485698.8918, Y=6712732.0185), de onde segue por linha seca de sentido leste aproximadamente 30m, até o arroio Gauchinho (c.UTM 8. X=485728.0468, N=6712730.8691), seguindo a jusante pelo arroio Gauchinho em sentido sudeste pelo limite municipal com Novo Hamburgo até o encontro do dique de proteção de cheias a margem direita do rio Dos Sinos (c.UTM 9. X=487453.1572, Y=6709776.8917), seguindo pelo eixo deste dique em sentido geral sudoeste, até encontrar a ponte metroviária (c.UTM 10. X=486235.37235, Y=6708304.3880), de onde segue pelo alinhamento leste da ponte metroviária em sentido geral sul, passando pelo rio Dos Sinos até o dique de proteção de cheias a margem esquerda do rio Dos Sinos, prosseguindo pelo eixo deste dique em sentido sudeste até seu término na propriedade da Sociedade Ginástica São Leopoldo (inclusive) (c.UTM 11. X=486728.6802, Y=6707617.3324). Prossegue por linha seca de sentido geral leste por 50m até a divisa da Sociedade Ginástica de São Leopoldo e da propriedade da Secretaria Municipal de Obras e Viação - SEMOV (ambas inclusive) (c.UTM 12. X=486779.0235, Y=6707643.5521), de onde segue por linha seca de sentido norte aproximadamente 90m, até o arroio Kruze (c.UTM 13. X=486770.5373, Y=6707731.2839), seguindo pelo arroio Kruze, a montante até um ponto distante 100m do alinhamento norte da avenida Imperatriz Leopoldina (c.UTM 14. X=486861.4525, Y=6707612.1746). Prossegue por linha seca de sentido leste aproximadamente 810m, paralela e distante 100m do alinhamento norte da avenida Imperatriz Leopoldina (c.UTM 15. X=487670.2484, Y=6707701.8131), prosseguindo pela divisa do Parque Natural Municipal Imperatriz Leopoldina (exclusive), em sentido noroeste 65m (c.UTM 16. X=487634.6883, Y=6707754.8378); em sentido geral norte 160m (c.UTM 17. X=487662.1775, Y=6707911.8156); em sentido nordeste por 100m até o vértice noroeste da quadra 478-B do loteamento Vila Mello (inclusive). Deste ponto prossegue pelo limite norte do loteamento Vila Mello (inclusive), no sentido leste aproximadamente 90m até o vértice nordeste da quadra 477-B, de onde segue em sentido geral sul pelo limite leste desta quadra e parte da quadra 477-A em sentido sul até um ponto situado a 100m do alinhamento norte da avenida Imperatriz Leopoldina. Prossegue por linha de sentido leste, aproximadamente 130m, paralela e distante 100m do alinhamento norte da avenida Imperatriz Leopoldina até o limite oeste da quadra 2.051 do outro bloco do loteamento Vila Mello (inclusive), de onde segue pelo limite oeste deste bloco em sentido norte, aproximadamente 130m até o seu vértice noroeste (inclusive), prosseguindo em sentido leste pelo limite norte deste loteamento aproximadamente 50m até o prolongamento da rua João Alves Pereira, junto ao banhado do rio Dos Sinos. Prossegue pelo prolongamento da rua João Alves Pereira, em sentido sul, aproximadamente 74m, até um ponto distante 126m do alinhamento norte da avenida Imperatriz Leopoldina, prosseguindo em sentido leste, aproximadamente 94m, segue em sentido sul, aproximadamente 31m, até um ponto distante 100m do alinhamento norte da avenida Imperatriz Leopoldina seguindo por linha de sentido geral leste aproximadamente 1036m, paralela e distante 100m do alinhamento norte da avenida Imperatriz Leopoldina até a divisa oeste da quadra 499 do loteamento Independência (inclusive). Prossegue pela divisa oeste em sentido norte aproximadamente 837m, até o limite noroeste do loteamento Independência (c.UTM 18. X=489197.9063, Y=6708792.0806), de onde segue em linha seca de sentido geral leste aproximadamente 150m (c.UTM 19. X=489346.8777, Y=6708773.9519), seguindo sentido norte por aproximadamente 128m (c. UTM 20. X=489363.8036, Y=6708899.8962), deste ponto segue sentido leste por aproximadamente 228m até encontrar a quadra 2.415 do loteamento Parque dos Imigrantes (c. UTM 21. X=489588.7825, Y=6708863.6453). Deste ponto segue por aproximadamente 175m até o limite norte do loteamento Parque dos Imigrantes (inclusive) (c.UTM 22. X= 489608.3210, Y=6709037.6385). Segue por linha seca sentido leste até encontrar a divisa oeste do loteamento São

Geraldo II (exclusive) (c.UTM 23. X=489977.5673, Y=6708977.1711). Deste ponto prossegue pela divisa entre o loteamento São Geraldo II (exclusive) e a propriedade do Patronato Agrícola Visconde de São Leopoldo (inclusive), em sentido norte aproximadamente 188m até o vértice noroeste do loteamento São Geraldo II (inclusive) (c. UTM 24. X=490006.0688, Y=6709162.8614), segue sentido leste por 132m aproximadamente até encontrar o alinhamento oeste da Rua Pottenstein (c.UTM 25. X=490137.7091, Y=6709146.7306). Deste ponto segue sentido geral norte por 1167m (c. UTM 26. X=490305.8200, Y=6710300.6100), deste ponto segue sentido geral leste por 267m pela rua Aberto Ramos até encontrar o alinhamento leste da rua Otto Daudt (c.UTM 27. X=490572.0201, Y=6710322.5396), de onde segue pelo alinhamento leste da Rua Otto Daudt sentido sul até encontrar o alinhamento norte da rua Eugênio Emílio Daudt (c.UTM 28. X=490549.6690, Y=6710118.2137), prosseguindo pelo alinhamento norte da rua Eugênio Emílio Daudt até encontrar o alinhamento leste da rua Nero Faria Leal (c.UTM 29. X=491060.0945, Y=6710046.8299). Deste ponto segue sentido geral leste por aproximadamente 63m nas proximidades da quadra 1.287 (c.UTM 30. X=491123.1080, Y=6710049.1911), (c.UTM 30. X=491211.8579, Y= 6710131.7975; 31. X=491332.2632, Y= 6710124.6222; 32. X=491328.2512, Y=6710057.2980; 33. X= 491650.1783 Y= 6710022.8697) de onde segue pelo arroio Peão também a montante, ainda limite municipal com Novo Hamburgo, até um ponto localizado aproximadamente 220m do encontro do arroio Peão com a estrada do Quilombo (c.UTM 34. X=491968.2330, Y=6706552.2649). Deste ponto segue por linha seca de sentido sudoeste aproximadamente 1037.458m (c.UTM 35. X= 491487.1913, Y=6705633.0709; 36. X=491820.9537, Y=6705569.0673; 37. X=491391.0391, Y=6705399.3066) contornando o terreno do Sítio dos Professores, seguindo pela mesma linha seca anterior por mais 3.058.750m até o vértice sudeste da quadra 2.103 do loteamento Parque Lago São Borja (inclusive) (c.UTM 38. X=490089.0445, Y=6702636.9898), prosseguindo pela divisa do loteamento Parque Lago São Borja (inclusive) até o vértice sudoeste (c.UTM 39. X=489755.2758, Y=6702596.1164), parte em direção geral noroeste, medindo aproximadamente 1978.969m pela divisa municipal com Sapucaia do Sul (c.UTM 40. X=487451.8679, Y=6703233.2098), deflete sentido norte, aproximadamente 150m até encontrar o limite sul do Loteamento COHAB Duque (c.UTM 41. X=487458.6186, Y=6703383.5710). Continua sentido oeste pela divisa com município de Sapucaia do Sul (exclusive) e loteamento COHAB Duque (inclusive), Quartel 18 BIMTZ e Unisinos (inclusive) por aproximadamente 3000m até o vértice sudeste do loteamento Santo Inácio (c.UTM 42. X=484479.7364, Y=6703363.4495), deste ponto, prossegue sentido noroeste até o eixo da rodovia BR-116 (c.UTM 43. X=484048.7424, Y=6703673.0507). Prossegue pelo eixo da rodovia BR-116, em sentido norte, aproximadamente 177m, até a divisa sul do loteamento Vila Batista (inclusive) (c.UTM 44. X=484074.4652, Y=6703848.4739), de onde segue em sentido oeste, aproximadamente 350m, pela divisa sul do loteamento Vila Batista (inclusive) e limite norte do Horto Florestal (exclusive) até o alinhamento oeste da rua do Horto (c.UTM 45. X=483739.4679, Y=6703950.7693). Desde ponto segue em sentido norte, aproximadamente 452m, pelo alinhamento oeste da rua do Horto, até o alinhamento sul da rua do Carioca (c.UTM 46. X=483795.9650, Y=6704393.5197). De onde segue por linha seca de sentido nordeste aproximadamente 462m pela área do Estado do Rio Grande do Sul (c.UTM 47. X=483987.2754, Y=6704814.0265). Deste ponto segue pelo eixo do dique de proteção de cheias, em sentido nordeste aproximadamente 785.064m sentido leste até encontrar o alinhamento oeste da avenida Tomaz Edison (projetada) (c.UTM 49. X=484700.3355, Y=6708106.3603). Deste ponto prossegue pelo Rio do Sinos, pelo alinhamento oeste da avenida Tomaz Edison (projetada), por aproximadamente 215m, até encontrar o eixo do dique de proteção de cheias da margem direita do Rio do Sinos (c.UTM 50. X=484728.9442, Y=6708320.6302), prosseguindo pelo eixo deste em sentido geral oeste e noroeste aproximadamente 2.025m (c.UTM 51. X=483749.6088, Y=6709448.0203), deflete sentido oeste por aproximadamente até encontrar o arroio da Manteiga em um ponto situado a -500m do alinhamento sul da estrada do Socorro (c. UTM 52. X=482939.7408, Y=6709422.4277). Segue sentido oeste por uma linha paralela e distante 500m do alinhamento sul da estrada do Socorro (c. UTM 53. X=482733.4243, Y=6709375.2442), segue pela linha de cota 10,00m no sentido sul aproximadamente 380m (c.UTM 54. X=482020.5276, Y=6709454.2335), segue sentido geral sudoeste aproximadamente 100m (c.UTM 55. X=481922.0164, Y=6709423.4775), deste ponto segue em linha seca sentido sul por aproximadamente 380m (c.UTM 56. X=481900.8545, Y=6709043.6856), segue em linha sinuosa sobre a cota 40,00m aproximadamente 1.400m (c.UTM 57. X=480836.6134, Y=6708968.8950), segue em linha seca sentido norte aproximadamente 430m até encontrar o alinhamento sul da Estrada Vicinal (c.UTM 58. X=480839.1065, Y=6709401.8688), deste ponto segue pelo alinhamento sul da Estrada Vicinal por aproximadamente 640m (c.UTM 59. X=481197.4872, Y=6709845.5546). Prossegue em linha seca, sentido norte de aproximadamente 270m até um ponto distante 350m do alinhamento sul da estrada do Socorro (c.UTM 60. X=481197.9902, Y=6710115.0430), segue sentido oeste por uma linha paralela e distante 350m do alinhamento sul da estrada do Socorro, em sentido geral oeste até o arroio Bopp (c.UTM 61. X=479633.7420, Y=6710510.3431), de onde segue pelo arroio Bopp, a montante, até a divisa

entre as terras de Kern e Mattes (exclusive) e o Loteamento Residencial Colina (inclusive) ponto inicial da descrição (c.UTM 1. E=481217.3013, N=6714858.8980)".

CAPÍTULO XI DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 223. A política de habitação tem por objetivo estabelecer as ações do Poder Público e da iniciativa privada para garantir o direito social à moradia para o conjunto da população, previsto na Declaração Universal dos direitos humanos de 1948 bem como na Constituição Federal de 1988 em seu artigo 6.

Art. 224. Além das diretrizes gerais de política urbana previstas pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dos princípios previstos nesse PDM, a regularização fundiária sustentável deve pautar-se pelas seguintes diretrizes:

I – assegurar o acesso da população de baixa renda à urbanização, assegurando garantindo os níveis mínimos de habitabilidade preconizados pela Organização Mundial da Saúde - OMS;

II – atualizar anualmente o inventário de assentamentos precários e áreas de ocupação irregulares e em situação de risco;

III – garantir a regularização fundiária de interesse social nas ocupações consolidadas, de acordo com o Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS;

IV – estruturar a fiscalização de áreas públicas, visando inibir novas ocupações irregulares e exercendo o controle sobre áreas já ocupadas;

V – promover a articulação entre poder público, setor privado e sociedade civil organizada com as políticas públicas e/ou privadas de habitação e urbanização por meio CMHIS - Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social de acordo com seu Regimento Interno;

II – promover a produção de habitação de interesse social;

VII – ampliar os recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS mediante previsão no orçamento municipal de aportes regulares de recursos e utilização dos instrumentos de política urbana, previstos neste PDM.

§ 1º. Enquadram-se como habitação de interesse social as habitações produzidas, requalificadas ou regularizadas através de programas habitacionais, concluídas ou em andamento, e localizadas em assentamentos regulares ou irregulares.

§ 2º. Poderão ser previstos em lei complementar parâmetros urbanísticos diferenciados para edifícios populares e de interesse social a fim de incentivar a construção das referidas habitações nas áreas de influência dos eixos estruturantes e naqueles dotados de infraestrutura próxima ao transporte público coletivo, assim como nas demais áreas de interesse público, inclusive podendo conceder dedução na compra de potencial construtivo e demais benefícios, conforme regramento específico.

Art. 225. Fica estabelecida a Cota de Habitação de Interesse Social, entendida como a contrapartida obrigatória exigida nos loteamentos populares para a produção de habitação de interesse social.

Art. 226. Sem prejuízo as demais obrigações previstas na legislação, a contrapartida para cumprimento das Políticas de Habitação de Interesse Social poderá ser exigida de forma isolada ou cumulativa, conforme o caso, consistindo em:

I - produção de unidades de habitação de interesse social no próprio empreendimento ou em área próxima;

II - transferência não onerosa em favor do Município de lotes no empreendimento ou de imóvel em áreas próximas para fins exclusivos para habitação de interesse social;

III - depósito de recursos financeiros ao FMHIS.

Art. 227. Lei Municipal específica, com base no PDM, regulamentará a Cota de Habitação de Interesse Social.

Art. 228. Além do Poder Público, a iniciativa da regularização fundiária sustentável será facultada aos seus beneficiários, individual ou coletivamente, e ainda:

I - as cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações civis;

II - ao setor privado, na conformidade do estabelecido pela legislação urbanística municipal;

III - ao responsável pela implantação do assentamento informal.

Art. 229. A regularização fundiária sustentável exigirá a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável por sua iniciativa de um plano que, além de outros elementos, deverá indicar e definir:

I - as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III - as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

IV - as condições para garantia da segurança da população em casos de inundações, erosão e deslizamento de encostas;

V - a necessidade de adequação da infraestrutura básica.

Art. 230. A regularização fundiária sustentável poderá ser implementada em etapas, sendo que, neste caso, o plano de regularização poderá abranger apenas a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

Art. 231. O conteúdo do plano de regularização fundiária, no que se refere aos projetos, ao memorial descritivo e, quando for o caso, ao cronograma de obras e serviços a serem realizados, será definido por decreto do Poder Executivo Municipal, assegurada sempre a indicação e o detalhamento das informações necessárias para o devido registro imobiliário.

Art. 232. No caso da ocupação configurar situação irreversível e não se localizar em área considerada de risco ou protegida, nos termos da legislação ambiental poderá ser regularizada quadra a quadra.

Parágrafo Único. Considera-se situação irreversível aquela em que o prazo e a natureza da ocupação, bem como as edificações, o sistema viário, a infraestrutura urbana e os equipamentos comunitários existentes, indiquem grave dano social, reconhecido pelo Poder Público Municipal, no caso de eventual reversão da situação possessória já consolidada pelo tempo.

Art. 233. Na regularização fundiária de interesse específico, a regularização quadra a quadra deverá incluir formas de compensação a ser definida em cada caso.

Art. 234. A implantação da regularização fundiária dependerá da análise e da aprovação do seu plano, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental pela autoridade licenciadora, observado o disposto nesse PDM e na legislação federal aplicável.

Parágrafo Único. Não se exigirá licença urbanística e ambiental da regularização fundiária que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente, porém o meio ambiente deverá emitir um termo de anuência.

Art. 235. A regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente poderá ser precedente, concomitante ou superveniente à elaboração ou à implantação do plano de regularização fundiária.

Art. 236. Nas regularizações fundiárias de interesse social, o fato de não ter sido concluída a regularização jurídica da situação dominial não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público.

Art. 237. A regularização fundiária sustentável em APP (áreas de preservação permanente) deverá atender o disposto do Código Florestal - Lei 12.651/2012.

Art. 238. O PLHIS deverá ser aprovado, em até um ano, a partir da data de publicação do PDM.

SEÇÃO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 239. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Poder Público deverão integrar Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS, nos termos das legislações vigentes.

Art. 240. As AEIS I e AEIS II, ficam sob competência do Órgão Municipal responsável pela Habitação, sendo este órgão responsável pelo trâmite completo de aprovações de regularizações fundiárias nestas áreas.

Art. 241. O plano de regularização fundiária de interesse social observará o disposto neste PDM e definirá parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, e estabelecerá ainda:

I - o tamanho dos lotes ou das unidades autônomas;

II - o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos.

Art. 242. É vedada a regularização de ocupações específicas que, no plano de regularização fundiária de interesse social, sejam identificadas como situadas em áreas sujeitas a inundações, a corrida de lama, a movimentos de massa rochosa e a outras situações de risco.

Art. 243. Na regularização fundiária de interesse social caberá ao Poder Público, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I - do sistema viário;

II - da infraestrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários definidos no plano;

IV - os encargos poderão ser compartilhados com os beneficiários, a critério da autoridade licenciadora, com base na análise de aspectos relacionados aos investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários, já realizados pelos moradores, e no poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

SEÇÃO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 244. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar os procedimentos de projeto, licenciamento, aprovação e registro previstos nesse PDM.

Art. 245. O Município deverá definir na licença da regularização fundiária de interesse específico as responsabilidades relativas à implantação:

I - do sistema viário;

II - da infraestrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários definidos no plano de regularização fundiária.

Art. 246. A critério da autoridade licenciadora, os encargos poderão ser compartilhados com os beneficiários, considerando os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores, e o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 247. Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Público deverá exigir dele as importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, podendo, para tanto, promover as medidas necessárias.

SEÇÃO IV

DO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 248. A estratégia de cumprimento da função social da propriedade objetiva promover a otimização do uso da propriedade subutilizada, não-utilizada e dos terrenos e glebas não-edificadas que se encontram em áreas providas de infraestrutura, através da definição dos critérios que caracterizam essas áreas e da aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade para a indução da urbanização, a gestão da valorização social do solo e do melhor aproveitamento dessas propriedades, garantindo:

I - defesa do bem coletivo acima dos interesses individuais;

II - definição de critérios adequados e condizentes às realidades e às particularidades territoriais urbanas e rurais;

III - cumprimento da função social da propriedade pública e privada;

IV - aplicação de índices urbanísticos mínimos;

V - otimização da urbanização da cidade;

VI - combate à especulação imobiliária.

SEÇÃO V

DA DEMOCRATIZAÇÃO DO ACESSO A TERRA E HABITAÇÃO

Art. 249. A estratégia de democratização do acesso à terra e à habitação buscará o direito à moradia digna e à reestruturação e qualificação dos espaços territoriais informais, através da ampliação da oferta, da democratização do acesso e do reconhecimento e regularização das ocupações habitacionais consolidadas, tendo como objetivos:

I - o reconhecimento da cidade informal no processo de planejamento municipal;

II - a promoção da integração territorial e o combate às desigualdades e à segregação social;

III - a coordenação e a integração dos programas de habitação de interesse social aos elementos estruturadores do território, visando à diminuição de conflitos e a melhoria da qualidade de vida nos assentamentos;

IV - a promoção da regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização e simplificação da legislação do parcelamento do solo e das normas edifícias;

V - a ampliação da oferta de habitação de interesse social - HIS, potencializando e diversificando a produção pública e privada, a utilização prioritária e a reserva de áreas dotadas de infraestrutura, não-utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana.

TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 250. O Município de São Leopoldo adotará os instrumentos previstos neste Plano Diretor, com o objetivo de ordenar o processo de planejamento, controle, gestão e desenvolvimento do território e viabilizar a implementação de seus princípios e diretrizes, buscando o bem coletivo, sem prejuízo da utilização de outros instrumentos previstos no ordenamento jurídico.

Art. 251. Os instrumentos da gestão social da valorização imobiliária e intervenção no solo são:

I - Outorga onerosa do direito de construir;

II - Transferência do direito de construir;

III - Operações urbanas consorciadas;

IV - Direito de preempção;

V - Direito de superfície;

VI - Consórcio imobiliário;

VII – Estudo de Impacto de Vizinhança;

VIII – Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IX - Áreas de especial interesse.

§ 1º. Lei Municipal específica, baseada no Plano Diretor poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas, nas quais poderão ser previstos modificações de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edifícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente e/ou a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 252. Os instrumentos de cumprimento da função social da propriedade são:

I - parcelamento e edificação compulsórios;

II - IPTU progressivo no tempo;

III - desapropriação com títulos da dívida pública, situação que exigirá prévia autorização legislativa.

Art. 253. Deverão ser definidas, anualmente, Áreas de Urbanização e Ocupação Prioritárias, aquelas localizadas na área urbana de ocupação intensiva que deverão ser notificadas, visando à adequação de seu aproveitamento nos termos do Plano Diretor.

Art. 254. Os instrumentos de regulação do uso e ocupação do solo são:

I - normas de uso e ocupação do solo;

II - parcelamento do solo.

CAPITULO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA ALTERAÇÃO DO USO

Art. 255. O Município poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir e de alteração de uso do solo, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposto nos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em lei municipal específica.

Art. 256. São consideradas áreas passíveis de outorga onerosa de potencial construtivo aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do índice máximo de aproveitamento, até o limite máximo do índice adicional permitido, mediante contrapartida financeira, que será revertida para o financiamento das seguintes finalidades:

I - regularização fundiária sustentável;

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

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

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

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

IX. mobilidade urbana.

Art. 257. A fixação, através de legislação específica, do valor correspondente à contrapartida financeira a ser exigida do proprietário do imóvel em que se dará a aplicação do presente instrumento deverá incentivar a utilização do mesmo, de maneira a garantir a implementação de uma política urbana nas zonas demarcadas.

CAPITULO II

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 258. Lei municipal, baseada no Plano Diretor, estabelecerá as condições relativas à aplicação do presente instrumento, bem como poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental (incluindo áreas inundáveis), paisagístico, social e cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

Parágrafo Único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

CAPÍTULO III DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 259. As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e melhorias de infraestrutura e no sistema viário, num determinado perímetro.

Parágrafo Único. A área de abrangência de cada nova operação urbana consorciada será delimitada por lei específica, respeitadas as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, bem como os princípios da presente lei.

CAPÍTULO IV DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 260. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo Único. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

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

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

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

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

Art. 261. Lei Municipal específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção, fundamentando a delimitação de cada área em uma ou mais das finalidades previstas no artigo anterior.

§ 1º. Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser obrigatoriamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, pelo prazo de até cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

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

Art. 262. O Poder Executivo Municipal deverá notificar pessoalmente o proprietário do imóvel, ou seu representante legal, localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de noventa dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 263. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deverá ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, com reconhecimento de firma, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - 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.

§ 2º O prazo referido neste artigo começará a contar a partir da apresentação da notificação acompanhada de todos os documentos mencionados no parágrafo primeiro.

Art. 264. A notificação deverá ser analisada por comissão formada por representantes dos Órgãos Municipais responsável pela Planejamento Urbano, Gestão e Finanças.

Art. 265. Após o recebimento da notificação mencionada no artigo 263 e dentro do prazo de trinta dias, o Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Parágrafo Único. Transcorrido o prazo sem manifestação do Município, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

Art. 266. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público ou particular, com firma reconhecida, de alienação do imóvel, sob pena de pagamento de multa diária, nos termos do regulamento.

Art. 267. A alienação processada sem notificação do Município, ou efetivada em preço ou em condições diversas da proposta apresentada, ou entregue sem os documentos necessários, existindo interesse do Município na aquisição, é nula de pleno direito.

Parágrafo Único. Mesmo não havendo interesse do Município, ocorrendo alienação nos termos do caput, será cobrada multa em valor a ser estabelecido em lei específica.

Art. 268. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Poder Executivo Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 269. O Poder Executivo Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Poder Executivo Municipal de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o parágrafo único do artigo 267.

CAPÍTULO V DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 270. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística, sendo que o superficiário fica responsável por responder integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo, podendo o direito de superfície ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 1º. Para a regularização de áreas públicas de ocupação consolidada o Poder Público utilizará o direito de superfície, nos termos da legislação municipal vigente, caso em que preservará a titularidade da área.

§ 2º. O direito de superfície também pode ser utilizado pelo proprietário notificado para parcelamento ou edificação compulsória, visando o cumprimento da função social de sua propriedade, o qual poderá conceder a outrem o direito de parcelar e edificar em seu terreno.

§ 3º. O direito de superfície possibilita que o proprietário de terreno urbano conceda, a outro particular, o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo de seu terreno, em termos estabelecidos em contrato - por prazo determinado ou indeterminado, a título gratuito ou oneroso - e mediante escritura pública firmada em cartório de registro de imóveis. Permite ao morador ou ao Poder Público usufruir o solo, subsolo ou do espaço aéreo de uma determinada área, sem que seja transferida a propriedade do terreno.

CAPÍTULO VI DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 271. O Poder Executivo Municipal poderá facultar ao proprietário do imóvel o requerimento para o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, como forma de viabilizar a urbanização, edificação ou recuperação ambiental do imóvel.

Art. 272. Considera-se Consórcio Imobiliário quando o proprietário transfere ao Poder Executivo Municipal seu imóvel e, após a realização das intervenções, recebe como pagamento parte do imóvel devidamente utilizável para fins diversos.

Parágrafo Único. O valor da parcela do imóvel a ser entregue ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das intervenções, observado o § 2º, do artigo 8º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 273. As condições para execução do consórcio imobiliário serão fixadas por lei municipal e contrato firmado entre as partes envolvidas, contendo, no mínimo:

I - interesse público para aplicação do instrumento, com descrição das melhorias que serão executadas, o valor do imóvel, índices e critérios utilizados para a avaliação do empreendimento, bem como da repartição e descrição das partes correspondentes ao Poder Executivo Municipal e ao proprietário do imóvel após a urbanização;

II - destinação que será dada a parcela do imóvel que passará a ser de propriedade pública;

III - projeto de urbanização e/ou edificação da área;

IV - cronograma físico-financeiro das obras.

CAPÍTULO VII

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 274. Ficam criados critérios para regulamentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) estabelecendo as atividades que dependerão do Termo de Aprovação do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), ou Termo de Dispensa do EIV para dar continuidade aos trâmites que dependem do mesmo.

§1º. Caberá ao Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano e Gestão, através da Diretoria de Urbanismo, a responsabilidade pela análise e aprovação do EIV/RIV.

§2º. A CTPM – Comissão Técnica Permanente Multidisciplinar poderá auxiliar na análise e aprovação do EIV/RIV.

Art. 275. Para a aprovação do EIV/RIV, será necessário, protocolar o mesmo, juntamente com o Termo de Referência (TR) pré-solicitado e RRT/ART do responsável técnico pelo estudo.

§1º. Para requisitar o TR, será necessário preencher o requerimento padrão buscando a caracterização do empreendimento com intuito de que O Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano e Gestão identifique o seu enquadramento nesta Lei e, portanto, a necessidade ou não de EIV.

§2º. O EIV deverá ser elaborado por arquiteto ou engenheiro civil e por equipe multidisciplinar, quando for o caso, cujos membros deverão estar devidamente credenciados na sua área de atuação e se responsabilizarão pelas informações, resultados e conclusões apresentadas no RIV.

Art. 276. O EIV/RIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise das seguintes questões pertinentes:

- I. adensamento populacional;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização imobiliária;
- V. geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. ventilação e iluminação;
- VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII. capacidade dos equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- IX. mobilidade urbana: sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- X. poluição visual, sonora;
- XI. vibração;
- XII. periculosidade;
- XIII. geração de resíduos sólidos da construção civil e demolição;

- XIV. impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno;
- XV. vegetação e arborização urbana;
- XVI. segurança pública vinculada ao sistema de monitoramento municipal integrado.

§1º. O Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano e Gestão ou a CTPM poderão solicitar estudos não contemplados na lista acima, para casos excepcionais, nos quais a especificidade requerer.

§2º. A atividade sujeita as medidas mitigatórias, compatibilizadoras e/ou compensatórias, após aprovada no EIV/RIV, deverá firmar um Termo de Compromisso Urbanístico – TCU, descrito nos artigos de 268 a 271 da presente Lei.

Art. 277. Dependerão de EIV/RIV, as atividades privadas ou públicas listadas na Tabela 07 – Anexo II, desta Lei, onde a classificação de uso será através do CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) correspondente.

Art. 278. As atividades listadas na Tabela 07 - Anexo II, localizados no Setor de Produção Prioritário, descrito no Plano Diretor, poderão ser dispensadas do EIV/RIV, quando a análise do Termo de Referência assim apontar.

Art. 279. As atividades listadas na Tabela 07 - Anexo II, quando localizadas em áreas não conflitantes, seja por afinidade de uso, polos geradores ou entorno onde não exista vizinhança, poderão ser dispensadas do EIV/RIV, quando da análise do Termo de Referência.

Art. 280. A Licença de Construção e/ou o Alvará de Localização e Funcionamento Definitivo, para atividades condicionadas a EIV/RIV, conforme Tabela 07 - Anexo II, somente serão emitidos após a apresentação do Termo de Aprovação do EIV/RIV ou Termo de Dispensa do EIV/RIV.

Art. 281. Ao estabelecimento já consolidado e constante na Tabela 07 - Anexo II, será demandado EIV se o poder público julgar necessário.

Art. 282. Quando houver mudança de porte da atividade e a mesma, em sua totalidade, passar a se enquadrar na Tabela 07 - Anexo II deverá proceder com o EIV/RIV.

§1º. Entende-se por mesma atividade quando apresentar a mesma tipologia arquitetônica e funções correlatas da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE principal, sendo no mesmo lote de terras, ou lindeiro.

§2º. Entende-se por mesma atividade conjuntos adjacentes (lado a lado), que sigam a mesma tipologia arquitetônica, sendo ou não de mesmo proprietário, devendo ambos apresentar EIV/RIV.

Art. 283. Ao município cabe o direito e o dever de solicitar EIV/RIV a qualquer atividade que julgar necessário enquanto causador de impacto, mesmo não listadas.

Art. 284. Durante o prazo da análise técnica do EIV/RIV, caberá ao órgão municipal competente:

- I. dar resposta ao processo no prazo máximo de 30 dias úteis da data de protocolo; ou da data do retorno do processo após correções das pendências por parte do requerente;
- II. exigir esclarecimentos e complementações de informações ao requerente, quando necessário;
- III. receber manifestações por escrito;
- IV. realizar audiências públicas.

§ 1º. Em caso, de falta de procura do processo, no período de noventa dias, o mesmo será arquivado, salvo quando o Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano e Gestão e/ou o CTPM julgar pertinente a prorrogação do prazo.

§ 2º. A prorrogação do prazo, de que trata o parágrafo primeiro deste artigo, deverá ser requerida pelo proprietário.

§ 3º. A necessidade da realização de audiência pública, poderá ser requerida somente pelo órgão municipal.

§ 4º. Em casos que houver necessidade de audiência pública, a mesma será realizada às expensas do requerente.

Art. 285. Caberá a CTPM, a mediação dos recursos referentes as medidas mitigadoras, compatibilizadoras e/ou compensatórias para a adequação às condições locais.

Art. 286. Fica criada a taxa de análise do EIV/RIV – Estudo de Impacto de Vizinhança / Relatório de Impacto de Vizinhança, no valor de 25 UPM, realizada pelo Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano e Gestão, tendo sido recolhida previamente.

§ 1º. A taxa de análise independe da aprovação do respectivo EIV/RIV.

§ 2º. No caso de o processo ser arquivado, conforme art. 283, parágrafo 1º, para que seja reativado, deverá ser paga nova taxa de análise.

Art. 287. Os valores referentes à taxa mencionada no artigo anterior serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano- FMDU.

Art. 288. Qualquer pessoa poderá requerer, mediante protocolo, a consulta local de qualquer EIV/RIV aprovado e arquivado no órgão municipal competente.

Art. 289. Quanto a validade do EIV/RIV, do Termo de referência e do Termo de Dispensa do EIV/RIV, fica assim estabelecido:

I – o Termo de Referência terá sua validade condicionada a lei vigente atual, ou seja, todos emitidos por leis anteriores, que não possuem EIV/RIV protocolados, não serão aceitos;

II – o Termo de Dispensa do EIV/RIV terá sua validade condicionada a lei vigente atual, ou seja, todos emitidos por leis anteriores, não serão aceitos;

III – o EIV/RIV aprovado por esta lei, terá sua validade condicionada à vigência da mesma e com prazo de validade de um ano a contar da data de aprovação, podendo ser revalidado a qualquer tempo mediante análise do setor competente;

IV – o EIV/RIV aprovado anteriormente a esta lei, terá validade por um ano, a contar da data de sua aprovação, podendo ser revalidado a qualquer tempo mediante análise do setor competente e desde que esteja de acordo com esta lei.

Art. 290. Fica instituído o Termo de Compromisso Urbanístico- TCU, cujo objetivo é garantir a execução das medidas compensatórias, compatibilizadoras e/ou mitigatórias dos impactos gerados à vizinhança, por meio da fixação de obrigações e condicionantes técnicas que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo executor da atividade potencialmente impactante.

Parágrafo Único: Com a formalização do TCU, fica condicionado ao executor da atividade potencialmente impactante, a possibilidade de minimizar, adaptar, recompor, corrigir ou compensar os possíveis efeitos negativos causados ao entorno.

Art. 291. O TCU deverá ser submetido à apreciação da assessoria jurídica do município.

Parágrafo Único: No TCU, deverá constar, obrigatoriamente:

- a) nome e qualificação das partes compromissadas ou dos respectivos representantes legais;
- b) descrição do seu objeto;

- c) prazo de vigência do compromisso;
- d) descrição detalhada do que será mitigado e/ou compensado;
- e) previsão de sanções por descumprimento e rescisão;
- f) foro competente para dirimir eventuais litígios entre as partes;
- g) data, local e assinatura das partes e responsável técnico;
- h) nome, número do documento de identificação (RG ou CPF/CNPJ) e assinatura de duas testemunhas.

Art. 292. Caberá à autoridade máxima do Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano e Gestão do município firmar o TCU, bem como atestar seu integral cumprimento, ouvidas as unidades técnicas competentes.

Art. 293. O TCU produzirá efeitos legais a partir de sua celebração e possui força de Título Executivo Extrajudicial, nos termos do artigo 585, VII da Lei Federal nº 5.869/73 (Código de Processo Civil) e desta Lei.

Art. 294. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o Estudo de Impacto Ambiental - EIA, requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 295. Cada atividade, a partir dos impactos que produzir, será enquadrado em um ou mais incisos deste artigo:

- I. Polo Gerador de Tráfego – PGT
- II. Polo Gerador de Risco – PGRI
- III. Polo Gerador de Ruído – PGRu
- IV. Polo Gerador de Vibração – PGV
- V. Polo Gerador de Adensamento - PGA

Parágrafo Único: Poderá ser solicitado a apresentação de um estudo complementar, conforme o polo gerador em que o empreendimento se classificar.

Art. 296. O Poder Executivo Municipal estabelecerá medidas mitigatórias, compensatórias ou compatibilizadoras, relativas aos impactos negativos causados pelo empreendimento ou atividade.

Art. 297. A elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança não substitui o Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA, requerido nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO VIII

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 298. O Poder Executivo Municipal, poderá exigir do proprietário de imóvel não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, situação que exigirá prévia autorização legislativa.

Art. 299. As áreas passíveis de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, são aquelas fixadas em leis específicas, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, nos termos do artigo 5º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento, de acordo com o Plano Diretor, em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos.

Parágrafo Único. Fica facultado aos proprietários dos imóveis, de que trata este artigo, propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposições do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, - Estatuto da Cidade.

Art. 300. São considerados passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e desapropriação com títulos da dívida pública, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados instituídos como Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS III localizados na Macrozona Urbana.

§ 1º. São considerados solo urbano não-edificado, os terrenos e glebas com área superior a 1.000,00 m² que se encontram vazios, localizados na Macrozona Urbana, no setor de ocupação prioritário.

§ 2º. São considerados solo urbano subutilizados, os terrenos e glebas com área superior a 1.000,00 m², onde a edificação não atingir vinte e cinco por cento do índice de aproveitamento básico previsto na Macrozona Urbana, no setor de ocupação prioritário.

§ 3º. É considerado imóvel não utilizado, a unidade imobiliária autônoma que tenha sua área construída, na totalidade ou "em osso", e desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§ 4º. Para efeito de aferição do tempo, relativo ao parágrafo anterior no que se refere aos casos de não utilização do imóvel nas edificações, considera-se como data inicial aquela da expedição do respectivo alvará de construção.

§ 5º. Consideram-se edificações "em osso" aquelas que se encontram com sua estrutura e demais elementos construtivos principais finalizados, aguardando apenas por revestimentos, acabamentos ou instalações de equipamentos necessários ao funcionamento da mesma.

§ 6º. No caso das operações urbanas consorciadas, as respectivas leis poderão determinar regras e prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

§ 7º. Os imóveis nas condições a que se referem os § 1º, 2º e 3º deste artigo serão identificados e seus proprietários notificados, de acordo com o disposto nesse plano diretor.

§ 8º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 9º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto, pelo Município.

§ 10. As edificações enquadradas como não utilizadas, nos termos do parágrafo 3º deste artigo, deverão estar ocupadas ou terem suas obras reiniciadas no prazo máximo de um ano, a partir do recebimento da notificação.

§ 11. Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderão concluir o parcelamento ou a edificação em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo, desde que apresentado cronograma de execução das obras devidamente aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 12. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias previstas no caput, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 301. No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas do IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de cinco anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º. Lei específica estabelecerá a graduação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto, com base no artigo 7º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não estiver atendida no prazo de cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista.

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

Art. 302. Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

TÍTULO VI DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DO SISTEMA

Art. 303. A gestão democrática do planejamento territorial tem como objetivo estabelecer uma relação entre a Administração Pública e a população, construída com base na democracia participativa e na cidadania, assegurando o controle pela sociedade, visando a sustentabilidade do Município.

Art. 304. São diretrizes gerais da gestão democrática do planejamento territorial:

I - valorizar o papel da sociedade civil organizada e do cidadão como participantes ativos e colaboradores, co-gestores e fiscalizadores das atividades da administração pública;

II - ampliar e promover a interação da sociedade com o Poder Público;

III - garantir o funcionamento dos instrumentos de participação e controle social previstos nesta lei e em legislação específica;

IV - promover formas de participação e organização, ampliando a representatividade da sociedade;

V - garantir uma gestão integrada envolvendo Poder Executivo, Legislativo e Judiciário e a sociedade civil.

Art. 305. A gestão democrática será implementada através das seguintes estruturas:

I - órgãos colegiados, tais como o Conselho do Plano Diretor e demais Conselhos Municipais;

II - debates, audiências e consultas públicas;

III - conferências;

IV - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento sustentável do Município;

V - plebiscito;

VI - referendo;

VII - orçamento elaborado com a participação da comunidade.

Art. 306. Para possibilitar a fiscalização da implementação do Plano Diretor, os Poderes Legislativo e Executivo do Município deverão garantir:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III - o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Parágrafo Único. As audiências públicas têm por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar o conteúdo do presente Plano Diretor.

Art. 307. O Poder Executivo Municipal promoverá, quando necessário, debates com Municípios limítrofes, podendo formular políticas, diretrizes e ações comuns, que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas nesta lei e destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmar convênios ou consórcios com este objetivo, sem prejuízo de igual articulação com outros entes da Federação.

Art. 308. O processo de participação previsto no presente Plano Diretor deverá ser articulado e integrado ao processo participativo de elaboração do orçamento, e levar em conta as proposições originadas.

Art. 309. O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporarão as diretrizes e prioridades estabelecidas nesta lei.

CAPÍTULO II DA ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DO SISTEMA

Art. 310. Fica criado o Sistema Municipal de Gestão e Planejamento instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, objetivando o desenvolvimento contínuo, dinâmico e flexível de planejamento territorial.

Art. 311. São objetivos do Sistema Municipal de Gestão e Planejamento:

I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política de desenvolvimento territorial;

II - garantir eficiência e eficácia à gestão, visando à melhoria da qualidade de vida;

III - instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do plano diretor.

Art. 312. O Sistema Municipal de Gestão e Planejamento atua nos seguintes níveis:

I - nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor;

II - nível de gerenciamento do plano diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;

III - nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 313. O Sistema Municipal de Gestão e Planejamento é composto por:

I - conselho Municipal do Plano Diretor;

II - fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

III - sistema de Informações Municipais;

Art. 314. O Poder Executivo Municipal criará a Comissão Técnica Permanente Multidisciplinar - CTPM, vinculada ao Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano e Gestão, formada por servidores públicos, que representem áreas técnicas de diferentes segmentos, com as seguintes funções:

I - institucionalizar o processo permanente e sistematizado de atualização da legislação municipal concernente à gestão territorial;

II - coordenar a elaboração e acompanhar a execução, promovendo o contínuo aperfeiçoamento e eficácia dos planos, programas e projetos de desenvolvimento do Município;

III - promover a integração dos planos, programas e projetos setoriais, tanto no âmbito municipal, quanto com órgãos públicos ou instituições de outros níveis governamentais;

IV - atualizar diretrizes, documentar os procedimentos técnicos e produzir indicadores de desenvolvimento;

V - promover a gestão da informação municipal.

CAPÍTULO III DO CONSELHO DO PLANO DIRETOR

Art. 315. O Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAD será composto paritariamente pelo Poder Executivo e por representantes das entidades da sociedade civil, devendo se reunir no máximo a cada 60 dias, tendo por atribuições:

I - propor, acompanhar, fiscalizar e avaliar a implementação dos objetivos e diretrizes do Plano Diretor e a execução dos planos, programas e projetos de interesse para o desenvolvimento territorial;

II - emitir orientações, resoluções e recomendações sobre a aplicação da Lei nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, e demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento territorial previstos neste Plano Diretor;

III - apresentar, apreciar e avaliar propostas de revisão e adequação da legislação urbanística e do presente Plano Diretor;

IV - apreciar e acompanhar propostas relativas às operações urbanas consorciadas;

V - monitorar a concessão de outorga onerosa do direito de construir e a aplicação da transferência do direito de construir;

VI - acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

VII - deliberar sobre a aplicação dos recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

VIII - emitir pareceres nos processos administrativos encaminhados a sua apreciação pelo Poder Executivo;

IX - deliberar, em última instância, em grau de recurso sobre as penalidades impostas em função do descumprimento de dispositivos deste Plano Diretor e da legislação urbanística;

X - elaborar e votar seu regimento interno;

XI - solicitar o assessoramento técnico que julgar necessário, ao Poder Executivo;

XII - exercer outras atribuições que lhe forem delegadas;

XIII - deliberar sobre os casos omissos referentes a aplicação deste Plano Diretor.

Art. 316. O Conselho Municipal do Plano Diretor será paritário, composto por vinte componentes, da seguinte forma:

I - dez representantes de órgãos do Poder Executivo Municipal e respectivos suplentes, das áreas vinculadas à Política de Desenvolvimento Territorial, indicados pelo Executivo Municipal, assim distribuídos:

- a) Um representante do Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano;
- b) Um representante do Órgão Municipal responsável pelo Meio Ambiente;
- c) Um representante do Órgão Municipal responsável pelo Orçamento Participativo;
- d) Um representante do Órgão Municipal responsável pela Cultura;
- e) Um representante do Órgão Municipal responsável pelo Desenvolvimento Econômico e Tecnológico;
- f) Um representante do Órgão Municipal responsável pela Habitação;
- g) Um representante do Órgão Municipal responsável pelas Obras e Viação;
- h) Um representante do Órgão Municipal responsável pela Mobilidade Urbana;
- i) Um representante do Órgão Municipal responsável pela Água e Esgoto;
- j) Um representante do Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano e Gestão;

II – Dez representantes de entidades da sociedade civil e respectivos suplentes, com atuação em São Leopoldo, indicados pelas respectivas entidades, assim distribuídos:

- a) Um representante do setor imobiliário;
- b) Um representante da indústria da construção civil;
- c) Um representante do setor produtivo;
- d) Um representante dos sindicatos de trabalhadores;
- e) Um representante de entidade relacionada ao meio ambiente;
- f) Um representante de associação de engenheiros e arquitetos;
- g) Um representante de instituição de ensino superior, relacionado ao planejamento urbano;
- h) Três representantes de associações de moradores.

§ 1º. Participarão do Conselho Municipal do Plano Diretor, como convidados, com direito a voz, representantes do legislativo, de organismos regionais e metropolitanos:

- a) Um representante do COMITESINOS;

- b) Um representante da METROPLAN;
- c) Um representante de Consórcio Intermunicipal;
- d) Um representante do Legislativo, indicado pela Câmara Municipal;
- e) Um representante da OAB.
- f) Um representante do CAU/CREA.

§ 2º. O poder executivo, através de portaria, nomeará os representantes do Conselho Municipal do Plano Diretor e indicará a presidência deste conselho;

§ 3º. Os mandatos deverão ser de no máximo dois anos, permitida uma recondução, com a necessidade de renovação em cada eleição de no mínimo um terço de seus membros.

Art. 317. Ficam os membros do conselho obrigados a realizar um curso de capacitação na Escola de Gestão Pública sobre Plano Diretor e obrigações do COMPLAD, a ser definido no regimento interno.

CAPÍTULO IV

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - FMDU

Art. 318. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, integrantes ou decorrentes deste Plano Diretor, de acordo com as prioridades nele estabelecidas.

§ 1º. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será administrado pelo Poder Executivo Municipal, através do Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano e Gestão.

§ 2º. O plano de aplicação de recursos financeiros do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será aprovado pelo COMPLAD, homologado pelo Prefeito Municipal e encaminhado anualmente, anexo à lei orçamentária, para aprovação da Câmara Municipal.

§ 3º. O FMDU deverá estar regulamentado e apto para as operações dos recursos financeiros em até seis meses após a vigência desta lei.

Art. 319. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será constituído de recursos provenientes de:

- I - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II - repasses ou dotações de origem orçamentária da União, dos Estados e dos Municípios a ele destinados;
- III - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- IV - contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V - contribuições ou doações de entidades internacionais;
- VI - acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII - rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;

VIII - outorga onerosa do direito de construir;

IX - contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base na lei do Plano Diretor;

X - multas decorrentes de suas aplicações;

XI - transferência do direito de construir;

XII - aplicação dos valores decorrentes do imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo previsto neste Plano Diretor;

XIII - remuneração do direito de superfície do espaço público;

XIV - retornos e resultados de suas aplicações;

XV - outras receitas eventuais.

Art. 320. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão depositados em conta corrente especial, mantida em instituição financeira designada pelo Órgão Municipal responsável pelas Finanças, especialmente aberta para esta finalidade.

Art. 321. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão aplicados com base na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001, e neste Plano Diretor, em:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;

II - ordenamento e direcionamento do desenvolvimento territorial, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;

III - implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;

IV - proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico e paisagístico;

V – proteção da Planície de Inundação e áreas inundáveis.

CAPÍTULO V DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 322. O Poder Executivo Municipal deverá criar um Núcleo Gestor e uma estrutura mínima necessária para manter atualizada de forma permanente, todas as informações e indicadores de segurança pública, ambientais, sociais, culturais, econômicos e outros de relevante interesse para o Município - os quais serão georreferenciados em meio digital e disponibilizado na medida de sua implementação.

Parágrafo Único. O poder público deverá instituir, através de Decreto Municipal, o Núcleo de Informações Estratégicas - NIE, responsável pela gestão do Sistema de Informações Municipais.

Art. 323. O Município poderá firmar convênio com instituições acadêmicas para realização de pesquisa, análise e divulgação dos dados fornecidos pelo Núcleo Gestor;

Art. 324. O Poder Executivo deverá criar em até um (01) ano após a homologação do Plano Diretor a estrutura física mínima necessária e o Núcleo Gestor.

Parágrafo Único. Os órgãos da Administração Direta e Indireta serão responsáveis em fornecer ao Núcleo Gestor seus dados produzidos, através da estrutura abaixo nominada:

I – da Segurança Pública

- a) Órgão Municipal responsável pela Segurança.
- b) Defesa Civil
- c) Brigada Militar
- d) Polícia Civil
- e) Corpo de Bombeiros

II – Ambiental

- a) Órgão Municipal responsável pelo Meio Ambiente

III – Sociais

- a) Órgão Municipal responsável pela Saúde
- b) Órgão Municipal responsável pela Educação
- c) Órgão Municipal responsável pela Ação Social

IV – Cultural

- a) Órgão Municipal responsável pela Cultura
- b) Órgão Municipal responsável pelo Turismo

V – Econômica

- a) Órgão Municipal responsável pelas Finanças
- b) Órgão Municipal responsável pelo Desenvolvimento Tecnológico

VI – Planejamento

- a) Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano e Gestão
- b) Órgão responsável pela Mobilidade Urbana
- c) Órgão Municipal responsável pelas Obras
- d) Órgão Municipal responsável pela Água e
- e) Um representante da Órgão Municipal responsável pela Habitação

Art. 325. São diretrizes do Sistema de Informações Municipais:

I - promover a divulgação e utilização das informações relevantes da esfera municipal, de forma a atender a necessidade do setor público e as demandas da população no planejamento do Município;

II - dar transparência e prestar contas à população das ações governamentais, possibilitando o controle social;

III - desenvolver e sistematizar um conjunto de informações estratégicas, essenciais e necessárias para o conhecimento da realidade em que atua o governo, para a gestão municipal efetiva e democrática;

IV - estabelecer parcerias com a sociedade civil organizada, buscando a cooperação entre agentes públicos e privados, universidades e entidades de classe, visando a produção e validação de informações;

V – monitorar e divulgar periodicamente os indicadores sociais e de segurança contidos no Anexo V desta lei.

Art. 326. O Sistema de Informações Municipais terá cadastro técnico multifinalitário, que reunirá informações de natureza de segurança pública, imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

Art. 327. O Sistema de Informações Municipais deverá oferecer indicadores de qualidade dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e dos demais temas pertinentes, divulgados à comunidade.

Art. 328. As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado, prestadoras de serviços públicos que desenvolvem atividades no Município, deverão fornecer ao Poder Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema de Informações Municipais.

Art. 329. O Poder Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações de relevante interesse público, produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do presente Plano Diretor, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos mesmos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

Art. 330. O Poder Executivo Municipal manterá atualizado, de forma permanente, todas as informações e indicadores ambientais, sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos e outros de relevante interesse para o Município – os quais serão georreferenciados em meio digital e disponibilizado na medida de sua implementação.

TITULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 331. Os planos municipais, a Lei do Código de Obras, a Lei do Código de Posturas, Lei do Código Ambiental, são complementares a este Plano Diretor e deverão ser revistas e encaminhados ao Legislativo Municipal no prazo máximo de trezentos e sessenta dias contados a partir de sua vigência. (Prazo prorrogado pela Lei nº 6478/2007)

Art. 332. Nos termos do § 3º do art. 40 da Lei federal 10.257, de 10 de julho de 2001, o Plano Diretor será revisto, pelo menos, a cada dez anos;

Art. 333. No prazo de trinta dias o poder executivo regulamentará por decreto a CTPM.

Art. 334. Os projetos arquitetônicos e urbanísticos protocolados no período de vacância do PDM, terão prazo de validade de 12 meses e, uma vez não executados no prazo, decaem do direito da aprovação sem possibilidade de renovação.

Art. 335. Serão objeto de lei municipal de iniciativa exclusiva do Poder Executivo Municipal, as matérias previstas neste Plano Diretor e as que tratem de:

I - alteração e regulamentação do Sistema de Planejamento Territorial e Gestão Democrática;

II - criação, modificação ou extinção de macrozonas e setores;

III - alteração e definição do regime urbanístico;

IV - ajustes do sistema viário básico;

V - detalhamento da tabela de classificação de atividades, com inclusão de novas atividades.

Art. 336. Esta lei entrará em vigor 90 dias após a data de sua publicação.

§1º As atividades já licenciadas, ou com alvará de licença com validade, poderão ser instaladas conforme diretrizes definidas em seu licenciamento.

§2º As Informações de Zoneamento e Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo solicitadas a partir da publicação desta lei considerarão as diretrizes nela previstas.

§3º As solicitações de aprovações de projetos bem como das licenças concedidas a partir da publicação desta lei até sua data de vigência considerarão as respectivas Informações de Zoneamento ou Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo.

§4º As aprovações de projetos solicitadas a partir da vigência desta lei considerarão as diretrizes nela previstas.

§5º Os licenciamentos solicitados a partir da publicação desta lei considerarão o projeto aprovado válido.

Art. 337. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a lei municipal nº 6.125, de 19 de dezembro de 2006 e suas alterações posteriores; os artigos 209 ao 217 da Lei Municipal 6463/2007, Lei Municipal 2134/81, parágrafos 1 e 2 do art. 68, art. 69, 70 e 71 da Lei Municipal 6628/2008; Lei Municipal 4256/1996; Lei Municipal 3576/1990; Lei Municipal 4952/2001, Lei Municipal 8445/2016 e Decreto Municipal 5125/2007.

Prefeitura Municipal de São Leopoldo, xx de xxxxx de 2019.

JOSÉ ARY VANAZZI
PREFEITO