LEI Nº 6672, DE 27 DE OUTUBRO DE 2017.

Consolida o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Esteio.

LEONARDO DUARTE PASCOAL, Prefeito Municipal de Esteio. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, com fundamento no artigo 70, inciso V, da Lei Orgânica Municipal, sanciono e promulgo a seguinte LEI:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Atendendo às disposições da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade, da Lei Orgânica Municipal, fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Esteio - PDDUE.

Art. 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Esteio - PDDUE, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico de promoção do desenvolvimento urbano e territorial de Esteio, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam neste Município.

Capítulo I
DOS PRINCÍPIOS E DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 3º A promoção do crescimento de Esteio, tem como princípio básico o desenvolvimento socioeconômico sustentável, e o pleno desenvolvimento da função social da cidade e o bem-estar dos seus habitantes em consonância com as políticas sociais e econômicas do Município.

Parágrafo único. O cumprimento da função social da cidade depende do acesso de todos os cidadãos aos bens e aos serviços urbanos, e da garantia de condições de vida e moradia compatíveis com o estágio de desenvolvimento do município.

Art. 4º O cumprimento do disposto no artigo 3º exige a implementação do planejamento e gestão democrática, através de um sistema de planejamento urbano dinâmico, contínuo, integrado e participativo e que articula as políticas da administração municipal com os interesses da sociedade.

Capítulo II
DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

Art. 5º A propriedade cumpre sua função social:

I - Quando a propriedade é justificada pelos seus fins, seus serviços e sua função na cidade;

II - Quando há compatibilidade de uso da propriedade com a infraestrutura, com a preservação ambiental, equipamentos urbanos e mobiliários urbanos existentes, com a vocação da área na cidade, com a memória material e imaterial da cidade, de modo a favorecer um diálogo na cidade nas linguagens de arte, música, religião, expressão corporal, histórias vividas.

Art. 6º Não cumprem a função social da propriedade os imóveis que não atendem aos princípios de ordenamento territorial expressos nesta lei, assim prioritariamente caracterizados os terrenos ou glebas desocupadas, as propriedades subutilizadas ou não utilizadas, sendo passíveis, sucessivamente de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com títulos públicos, com base no Estatuto da Cidade em consonância a este PDDUE e legislação correlata.

TÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Capítulo I
DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

Art. 7º Ao Poder Executivo Municipal compete aplicar os dispositivos e a regulamentação previstos na presente Lei, organizar a estrutura administrativa dotando-a de recursos técnicos e financeiros para implementação do sistema de gestão proposto no TÍTULO IX deste PDDUE.

Art. 8º O Poder Executivo Municipal conta com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, para deliberar a respeito das matérias apresentadas pelos poderes Executivo e Legislativo na aplicação da presente Lei, constituindo o órgão representante da comunidade organizada no controle do PDDUE, com o Sistema Participativo de Planejamento - SPPU e com a Comissão Técnica para cumprir com os objetivos definidos no artigo 7º.

Capítulo II
DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR A QUALQUER TÍTULO

Art. 9º O proprietário ou possuidor a qualquer título do imóvel é responsável pela observância das prescrições da presente Lei, dos dispositivos do Código de Obras e legislação correlata municipal, estadual e federal no âmbito de suas respectivas competências, e responde a processo de fiscalização.

Parágrafo único. As obras e demais intervenções no território municipal, em desacordo, poderão ser autuadas, total ou parcialmente, conforme penalidades previstas nas normas de procedimentos constantes no CAPÍTULO III, deste TÍTULO.

Capítulo III
DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS

Seção I
Dos Atos Administrativos e Técnicos

Art. 10 A autorização de intervenções urbanísticas no território municipal, fica sujeita às normas de procedimentos, condicionadas aos instrumentos urbanísticos deste PDDUE e sem prejuízo das demais regulamentações legais aplicáveis.

Art. 11 A solicitação de diretriz específica, análise, aprovação e ou licenciamento de atividade, obra ou intervenção, constitui processo administrativo regrado pelas normas e procedimentos determinados por esta Lei e pelo Código de Obras do Município.

Art. 12 Os atos administrativos e técnicos dos procedimentos observarão o disposto na Lei Orgânica do Município.

Seção II
Dos Processos Administrativos para Emissão de Diretrizes, Análises, Aprovações e Licenciamentos

Art. 13 Os processos administrativos de solicitação de diretriz específica, análise especial, aprovação de projeto e licenciamento para uso e ocupação do solo são regulamentados por normas e procedimentos específicos elaborados pelos órgãos competentes, de acordo com a legislação que rege a matéria.

Seção III
Das Infrações e Penalidades

Art. 14 Considera-se infração administrativa toda ação ou omissão que viole disposições contidas no PDDUE e na legislação correlata.

§ 1º São autoridades competentes para lavrar auto de infração e instaurar processo administrativo os servidores municipais com atribuição de fiscalização.

§ 2º Qualquer cidadão, constatando infração ao PDDUE, poderá dirigir representação à autoridade municipal e as infrações serão apuradas em processo administrativo próprio, assegurando o direito de ampla defesa e o contraditório, observadas as disposições desta Lei.

§ 3º São igualmente infrações urbanísticas:

a) Implantar obra, parcelamento do solo ou edificações sem prévia aprovação e ou licenciamento do Poder Executivo Municipal;
b) Implantar obra, parcelamento do solo ou edificações em desacordo com o projeto aprovado e as diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal;
c) Instalar atividades e realizar serviços sem licenciamento do Poder Executivo Municipal;
d) Instalar atividades consideradas poluidoras nos termos das normas e legislação vigente, sem licenciamento do Poder Executivo Municipal e sem as devidas medidas de contenção dos efeitos poluidores.

Art. 15 O processo administrativo para apuração de infração deve observar a legislação pertinente.

Art. 16 Os valores arrecadados em pagamento de multas por infração serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB.

TÍTULO III
DAS ESTRATÉGIAS

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 17 O PDDUE tem como princípio básico o desenvolvimento socioeconômico sustentável e

estabelece as seguintes estratégias:

I - Estratégia de organização territorial e desenvolvimento descentralizado;

II - Estratégia do cumprimento da função social da propriedade;

III - Estratégia de democratização do acesso à terra e habitação;

IV - Estratégia de qualificação ambiental;

V - Estratégia de mobilidade urbana;

VI - Estratégia da promoção do direito à cidade sustentável;

VII - Estratégia de revitalização urbana;

VIII - Estratégia de financiamento da cidade;

IX - Estratégia de integração metropolitana;

X - Estratégia de implementação do planejamento urbano e da gestão democrática.

Art. 18 O modelo de desenvolvimento urbano do município de Esteio se consolida pelo atendimento às diretrizes estabelecidas nas estratégias, e se implementa:

I - Através dos programas deste PDDUE;

II - Com a aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ Ùnico. Os planos setoriais e programas a serem implementados devem reger-se pelos princípios e diretrizes deste PDDUE.

Capítulo II
DA ESTRATÉGIA DE ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E DESENVOLVIMENTO DESCENTRALIZADO

Art. 19 A estratégia de organização territorial e desenvolvimento descentralizado tem por objetivo a justa distribuição dos benefícios decorrentes do processo de urbanização e da transformação do território, tais como:

I - Adequação da infraestrutura no território;

II - Ampliação dos serviços públicos de promoção do direito à cidade;

III - Ordenamento dos investimentos públicos e privados;

IV - Promoção da justa distribuição de equipamentos públicos e mobiliários urbano à população;

V - Descentralização das atividades de produção econômica;

VI - Qualificação ambiental.

Capítulo III
DA ESTRATÉGIA DO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 20 A estratégia de cumprimento da função social da propriedade promove a otimização do uso da propriedade subutilizada, não utilizada e dos terrenos e glebas não edificados que se encontram em áreas providas de infraestrutura, através da aplicação de critérios que caracterizem essas áreas e da aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade para a indução da urbanização 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 particularidades territoriais urbanas;

III - Cumprimento da função social da propriedade e da cidade;

IV - Aplicação de índices urbanísticos, que exijam a utilização responsável de propriedade, conforme critérios estabelecidos no TÍTULO VI, CAPÍTULO II e TÍTULO VII, CAPÍTULO I, Seção II, deste PDDUE.

Art. 21 A estratégia de cumprimento da função social da propriedade tem por objetivos:

I - Promover ações da reforma urbana, garantindo o direito à moradia e o cumprimento da função social da propriedade;

II - Otimizar a urbanização da cidade;

III - Coibir e combater a especulação imobiliária;

IV - Aplicar os instrumentos do Estatuto da Cidade;

V - Identificar e promover a utilização dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados das áreas especiais de urbanização e ocupação prioritária.

Art. 22 Os critérios de enquadramento dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, bem como os instrumentos de cumprimento da função social da propriedade e as áreas do Município onde os instrumentos serão aplicados constarão em regulamentação específica.

Capítulo IV
DA ESTRATÉGIA DE DEMOCRATIZAÇÃO DO ACESSO A TERRA E HABITAÇÃO

Art. 23 A estratégia de democratização do acesso a terra e habitação promoverá o direito à moradia digna e a 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 a 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, conforme normas especiais de urbanizações existentes;

V - A ampliação da oferta de habitação de interesse social, potencializando e diversificando a produção pública e privada, de acordo com legislação vigente;

VI - A adoção de critérios para minimizar o impacto de densificação e para a qualificação ambiental na produção da habitação de interesse social.

Art. 24 A regularização fundiária das áreas ocupadas irregularmente e a produção de habitação popular são consideradas atividades de interesse social, observados os requisitos dispostos no TÍTULO VI, CAPÍTULO I, Seção VII, Subseção II e TÍTULO VIII deste PDDUE.

Capítulo V
DA ESTRATÉGIA DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Art. 25 A estratégia de qualificação ambiental tem por objetivos a conservação, melhoria e gerenciamento do patrimônio ambiental e natural do município e da região, definindo programas para a sua proteção e para a requalificação de locais degradados.

Art. 26 A implementação da estratégia de qualificação ambiental dar-se-á através de:

I - Conceituação, identificação e caracterização do patrimônio ambiental, o qual deverá ter sua ocupação e utilização disciplinada;

II - Valorização do patrimônio ambiental, dos espaços diversificados para a ocupação do território, constituindo-se em elementos de fortalecimentos das identidades culturais e naturais;

III - Caracterização do patrimônio ambiental como elemento significativo da valorização da paisagem e da estruturação dos espaços públicos;

IV - Promoção de ações de saneamento, drenagem urbana, de monitoramento da poluição, de otimização do consumo energético e de captação e armazenamento de águas pluviais;

V - Utilização de elementos urbanísticos com vistas ao estímulo e proteção do patrimônio ambiental, tais como: ciclovia, ciclo faixa e corredores verdes;

VI - Aplicação de ações para a recuperação da mata ciliar e dos recursos hídricos, além de um programa de fortalecimento da importância da preservação junto à comunidade;

VII - Elaboração e implementação do Código Municipal Ambiental;

Capítulo VI
DA ESTRATÉGIA DE MOBILIDADE URBANA

Art. 27 A estratégia de mobilidade urbana tem por objetivos promover a organização e o planejamento

do sistema de circulação territorial da cidade de Esteio, implantando programas e projetos que promovam:

I - O incentivo ao transporte coletivo municipal, integrando os elementos estruturadores do território

II - A implantação de ciclovias e ciclo faixa;

III - A acessibilidade universal e a mobilidade a todas as unidades territoriais;

IV - A reestruturação de localidades a partir da implantação de elementos do sistema de circulação;

V - A promoção da melhoria e conservação dos passeios públicos;

VI - A humanização, eficiência e a segurança do trânsito com a priorização da mobilidade dos pedestres;

VII - A qualificação ambiental dos espaços abertos e vias de circulação.

Capítulo VII
DA ESTRATÉGIA DA PROMOÇÃO DO DIREITO À CIDADE SUSTENTÁVEL

Art. 28 A estratégia da promoção do direito à cidade sustentável tem por objetivo promover o direito à uma cidade responsável, onde cada cidadão se responsabiliza por seu resíduo gerado, através da implantação de programas e projetos que promovam:

I - O incentivo à adoção de energias renováveis e não poluentes;

II - A priorização dos modos de transporte coletivo e não motorizados;

III - A gestão sustentável dos resíduos sólidos através de três princípios: redução, reutilização e reciclagem;

IV - A promoção do saneamento ambiental, diminuindo a incidência de doenças e evitando o comprometimento dos recursos;

V - A promoção de uma cidade ecológica.

Capítulo VIII
DA ESTRATÉGIA DE REVITALIZAÇÃO URBANA

Art. 29 A estratégia de revitalização urbana tem por objetivos canalizar positivamente a tendência ao crescimento da cidade, criando espaços públicos de qualidade, que possam fomentar as atividades comerciais, de serviço, lazer e cultura e dar-se-á através das seguintes propostas:

I - O fortalecimento intermodal de meios de transporte coletivos e individuais;

II - A recuperação de edificações, praças e parques;

III.O tratamento estético e funcional de edificações, mobiliários urbanos e elementos de sinalização;

IV - A promoção da melhoria do padrão de conservação de logradouros públicos;

V - O ordenamento das atividades econômicas;

VI - A promoção da densificação do centro para otimizar a infraestrutura existente;

VII - A normatização da utilização de elementos publicitários, com o propósito de controlar a poluição visual;

VIII - A humanização dos espaços coletivos;

IX - A limitação de destruições futuras do ambiente construído e natural;

X - A valorização e preservação de marcos simbólicos e históricos existentes (inclusive com incentivos, mantendo os aspectos originais da edificação à época da sua aprovação);

XI - A preocupação com aspectos ecológicos.

Capítulo IX
DA ESTRATÉGIA DE FINANCIAMENTO DA CIDADE

Art. 30 A estratégia de financiamento da cidade tem por objetivos a promoção de ações que ampliem a capacidade econômica do Município e a justa distribuição dos benefícios gerados pelo processo de desenvolvimento urbano e de transformação territorial, promovendo a eqüidade social e o fortalecimento de espaços territoriais carentes e desqualificados.

Capítulo X
DA ESTRATÉGIA DE INTEGRAÇÃO METROPOLITANA

Art. 31 A estratégia de integração metropolitana reconhece a importância do desenvolvimento regional equilibrado entre os diferentes municípios e busca o fortalecimento equânime, tanto da cidade de referência regional como das demais cidades organizadas em sua área de influência.

Capítulo XI
DA ESTRATÉGIA DE IMPLEMENTAÇÃO DO PLANEJAMENTO URBANO E DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 32 A estratégia de implementação do planejamento e gestão democrática institui o SPPU, 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. 33 Esta estratégia promoverá:

I - Articulação entre o governo Municipal, Estadual e Federal, sociedade civil, entidades e órgãos não-governamentais;

II - Implantação de um sistema cadastral multifinalitário com informações georreferenciadas;

III - Estabelecimento de comissões técnicas de trabalho, do Poder Executivo;

IV - Integração das estratégias do PDDUE à elaboração do Plano Plurianual e da Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO;

V - Estabelecimento de metodologia de atualização da Leitura Técnica e Comunitária da Cidade;

TÍTULO IV
DOS PROGRAMAS DE IMPLEMENTAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 34 Compõem o PDDUE os programas, diretrizes e principais ações e projetos que implementam as respectivas estratégias.

§ 1º Os programas articulam e integram a atuação do poder público na sua execução com o objetivo de promover a gestão e o planejamento das políticas públicas para o desenvolvimento territorial do município e região de forma integrada, enfatizando a participação popular e respeitando o princípio da promoção do cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

§ 2º Os programas serão desenvolvidos e implementados com base nas diretrizes de ordenamento territorial presente no TÍTULO IV, e no SPPU, previsto no TÍTULO IX, CAPÍTULO II, ambos desta Lei, utilizando-se dos instrumentos detalhados para a sua execução.

Art. 35 Ficam estabelecidos os seguintes programas de gestão de planejamento:

I - Programa de organização e gestão;

II - Programa de gestão e uso do solo;

III - Programa de implementação de áreas especiais;

IV - Programa de mobilidade urbana;

V - Programa de gerenciamento das atividades de impacto ambiental;

VI - Programa de gerenciamento dos resíduos sólidos e líquidos;

VII - Programa de recuperação dos recursos hídricos e de requalificação ambiental;

VIII - Programa de revitalização e requalificação do patrimônio histórico e cultural e de espaços urbanos estratégicos;

IX - Programa de integração metropolitana;

X - Programa de acesso a terra e habitação;

XI - Programa de financiamento da cidade.

Capítulo II

DO PROGRAMA DE ORGANIZAÇÃO E GESTÃO ADMINISTRATIVA

Art. 36 Este programa visa regionalizar o atendimento dos serviços públicos municipais através do ordenamento por UT´s, a reestruturação urbana e qualificação dos bairros, assim como a implantação de um sistema permanente de monitoramento do PDDUE, através das seguintes ações:

I - Implantação de unidades territoriais administrativas descentralizadas;

II - Potencialização de aspectos positivos de cada UT;

III - Implantação de um sistema regional de monitoramento do PDDUE, conforme TÍTULO IX;

IV - Implantação de um sistema de cadastro multifinalitário com informações georreferenciadas;

V - Implantação de um sistema de monitoramento do desenvolvimento de cada UT;

VI - Criação de fórum de debates regional, formado a partir das UT´s definidas neste PDDUE;

VII - Participação integrada e coordenada das Secretarias Municipais na implementação do PDDUE;

VIII - Promoção de políticas integradas visando o desenvolvimento equilibrado do município.

Capítulo III
DO PROGRAMA DE GESTÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 37 Este programa visa valorizar a legislação de uso e ocupação do solo a qual é fundamental para a vida urbana pois normatiza as construções e define o que pode ser feito em cada lote urbano, interferindo na forma da cidade e também em sua economia.

Parágrafo único. Este programa será implementado através das seguintes ações:

I - Determinação do valor de potencial construtivo de cada imóvel e das condições que devem ser atendidas em cada projeto de construção;

II - Determinação de regras urbanísticas que visam proporcionar as melhores condições de insolação e aeração na relação de vizinhança entre edificações;

III - Implantação de um sistema de monitoramento do desenvolvimento de cada Unidade Territorial, com o objetivo de otimizar o uso do solo e da densidade urbana à infraestrutura existente;

IV - Regramento das formas de parcelamento do solo em áreas urbanas, assim definidas pelo perímetro da cidade;

V - Determinação da função social da propriedade garantindo o direito à cidade;

VI - Estabelecimento de normas que preservem o ambiente natural e qualifiquem o ambiente construído;

VII - Identificação e potencialização de áreas adequadas às atividades produtivas;

VIII - Identificação e indução à ocupação, dos terrenos subutilizados e não utilizados que deverão cumprir a função social, nos termos do TÍTULO VI desta lei, mediante utilização dos instrumentos previstos neste PDDUE, promovendo assim o adequado adensamento e otimização da cidade.

Capítulo IV
DO PROGRAMA DE IMPLEMENTAÇÃO DE ÁREAS ESPECIAIS

Art. 38 As áreas especiais são aquelas que merecem consideração diferenciada para que possam receber melhor as pessoas, atender suas necessidades, proteger o meio ambiente e a história da cidade, como por exemplo:

I - Áreas para receber grandes equipamentos de circulação e transportes, os complexos comerciais, educacionais, culturais e esportivos, patrimônio ambiental e ecológico, histórico e cultural, paisagens notáveis;

II - Áreas que encontram-se ocupadas por populações carentes, de maneira irregular;

III - Áreas de risco e de preservação permanente que encontram-se ocupadas indevidamente;

IV - Setores urbanos, já detentores de condições de infraestrutura urbana e que, por diversos fatores, encontram-se em decadência;

V - Áreas deterioradas ou fruto de agressão ao meio ambiente;

VI - Áreas com condições adequadas para produção de habitação popular.

Parágrafo único. O objetivo deste programa é identificar as áreas que se adecuam ao perfil definido e determinar as suas regras de ocupação, conforme as suas especificidades.

Capítulo V
DO PROGRAMA DE MOBILIDADE URBANA

Art. 39 Este programa tem por objetivo valorizar a mobilidade urbana, que é um atributo das cidades que se refere à facilidade de deslocamentos de pessoas e bens no espaço urbano feitos através de veículos, vias e toda a infraestrutura que possibilita esse ir e vir cotidiano.

Art. 40 Este programa visa a elaboração de um Plano Municipal de Mobilidade Urbana, que deverá ter como objetivos:

I - A articulação da gestão do uso do solo e da mobilidade urbana;

II - Diminuir os custos ambientais e socioeconômicos da mobilidade urbana;

III - Assegurar que os modos de transporte urbanos sejam complementares e combinados;

IV - Evitar a existência de locais com falta de oferta de serviços e locais com excesso de oferta;

V - Assegurar a eqüidade em relação ao uso da via e dos espaços públicos pelos cidadãos;

VI - Racionalizar a circulação de veículos de transporte de bens e mercadorias e as operações de

carga e descarga;

VII - Implantar uma rede viária composta de ciclovias, ciclofaixas e bicicletários que atenda a todo o território, integrada à equipamentos públicos, escolas e estações de transporte coletivo;

VIII - Tornar universal o direito à acessibilidade urbana;

IX - Permanente monitoramento da capacidade do sistema viário em relação à demanda;

X - Implantação de mobiliário urbano adequado;

XI - Implantação de sinalização viária adequada e que não sofra interferência de elementos publicitários;

XII - Identificação dos fluxos de transporte de cargas e sua regulamentação visando o adequado abastecimento e escoamento da produção, conservação das vias e segurança à população.

Capítulo VI
DO PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DAS ATIVIDADES DE IMPACTO AMBIENTAL

Art. 41 Este programa tem como objetivo instituir um processo de identificação, classificação, regulamentação e fiscalização das atividades que produzem impactos no espaço territorial do município e daquelas que desejam instalar-se, estabelecendo formas de monitoramento e aplicando os competentes estudos para a minimização ou a solução dos conflitos causados.

Capítulo VII
DO PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS E LÍQUIDOS

Art. 42 Este programa institui um processo de gerenciamento dos resíduos sólidos e líquidos produzidos no Município através dos princípios de redução, reutilização e reciclagem, além de incentivar à adoção de energias renováveis e não poluentes, através das seguintes ações:

I - Implantação de programas de educação ambiental para os diferentes segmentos da sociedade;

II - Implantação da coleta seletiva abrangente que atenda a todo o território;

III - Fomento as atividades econômicas que proporcionem o desenvolvimento de atividades de aproveitamento de materiais descartados;

IV - Incentivo a redução, reutilização e reciclagem de resíduos e promoção a conscientização da importância dos mesmos;

V - Comprometimento com destinação final ambientalmente sustentável dos resíduos.

Capítulo VIII
DO PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS E DE REQUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Art. 43 Este programa objetiva realizar estudos para identificar e diagnosticar a situação ambiental

dos recursos hídricos de Esteio, que por sua vez orientarão um processo de reestruturação e qualificação ambiental destes elementos naturais, através das seguintes ações:

I - Aplicação do Plano Diretor de Drenagem;

II - Remoção, das ocupações habitacionais localizadas em áreas de preservação permanente e recuperação das características naturais do local, com reassentamento das ocupações habitacionais;

III - Valorização da paisagem natural;

IV - Integração do desenvolvimento urbano ao ambiente natural;

V - Criação de incentivos que promovam a preservação ambiental;

VI - Adoção de parâmetros de urbanização que garantam a qualidade ambiental e a manutenção da vegetação nativa;

VII - Definição e aplicação de mecanismos especiais de regulamentação urbana para fins de preservação ambiental;

VIII - Incentivo ao uso de pavimentação nos passeios públicos que permita a permeabilidade do solo;

IX - Promoção do uso de pavimentação nos logradouros que permita a permeabilidade do solo.

X - Definição de parâmetro de qualidade e disponibilidade da água do município.

Capítulo IX
DO PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL DE ESPAÇOS URBANOS ESTRATÉGICOS

Art. 44 Este programa objetiva a proposição de intervenções urbanas e arquitetônicas em suas diferentes modalidades (reforma e restauração, adaptação, conservação, requalificação) e graus (parcial, total, preventiva, emergencial) com diversidade social e de usos dos imóveis e equipamentos urbanos, e será implementado através das seguintes ações:

I - Identificar e requalificar espaços urbanos que se encontram degradados e/ou subutilizados, direcionando-os para o uso da coletividade, criando novas oportunidades de desenvolvimento econômico e cultural;

II - Buscar a requalificação da paisagem urbana;

III - Aplicar ações que resgatem a identidade cultural.

IV - Incentivar o desenvolvimento de atividades culturais que integrem as diferentes regiões da cidade;

V - Identificar e catalogar elementos que possuam valor histórico, paisagístico, arquitetônico e/ou simbólico, e a incorporação destes elementos à políticas públicas de reestruturação e revitalização urbana;

VI - Realizar estudos com vistas à elaboração de Lei Municipal de Incentivo à Cultura;

VII - Elaborar projeto de corredores culturais e Rua 24 horas com o objetivo de abrigar atividades culturais em parceria com o desenvolvimento econômico da região central da cidade.

VIII - Criar o Museu da Cidade de Esteio.

Capítulo X
DO PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO METROPOLITANA

Art. 45 O objetivo deste programa é a promoção de planejamento e políticas urbanas com os municípios da Região Metropolitana de Porto Alegre de forma articulada e integrada, através:

I - Do estabelecimento de políticas de parceria com municípios limítrofes;

II - Do fortalecimento de parcerias com os municípios que integram a Bacia do Rio dos Sinos;

III - Do estabelecimento de fóruns de discussões sobre questões metropolitanas; estabelecimento de programas integrados que implementem o transporte fluvial; estabelecimento de programas integrados que promovam o desenvolvimento econômico local/regional; estabelecimento de programas integrados que promovam a valorização e qualificação do transporte coletivo metropolitano; estabelecimento de programas integrados de gerenciamento da destinação dos resíduos sólidos;

IV - Do atendimento à legislação Federal e Estadual que trata do desenvolvimento urbano.

Capítulo XI
DO PROGRAMA DE ACESSO A TERRA E HABITAÇÃO

Art. 46 O programa de Acesso a Terra e Habitação tem por objetivos:

I - Ampliar a oferta de habitação de interesse social através da produção habitacional integrada aos elementos estruturadores do território, garantindo a infraestrutura adequada, a qualificação ambiental e o acesso aos serviços necessários à qualidade de vida.

II - A regularização fundiária e urbanização especifica em áreas de ocupação irregular consolidadas das populações de baixa renda passiveis de regularização, garantidas as condições de segurança da população e de qualidade do ambiente.

§ 1º A fim de atender a estes objetivos, ficam determinadas as seguintes diretrizes:

I - Produção de loteamentos populares deverá ser regulamentada em atendimento à legislação vigente e conforme diretrizes do TÍTULO VI, CAPÍTULO I, Seção VII, Subseção II e TÍTULO VIII deste PDDUE.

II - Aplicação de mecanismos e instrumentos que viabilizem parcerias para a produção negociada e ampliação da oferta de habitação de interesse social;

III - Aproveitamento de imóveis não utilizados ou subutilizados, com potencial de urbanização, para projetos habitacionais;

IV - Adequação dos padrões urbanísticos e simplificação dos procedimentos de aprovação dos

projetos de interesse social mediante a instituição de área especial;

§ 2º Na Hipótese do inciso II do caput, as diretrizes são as seguintes:

I - Preferencialmente a permanência dos moradores no local onde estão assentados;

II - Reassentamento para lotes urbanizados de famílias moradoras em local de risco, preferencialmente em local próximo ao assentamento;

III - Adoção de normas e critérios urbanísticos especiais que observem as condições do território e respeitem as relações sócio espaciais existentes e garantam a qualidade ambiental do assentamento.

IV - Ações integradas com a regularização dos assentamentos, como geração de renda, saúde, educação, educação ambiental, entre outros;

V - Aplicação de normas especiais para urbanização, compatíveis com a situação real dos assentamentos, mediante a instituição e normatização das áreas especiais;

VI - Implantação de infraestrutura urbana mínima necessária, composta de rede de saneamento, abastecimento de água e energia e abertura de vias públicas.

Capítulo XII
DO PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DA CIDADE

Art. 47 A estratégia de financiamento da cidade tem por objetivos a justa distribuição dos benefícios gerados pelo processo de desenvolvimento urbano e de transformação territorial, promovendo a eqüidade social e o fortalecimento de espaços territoriais carentes e desqualificados, e deverá promover:

I - Atualização da planta geral de valores;

II - Utilização dos instrumentos operações urbanas consorciadas e consórcio imobiliário conforme TÍTULO VI, CAPÍTULO I, Seção III e VI deste PDDUE;

III - Melhor utilização dos potenciais ambientais, sociais e econômicos para a expansão das atividades produtivas;

IV - Utilização do instrumento outorga onerosa para alteração de uso conforme TÍTULO VI, CAPÍTULO I, Seção I deste PDDUE;

V - Exigência de contribuição de melhoria decorrente de obras e ações que tenham proporcionado valorização local conforme Lei específica;

VI - Adoção de IPTU progressivo no tempo em propriedades que não cumprem sua função social conforme TÍTULO VI, CAPÍTULO II.

TÍTULO V
DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

Capítulo I

DAS DIVISAS DO MUNICÍPIO

Art. 48 O Município de Esteio faz divisa com 5 (cinco) Municípios da Região Metropolitana de Porto Alegre, que são: Sapucaia do Sul, Gravataí, Cachoeirinha, Canoas e Nova Santa Rita.

Art. 49 O perímetro do Município de Esteio é definido:

I - Ao norte, no sentido oeste-leste, em toda sua extensão pela Av. Luiz Pasteur, faz divisa com o município de Sapucaia do Sul;

II - Ao leste, pela intersecção da Av. Luiz Pasteur com o Arroio Sapucaia, faz divisa com o município de Gravataí;

III - Ao sudeste, junto ao Arroio Sapucaia, faz divisa com o município de Cachoeirinha;

IV - Ao sul, ao longo do Arroio Sapucaia, faz divisa com o município de Canoas;

V - Ao oeste, ao longo do Rio dos Sinos, faz divisa com o município de Nova Santa Rita.

Art. 50 Integra esta Lei o Mapa ANEXO I, que define o perímetro de Esteio.

Capítulo II
DA DIVISÃO ADMINISTRATIVA

Art. 51 A Divisão Administrativa faz parte do processo de territorialização sendo composta por 15 (quinze) regiões, denominadas de Unidades Territoriais (UT).

Art. 52 O ordenamento territorial foi implementado atendendo as seguintes diretrizes:

I - Características do sítio e limites físicos

II - Formação do território

III - Tipos de Ocupação do solo

IV - Limites das regiões censitárias determinadas pelo IBGE.

Art. 53 As UT`s são delimitadas conforme descrição:

I - UT 01: Delimitações: Ao norte pela Av. Luiz Pasteur; a leste pelos trilhos da Rede Ferroviária; ao sul pelo Arroio Sapucaia; a oeste pelo Rio dos Sinos fechando o perímetro.

II - UT 02: Delimitações: Ao norte pela Av. Luiz Pasteur; a leste pelos trilhos da Trensurb; ao sul em três segmentos, partindo da divisa com os trilhos da Trensurb segue no sentido leste-oeste confrontando com a Área de Especial Interesse Social até a confluência com a BR 116, seguindo no sentido sul-norte até a Rua Monteiro Lobato seguindo no sentido leste-oeste até encontrar os trilhos da Rede Ferroviária; à oeste pelos trilhos da Rede Ferroviária fechando o perímetro.

III - UT 03: Delimitações: Ao norte em três segmentos, partindo da divisa com os trilhos da Rede Ferroviária segue no sentido oeste-leste pela Rua Monteiro Lobato até a confluência com a BR 116,

neste ponto segue no sentido norte-sul até o ponto de início da Área de Especial Interesse Social, seguindo no sentido oeste-leste até encontrar os trilhos da Trensurb; a leste pelos trilhos do Trensurb; ao sul pelo Arroio Esteio; e a oeste pelos trilhos da Rede Ferroviária fechando o perímetro.

IV - UT 04: Delimitações: Ao norte pelo Arroio Esteio; ao leste pelos trilhos da Trensurb; ao sul pelo Arroio Sapucaia; e ao oeste pelos trilhos da Rede Ferroviária fechando o perímetro.

V - UT 05: Ao norte pela Av. Luis Pasteur e RS-118; a nordeste pela Av. Luis Pasteur, a leste também pela Avenida Luis Pasteur; ao sul pela Avenida Senador Salgado Filho e Rua Soledade; e a oeste pelos trilhos da Trensurb fechando o perímetro.

VI - UT 06: Delimitações: Ao norte pela Rua Soledade até a confluência com a Avenida Senador Salgado Filho; deste ponto segue no sentido leste-oeste pela Avenida Senador Salgado Filho até a Rua La Salle; a leste pela Rua La Salle até a Rua Padre Felipe; deste ponto segue pela Rua Padre Felipe no sentido leste-oeste até a Rua Rio Grande; a leste pela Rua Rio Grande até a Avenida Dom Pedro; ao sul pela Avenida Dom Pedro e Rua Engº Henner de Souza Nunes; a oeste pelos trilhos da Trensurb até a Rua Soledade onde fecha o perímetro.

VII - UT 07: Delimitações: Ao norte pela Avenida Senador Salgado Filho; a leste pela Avenida Luis Pasteur até encontrar a Avenida Padre Claret, seguindo no sentido oeste-leste pela Avenida Luis Pasteur até encontrar a Rua da Paz; a leste pela Rua da Paz; ao sul e sudoeste pela Rua 24 de agosto; ao noroeste pela Rua La Salle até a Avenida Senador Salgado Filho, fechando o perímetro.

VIII - UT 08: Delimitações: Ao norte pela Rua Engº Henner de Souza Nunes e Avenida Dom Pedro; a leste pela Rua Rio Grande; ao sul pelo Arroio Sapucaia; e ao oeste pelos trilhos da Trensurb fechando o perímetro.

IX - UT 09: Delimitações: Ao norte pela Rua Padre Felipe; ao nordeste pela Rua La Salle; a sudeste pelos Arroios Esteio e Sapucaia; e a oeste pela Rua Rio Grande fechando o perímetro.

X - UT 10: Delimitações: A nordeste pelas Ruas Vinte e Quatro de Agosto e Santana; ao sul pelo Arroio Sapucaia; ao norte e noroeste pelo Arroio Esteio até a Rua Vinte e Quatro de Agosto, fechando o perímetro.

XI - UT 11: Delimitações: Ao norte pela Rua 24 de Agosto; a leste pela Avenida Padre Antônio Vieira; ao sul pelo Arroio Sapucaia; ao sudoeste pela Rua Santana até a Rua Vinte e Quatro de Agosto fechando o perímetro.

XII - UT 12: Delimitações: Ao norte pela Avenida Luis Pasteur; a leste pela Rua Alberto Braum, seguindo pelas Ruas Padre Urbano Thiesen, Avenida Tarso Dutra e Avenida Garcia Lorca; ao sul pelo Arroio Sapucaia; a oeste pela Avenida Padre Antonio Vieira e Rua da Paz atéencontrar a Avenida Luis Pasteur, fechando o perímetro.

XIII - UT 13: Delimitações: Ao norte pela Avenida Luis Pasteur, a leste pela Estrada do Boqueirão; ao sul pelo Arroio Sapucaia; a oeste pela Avenida Garcia Lorca, Avenida Tarso Dutra, Rua Padre Urbano Thiesen e na continuação da Rua Alberto Braun até encontrar a Avenida Luis Pasteur fechando o perímetro.

XIV - UT 14: Delimitações: Ao norte e nordeste pela Avenida Luis Pasteur e pela Estrada do Nazário; ao sul pelo Arroio Sapucaia; a oeste pela Estrada do Boqueirão até encontrar a Avenida Luis Pasteur fechando o perímetro.

XV - UT 15: Delimitações: Ao norte pela Avenida Luis Pasteur; a leste pelo Arroio Sapucaia; ao sul pelo Arroio Sapucaia; a oeste pela Estrada do Nazário; e a noroeste pela Avenida Luis Pasteur fechando o perímetro.

Art. 54 Ficam definidos os seguintes distritos:

I - Distrito Oeste: Composto pelas Unidades Territoriais 1, 2, 3 e 4;

II - Distrito Norte: Composto pelas Unidades Territoriais 5, 6 e 7;

III - Distrito Sul: Composto pelas Unidades Territoriais 8, 9, 10 e 11;

IV - Distrito Leste: Composto pelas Unidades Territoriais 12, 13, 14 e 15;

Art. 55 A divisão e criação de novas UT`s dar-se-á através de lei específica, precedida de análise do CMDU e audiência pública, com a participação das comunidades envolvidas, sendo que a nova divisão deverá atender às mesmas diretrizes que orientaram a divisão territorial prevista no Art.52 desta Lei.

Art. 56 Integra esta Lei o Mapa do ANEXO I, que define o perímetro das UT`s e Distritos Municipais.

Capítulo III
DO ZONEAMENTO

Art. 57 O zoneamento territorial de Esteio é composto de 5 (cinco) Zonas de Planejamento, as quais objetivam o incremento do comércio e a descentralização, promovendo um maior dinamismo nos setores a serem implantados, e são descritas a seguir:

I - Zona Mista Preferencialmente Comercial - ZMC;

II - Zona Mista Preferencialmente Residencial - ZMR;

III - Zona Industrial Exclusiva - ZIE;

IV - Corredores de Promoção Econômica - CPE.

V - Zona Rural - ZR

§ 1º A Zona Mista Preferencialmente Comercial é constituída pelas áreas urbanas centrais e caracterizada por ser a porção do território melhor atendida pela infraestrutura, pelas atividades econômicas, pelos serviços públicos e pelas oportunidades geradas a partir da urbanização do município.

§ 2º A Zona Mista Preferencialmente Residencial é caracterizada pelo uso residencial qualificado e o desenvolvimento de atividades econômicas complementares ao uso que garantam a qualidade de vida e o bem-estar da população residente. O sistema de circulação destas áreas deverá, preferencialmente, atender às demandas locais de acesso às residências.

§ 3º A Zona Industrial Exclusiva é caracterizada por apresentar intensa atividade de produção e desenvolvimento econômico, desenvolvendo-se principalmente ao longo da BR-116.

§ 4º São corredores de Promoção Econômica (CPE) os trechos de ruas definidos no Anexo I, que têm como objetivo o incentivo à implantação de estabelecimentos comerciais, industriais, de serviço e residências multifamiliares, através de um regime urbanístico diferenciado permitindo maiores índices construtivos.

§ 5º A Zona Rural é caracterizada por compreender áreas predominantemente agrícolas e por apresentar alto impacto ambiental devido à drenagem de área úmidas,

§ 6º Integram ainda o zoneamento territorial, as áreas especiais, previstas no Título VI, Capítulo I, Seção VII.

Art. 58 Integra esta Lei o Mapa do ANEXO II, que define a distribuição das zonas de uso pelo território de Esteio.

Capítulo IV
DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 59 Considera-se sistema viário básico do Município de Esteio, o conjunto de vias que de forma articulada e hierarquizada, viabiliza a circulação de pessoas, veículos e cargas.

Art. 60 A estrutura viária do Município busca atingir os seguintes objetivos:

I - Articular a gestão do uso do solo e da mobilidade urbana;

II - Diminuir os custos ambientais e socioeconômicos da mobilidade urbana, assim como das distâncias a percorrer;

III - Orientar a circulação viária e a orientação de tráfego de forma a privilegiar o sistema de transporte coletivo;

IV - Priorizar a circulação de pedestres e de ciclistas;

V - Acessibilidade universal;

VI - Criação de terminais ou estações que integrem mais de um modo de transporte;

VII - Definição de espaços de estacionamento;

VIII - Implantação de transporte fluvial ao longo do Rio dos Sinos, buscando fomentar o turismo, o escoamento da produção e a integração com a Região Metropolitana;

IX - Evitar a existência de locais com falta de oferta de serviços de transporte público e locais com excesso de oferta;

X - Buscar adaptar a malha viária existente, à melhoria das condições de circulação;

XI - Hierarquizar as vias urbanas, bem como implementar soluções que tragam maior fluidez ao tráfego de modo a assegurar segurança e conforto ao usuário.

Seção I
Classificação das Vias Urbanas

Art. 61 As vias urbanas são classificadas de acordo com o planejamento e a gestão integrada ao sistema municipal de transportes, atendendo a uma hierarquia onde o pedestre tem a preferência, seguido da bicicleta, do transporte coletivo e por último o veículo particular.

Parágrafo único. As vias são classificadas conforme o tipo de serviço que oferecem e a função que exercem segundo natureza da sua circulação como segue:

I - Vias Arteriais: São as principais avenidas da cidade, próprias para transporte de passageiros, para implantação de metrô, para transporte coletivo segregado (corredores exclusivos) e cargas. Fazem as ligações intra-urbanas. São vias de alta fluidez e baixa acessibilidade, e apresentam relativa integração com o solo lindeiro. Também são consideradas vias arteriais aquelas que, por sua importância dentro da cidade, conciliam fluidez e alta acessibilidade. São as vias de principal acesso às Rodovias BR-116, RS-118 e BR-448.

II - Vias Coletoras: São aquelas destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

III - Vias Locais: São aquelas caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

IV - Passagens de Pedestres: destinadas ao uso exclusivo de pedestres e veículos não motorizados.

Art. 62 Para efeitos desta Lei as vias públicas deverão obedecer as dimensões mínimas do quadro a seguir:

TIPO DE VIA / ESPECIFICAÇÕES	ARTERIAL	COLETORA	LOCAL	PASSAGENS DE PEDESTRES
LARGURA MÍNIMA	22,00 metros	17,00 metros	15,00 metros	4,00 metros
INCLINAÇÃO MÁXIMA	10%	10%	12%	10%
INCLINAÇÃO MÍNIMA	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
RAIO DE CURVA MÍNIMO	100,00 metros	50,00 metros	30,00 metros	-
PASSEIOS	3,50 metros	3,00 metros	3,00 metros	-

§ 1º A extensão das vias denominadas "cul-de-sac", somada à praça de retorno, não deverá exceder a 100,00m (cem metros) e terá diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros);

§ 2º O ângulo de intersecção entre as vias não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus);

§ 3º Não serão permitidas obras de pavimentação nos logradouros em que não existam redes de infraestrutura básica.

Art. 63 O sistema viário básico da cidade fica estabelecido pelo Mapa de Estruturação do Território, ANEXO IV.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal deverá elaborar estudos detalhados para a implantação das vias e alargamentos projetados, conforme ANEXO III.

Art. 64 Ficam definidas nesta Lei os padrões mínimos de caixa viária, prevista para cada classe de via,os quais deverão ser adotados nos novos parcelamentos do solo.

Art. 65 Integram a caixa viária:

I - Leito carroçável: destinado ao trânsito de veículos;

II - Passeios Públicos: destinado ao trânsito de pedestres;

III - Canteiros centrais;

IV - Canteiros laterais;

V - Ciclovias/ciclofaixas.

Art. 66 As inseridas em AEIS, ocupadas irregularmente e passíveis de regularização, poderão ter seu padrão mínimo alterado mediante estudos específicos de urbanização.

Art. 67 O desenho geométrico das vias de circulação deverá obedecer as Normas Técnicas especificadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 68 Nos terrenos lindeiros às rodovias Estadual e Federais, será obrigatória a reserva de faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) ao longo da faixa de domínio destas.

Art. 69 Nos terrenos lindeiros às ferrovias será obrigatória a reserva de faixa de domínio, correspondente a 15,00m (quinze metros) de faixa "non aedificandi", para ambos os lados.

Parágrafo único. A faixa "non aedificandi" é medida a partir da lateral da ferrovia para ambos os lados

Seção II
Das Ciclovias e Ciclofaixas

Art. 70 O sistema de circulação por bicicleta é composto por:

I - Ciclovia: via aberta ao uso público caracterizada como pista destinada ao trânsito exclusivo de bicicletas, separada da via pública de tráfego motorizado por meio fio ou obstáculo similar, e de área destinada aos pedestres, por dispositivo semelhante ou em desnível, que a distingue das áreas citadas;

II - Ciclofaixa: via aberta ao uso público caracterizada como faixa destinada ao trânsito exclusivo de bicicletas, demarcada na pista de rolamento ou calçadas por sinalização específica;

III - Faixa compartilhada ou via de tráfego compartilhado: via aberta ao uso público caracterizada como pista compartilhada com o trânsito de veículos motorizados, bicicletas e pedestres, sendo via preferencial ao pedestre quando demarcada na calçada e preferencial a bicicleta quando demarcada na pista de rolamento.

Art. 71 As ciclovias e ciclofaixas têm por objetivo oferecer à população a opção de transporte de bicicleta em condições de segurança e o atendimento da demanda de deslocamento no espaço urbano.

Parágrafo único. O sistema de ciclovias e ciclofaixas deverá estruturar soluções sustentáveis para as áreas urbanas, considerando-se a grande demanda de usuários e a topografia favorável na maior parte do território.

Seção III
Dos Passeios Públicos

Art. 72 Com o objetivo de proporcionar acessibilidade e segurança, o Município estabelecerá regulamentação específica em relação à urbanização dos passeios públicos, garantindo sempre que for possível a definição de três faixas:

I - Faixa de serviços - localizada junto ao meio-fio, tem o propósito de abrigar os equipamentos que mobíliam o espaço público bem como o plantio de árvores;

II - Faixa livre - localizada ao centro do passeio público, deve ser livre de qualquer obstáculo e contar com piso tátil, em atendimento às normas técnicas competentes;

III - Faixa de acesso - localizada junto ao alinhamento dos terrenos, pode abrigar toldos, cadeiras e mesas, material publicitário, desde que não impeçam o livre acesso às propriedades e sejam licenciados pelo Município.

§ 1º Em qualquer hipótese a faixa livre deve ter, no mínimo, 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) devendo estar pavimentada e livre de obstáculos, garantindo-se as condições adequadas de acessibilidade.

§ 2º É proibida a construção nos passeios de qualquer elemento que possa obstruir a sua continuidade ou a circulação de pedestres.

Art. 73 Quanto à pavimentação dos passeios, a faixa livre deverá ser sempre pavimentada de acordo com as orientações constantes no Código de Obras e na norma técnica de acessibilidade, sendo que:

I - Nos Corredores de Promoção Econômica as faixas de acesso e de serviços também deverão ser pavimentadas, sendo prevista a possibilidade de, conforme orientação municipal, serem reservados canteiros para o plantio de árvores na faixa de serviços.

II - Nas demais vias, as faixas de acesso e de serviços deverão ser vegetadas, sendo prevista a possibilidade de, conforme orientação municipal, ser pavimentada a faixa de acesso em frente a estabelecimentos comerciais ou de serviços.

Art. 74 O Poder Executivo Municipal regulamentará a implantação de mobiliário urbano nos passeios públicos e demais áreas.

Art. 75 O sistema de mobiliário urbano inclui sinalização, elementos complementares a espaços abertos como bancos, telefones públicos, arborização, iluminação pública, abrigos de ônibus, entre outros. Deverão estar localizados em áreas públicas de uma cidade, destinados a prestação de serviços, a comodidade e ao conforto exterior dos habitantes.

Art. 76 Incluem-se entres os bens e serviços de interesse público a implantação e manutenção do mobiliário urbano, de placas de sinalização de logradouros e imóveis, de galerias subterrâneas destinadas a infraestruturas, de postes, estruturas espaciais e do transporte público por qualquer modo implantado pelo Poder Público Municipal, ou pela iniciativa privada.

TÍTULO VI
DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E DO USO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Capítulo I
DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 77 O Município de Esteio adotará, para o desenvolvimento e a gestão do planejamento territorial, os instrumentos de política urbana abaixo transcritos, em consonância com as diretrizes da legislação federal competente:

I - Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

II - Transferência do direito de construir;

III - Operações urbanas consorciadas;

IV - Direito de preempção;

V - Direito de superfície;

VI - Consórcio imobiliário;

VII - Contribuição de Melhoria;

VIII - Áreas de especial interesse;

IX - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

X - Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

XI - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;

XII - Disciplina do parcelamento, uso e da ocupação do solo;

XIII - Concessão de direito real de uso;

XIV - Relatórios de impacto ambiental e de impacto de vizinhança;

XV - Plano Ambiental Municipal;

XVI - Referendo popular e plebiscito;

XVII - Gestão orçamentária participativa ;

XVIII - Planos, programas e projetos elaborados em nível local ;

XIX - Código de Posturas;

XX - Código de Obras e Edificações;

XX - Tombamento e inventários de imóveis, conjuntos e sítios urbanos ;

XXI - Sistema municipal de informações.

Parágrafo único. Nas situações em que for necessário, o Poder Executivo Municipal elaborará regulação específica dos instrumentos descritos.

Seção I
Da Outorga Onerosa do direito de construir e de Alteração de Uso

Art. 78 Mediante requerimento do interessado e quando for de notório interesse público, o Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o direito de construir acima do índice de aproveitamento da zona, desde que o uso desta implantação ou ampliação seja permitida permitida pelo zoneamento definido no Plano Diretor Participativo de Esteio.

Art. 79 Mediante requerimento do interessado e quando for de notório interesse público, o Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente a autorização para implantação de uma nova atividade ou a ampliação de uma atividade existente em zonas específicas, quando esta implantação ou ampliação não for permitida pelo zoneamento definido no Plano Diretor Participativo de Esteio.

Parágrafo único. Não poderá o Poder Executivo Municipal utilizar o instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso para viabilizar indústrias com Potencial Poluidor Alto nas seguintes zonas, conforme o Zoneamento definido no Plano Diretor Participativo de Esteio:

a) Zona Mista Preferencialmente Residencial
b) Zona Mista Preferencialmente Comercial

Art. 80 O impacto da concessão de outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso na infraestrutura, no meio ambiente e seu entorno deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo Municipal buscando detectar áreas próximas da saturação.

Art. 81 As vendas de direito de construir e de alteração de uso serão imediatamente suspensas mediante decreto do Poder Executivo Municipal, em caso de se constatar impacto negativo na infraestrutura decorrente da sua aplicação, ou quando se verificar a inviabilidade de sua aplicação em face dos limites urbanísticos estabelecidos neste PDDUE.

Art. 82 O direito de alteração de uso deverá estar diretamente vinculado ao licenciamento da atividade.

Art. 83 A outorga onerosa de alteração de uso poderá ser aplicada na regularização de edificações na forma que for estabelecida por lei específica.

Art. 84 Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e da alteração de uso

serão aplicados no FUNDURB, para as seguintes finalidades:

I - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

II - Implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

III - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

IV - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

V - Regularização fundiária;

VI - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

VII - Constituição de reserva fundiária;

VIII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

Parágrafo único. Estão incluídas como ações relacionadas ao ordenamento e direcionamento da expansão urbana, as decorrentes da política de mobilidade urbana.

Art. 85 Os procedimentos para aplicação da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, deverão ser fixados por regulamentação específica.

Seção II
Da Transferência do Direito de Construir

Art. 86 Lei específica de iniciativa do Poder Executivo Municipal regulamentará os procedimentos para que os proprietários de imóveis urbanos, privados ou públicos, possam exercer seu direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, nos termos deste PDDUE, ou alienã-lo, parcial ou totalmente, mediante escritura pública.

Parágrafo único. A Lei Municipal referida no "caput" deste artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, especificando a forma do cálculo do potencial construtivo a ser transferido ao imóvel receptor.

Art. 87 Os imóveis poderão transferir apenas a diferença entre o direito de construir utilizado e o direito de construir expresso pelo índice de aproveitamento especificado para a zona, conforme o ANEXO IV.

Art. 88 A Transferência do Direito de Construir poderá ser utilizada sempre que o imóvel urbano - ou parte dele - for necessário para:

I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - Implantação de traçado viário

III - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural.

§ 1º Nos casos expressos nos incisos I e II, ao transferir o direito de construir respectivo a um imóvel urbano ou a parte dele, transfere-se ao Poder Executivo Municipal, a sua propriedade.

§ 2º Nas situações previstas nos incisos I, II e III, poderá o direito de construir ser exercido na parcela restante do terreno, observando-se o limite estabelecido pelo Índice de Aproveitamento aplicado à totalidade do terreno.

Art. 89 O Município deverá autorizar a transferência do direito de construir emitindo um Certificado de Potencial Construtivo de Transferência, obedecendo aos critérios expressos neste PDDUE.

Seção III
Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 90 As operações urbanas consorciadas são o conjunto de medidas e intervenções 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, num determinado perímetro, contíguo ou não.

Parágrafo único. As operações urbanas consorciadas serão criadas por lei específica, de iniciativa do Poder Executivo Municipal.

Art. 91 As operações urbanas consorciadas têm como finalidades:

I - Implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II - Renovação urbana e intervenções urbanísticas em áreas de porte e/ou consideradas subutilizadas;

III - Implantação de programas de habitação de interesse social e/ou de regularização fundiária;

IV - Ampliação e melhoria da rede de transporte público coletivo;

V - Implantação de espaços públicos;

VI - Valorização e qualificação do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

VII - Melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária estruturadora;

VIII - Reestruturação de bairros, periferias e agrupamentos urbanos, visando a geração de empregos.

Art. 92 Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas:

I - Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental e de vizinhança decorrentes;

II - Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, desde que de interesse da coletividade.

Parágrafo único. A modificação de índices urbanísticos e coeficientes de aproveitamento na área definida para a operação urbana, ficará limitada pela máxima capacidade construtiva correspondente à totalidade da área de abrangência da operação, não podendo ultrapassar os limites urbanísticos

máximos definidos para a Unidade Territorial Central.

Art. 93 A lei que aprovar a operação urbana consorciada deverá conter, no mínimo:

I - Delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - Finalidade da operação;

III - Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - Estudo prévio de impacto ambiental e estudo prévio de impacto de vizinhança;

V - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - Solução habitacional localizada preferencialmente dentro de seu perímetro, ou em vizinhança próxima, no caso da necessidade de remoção de moradores;

VII - Garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - Instrumentos urbanísticos a serem utilizados na operação;

IX - Forma de contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

X - Fórmulas de cálculo das contrapartidas;

XI - Definição do estoque de direito de construir adicional;

XII - Forma de controle da operação, obrigatoriamente com a representação da sociedade civil;

XIII - Conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único. Os recursos obtidos pelo Município, com a contrapartida prevista na forma do inciso IX deste artigo, serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada, de acordo com o programa de intervenções definido na lei de que trata este artigo.

Art. 94 Os imóveis localizados no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Seção IV
Do Direito de Preempção

Art. 95 O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel objeto de alienação onerosa entre particulares e será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

I - Regularização fundiária;

II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, bem como nos imóveis resultantes destes projetos;

III - Constituição de reserva fundiária;

IV - Ordenamento e direcionamento do desenvolvimento urbano;

V - Implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

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

VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;

VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico ou paisagístico;

IX - Ordenamento do sistema viário.

Art. 96 As áreas onde incidirá o direito de preempção serão delimitadas por lei de iniciativa do Poder Executivo Municipal, sempre que houver necessidade do Município utilizar o direito de preempção para a consecução dos objetivos da política urbana e para as finalidades previstas no artigo anterior.

Parágrafo único. Os imóveis colocados à venda, nas áreas de incidência do direito de preempção, deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, pelo prazo de cinco anos, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 97 O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo máximo de trinta (30) dias a partir da homologação da lei que o delimitou.

Art. 98 O proprietário do imóvel deverá notificar o Poder Executivo Municipal sobre sua intenção de aliená-lo, para que este, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

Parágrafo único. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes requisitos e documentos:

I - Preço, condições de pagamento e prazo de validade

II - Avaliação do imóvel na forma especificada em regulamento;

III - Proposta de compra, quando existente, apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão o preço, condições de pagamento e prazo de validade;

IV - Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

V - Certidão atualizada, de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;

VI - Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer

encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 99 Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, o Poder Executivo Municipal poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º O Poder Executivo Municipal publicará, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo anterior, e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º Transcorrido o prazo máximo de 30 (trinta) dias sem manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preempção, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras sobre o mesmo imóvel, desde que dentro do prazo legal de vigência da lei que trata o artigo 96.

Art. 100 Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar, ao órgão competente do Município, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta (30) dias após sua assinatura.

§ 1º O Poder Executivo Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, para a adjudicação do imóvel alienado a terceiros em condições diversas das apresentadas ao Município, ou sem respeitar o direito de preferência manifestado pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Poder Executivo Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção V
Do Direito de Superfície

Art. 101 O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º 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.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente a 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.

§ 4º Este instrumento poderá ser utilizado onerosamente pelo Município também em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação dos programas previstos no TÍTULO IV deste PDDUE.

§ 5º Por morte, dissolução, fusão ou incorporação do beneficiário, os seus direitos e deveres transmitem-se a seus herdeiros ou sucessores.

Art. 102 Será objeto de remuneração ao Município todo o uso do espaço público, superficial, aéreo ou subterrâneo, que implique em benefício financeiro para o usuário, especialmente a implantação de fontes e redes distribuidoras e condutoras de energia elétrica, telecomunicações, TV a cabo, gás natural e de captação e distribuição de água e esgoto, mediante concessão do direito de superfície e respectivo regulamento municipal.

§ 1º Para os fins do disposto no "caput" deste artigo, deverá o Poder Executivo observar procedimento que assegure igualdade de condições entre os possíveis interessados.

§ 2º Fica autorizada a concessão do direito de superfície de bens de uso comum do povo e de uso especial para os fins de que trata o "caput" deste artigo.

§ 3º Havendo extinção, dissolução, fusão ou incorporação da empresa e ou concessionária superficiária, os direitos e deveres estabelecidos nos contratos de concessão do direito de superfície transmitem-se aos herdeiros e sucessores.

Art. 103 Os recursos auferidos com a concessão de direito de superfície pelo Município serão aplicados no FUNDURB.

Art. 104 Em caso de venda da área, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 105 Extingue-se o direito de superfície:

I - Pelo advento do termo;

II - Pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 106 Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao imóvel destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de Registro de Imóveis.

Seção VI
Do Consórcio Imobiliário

Art. 107 Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Executivo Municipal e o proprietário de imóvel urbano através do qual o proprietário transfere ao Executivo Municipal seu imóvel em parceria para a viabilização de empreendimentos de habitação de interesse social.

§ 1º O proprietário que transferir seu imóvel para o Município, nos termos deste artigo, receberá como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, após a realização das obras.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será equivalente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observando a avaliação prévia a ser efetuada pelo Município quando do estabelecimento do consórcio, excluídos do seu cálculo, expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar, quanto àqueles definidos como Área Especial de Interesse Social - AEIS.

Seção VII
Das Áreas Especiais

Art. 108 Áreas Especiais são unidades do território municipal com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e de edificação, compreendendo:

I - Áreas Especiais de Interesse Cultural - AEIC;

II - Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS;

III - Áreas Especiais de Interesse Ambiental - AEIA;

IV - Áreas Especiais de Interesse Econômico - AEIE;

V - Áreas Especiais de Interesse Urbanístico - AEIU;

VI - Áreas Especiais de Ocupação Prioritária - AEOP.

§ 1º Ficam enquadradas como áreas especiais os locais representados no mapa do Anexo II da presente Lei.

§ 2º O detalhamento da delimitação das áreas especiais representadas no mapa do Anexo II, dar-se-á por decreto do Poder Executivo Municipal.

§ 3º A criação de novas áreas especiais dar-se-á por Lei Municipal.

§ 4º O licenciamento de obras localizadas em áreas especiais deverá ser previamente avaliado pela Comissão Técnica e requererá Estudo de Viabilidade Urbanística.

Subseção I
Das Áreas Especiais de Interesse Cultural

Art. 109 AEIC são edificações e/ou porções do território identificadas como locais de convívio ou mesmo pontos da cidade onde acontecem feiras e eventos significativos que representem os hábitos e tradições da população.

Art. 110 Integram as AEICs as unidades territoriais destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

Parágrafo único. Os imóveis ou áreas tombadas ou preservadas por legislação Municipal, Estadual ou

Federal, enquadram-se como AEIC.

Subseção II
Das Áreas Especiais de Interesse Social

Art. 111 As AEIS são unidades territoriais destinadas, prioritariamente, à regularização fundiária e à produção de habitação de interesse social - HIS, tendo como objetivos gerais:

I - Garantir o acesso à moradia com qualidade à população de baixa renda em atendimento ao disposto nesta lei e no Plano Local de Habitação de Interesse Social;

II - Evitar o uso especulativo dos imóveis nela situados, privilegiando o uso para moradia das famílias de baixa renda e admitindo outras atividades pré-existentes ou que atendam às necessidades básicas destas famílias.

Art. 112 As AEIS podem ser de dois tipos:

I - AEIS de Regularização Fundiária - São os assentamentos habitacionais de baixa renda que não estão regulares do ponto de vista jurídico e/ou urbanístico, que são passíveis de regularização e recuperação urbanística e ambiental, e que podem incluir equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

II - AEIS de Produção Habitacional - São os imóveis destinados à implantação de programas habitacionais de interesse social incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local, podendo ser: não edificados, sub-utilizados ou não utilizados, conforme estabelecido no TÍTULO I, CAPÍTULO II e TÍTULO VI, CAPÍTULO II deste PDDUE.

§ 1º Considera-se empreendimento de HIS a edificação ou o conjunto de edificações executadas pelo Município ou pela iniciativa privada, destinado total ou parcialmente à população de baixa renda e usos complementares;

§ 2º A demarcação de novas AEIS para a regularização fundiária observará:

a) Áreas ocupadas por favelas, aptas a urbanização;
b) Áreas passíveis de usucapião ocupadas predominantemente por famílias de baixa renda;
c) Loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados predominantemente por famílias de baixa renda;

§ 3º A demarcação de novas AEIS de Produção Habitacional deverá observar a disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e se dará em:

a) Terrenos vazios;
b) Imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados notificados para o cumprimento de sua função social.

§ 4º As demarcações de novas AEIS de Produção Habitacional poderão ser feitas posteriormente através de lei específica, mediante estudos prévios das áreas com potencial para o uso.

§ 5º No caso de AEIS cujos limites estejam compreendidos dentro das áreas de operações urbanas consorciadas, a aplicação dos instrumentos e diretrizes previstos neste Título serão implementados

por meio do disposto nas leis específicas das operações urbanas consorciadas.

Art. 113 O Plano de Regularização de cada AEIS será formalizado por decreto do Poder Executivo Municipal, com apreciação do COMHASAB, devendo conter estudo de viabilidade que inclua:

I - Diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana, respeitadas as normas básicas estabelecidas neste PDDUE e as normas técnicas pertinentes;

II - As intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física e ambiental da área, de acordo com as características locais, incluindo: sistema de abastecimento de água e solução de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos públicos e comunitários e os usos complementares ao habitacional;

III - Instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

IV - Condições para o remembramento de lotes;

V - Forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas.

§ 1º O Plano de Regularização de cada AEIS deverá embasar-se em diagnóstico que contenha análise físico-ambiental, urbanística e fundiária, informações sócio-econômicas da população residente e levantamento topográfico-cadastral.

§ 2º Deverão ser constituídas, em todas as AEIS, comissões locais de gestão compostas por representantes dos atuais e/ou futuros moradores e do Poder Executivo Municipal, os quais deverão participar de todas as etapas de elaboração do plano de regularização e de sua implementação.

§ 3º Para o desenvolvimento e implementação dos planos de regularização das AEIS, o Poder Executivo Municipal poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora, com a apreciação do COMHASAB.

§ 4º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de AEIS poderão apresentar, ao Poder Executivo Municipal, propostas para o plano de regularização de que trata este artigo.

§ 5º O Plano de Regularização poderá abranger mais de uma AEIS.

Art. 114 As normas básicas para os Planos de Regularização deverão ser estabelecidas pelo Programa Municipal de Regularização Fundiária, levando em consideração a realidade habitacional prevalecente no Município.

Art. 115 Não será permitido o parcelamento do solo nas AEIS para as situações que apresentem risco à saúde, à segurança ou à vida, em especial:

I - Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;

I - Em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;

II - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;

III - Em terrenos onde as condições físicas não recomendam a construção;

IV - Nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;

V - Nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;

VI - Nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.

Subseção III
Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental

Art. 116 A identificação de AEIA objetiva o cumprimento das diretrizes e políticas de preservação e conservação do patrimônios natural cujo uso e ocupação serão disciplinados através de regime urbanístico próprio, compatibilizado com as características que lhe confere peculiaridade.

Art. 117 As Áreas Especiais de Especial Interesse Ambiental - AEIA são aquelas de relevância ambiental destinadas à preservação e recuperação do patrimônio natural, dos recursos hídricos, das Áreas de Preservação Permanente - APP`s, de áreas úmidas e inundáveis e demais áreas de relevância ambiental, cuja ocupação ou utilização fica restrita aos casos de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto, assim definidas pela legislação ambiental vigente.

§ 1º O uso e a ocupação do solo de que trata o artigo estarão submetidos ao licenciamento ambiental que determinará os projetos e estudos ambientais necessários, garantindo ainda a comprovação da melhoria das condições ambientais locais com a implantação do projeto, assim como assegurando a prevenção de riscos de inundações.

§ 2º As áreas com risco de inundação serão determinadas através de mapas de inundação a serem definidos pelo Plano Diretor de Drenagem Urbana, a ser elaborado pelo município, ou através de estudos e laudos hidrológicos a serem solicitados durante o processo de licenciamento ambiental.

§ 3º Os imóveis localizados nas Áreas de Especial Interesse Ambiental que forem utilizados para fins de proteção ou recuperação ambiental, enquanto mantiverem essas funções, poderão transferir o direito de construir definido pelo regime urbanístico da área, conforme TÍTULO VI, CAPÍTULO I, Seção II, e de acordo com critérios, prazos e condições a serem definidos em lei municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo Municipal.

Art. 118 Somente poderá ser autorizada a intervenção ou supressão de vegetação em APP, com intervenções consideradas de interesse social, de utilidade pública ou de baixo impacto ambiental, nos termos das legislações federais correlatas.

Subseção IV
Das Áreas Especiais de Interesse Econômico

Art. 119 São AEIE as áreas identificadas como espaços que reúnem características próprias de

densificação, fluxos, animação e miscigenação, fortalecendo as unidades territoriais.

Art. 120 São áreas de interesse econômico os Corredores de Promoção Econômica por exercerem importante função na articulação viária dentro das unidades territoriais e entre estas, e por descentralizar o desenvolvimento econômico e de serviços.

Art. 121 As AEIE diferenciam-se das demais na zona de planejamento onde estão inseridas pelo regime urbanístico diferenciado que favorece a implantação de atividades econômicas.

Subseção V
Das Áreas Especiais de Interesse Urbanístico

Art. 122 São AEIU:

I - Áreas que devem ser melhor integradas à cidade, aproveitando a infraestrutura já implantada;

II - Áreas que necessitam de revitalização;

III - Áreas destinadas a implantação, de equipamentos urbanos ou comunitários de grande porte, além de: terminais de transportes - rodoviário, ferroviário, metro viário, hidroviário - parques de exposições, feiras e eventos ou outros equipamentos de caráter público que, por suas características, requerem regime urbanístico especial.

Subseção VI
Das Áreas Especiais de Ocupação Prioritária

Art. 123 As AEOP compreendem as glebas, terrenos e imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, identificados para ocupação, utilização ou urbanização prioritária, visando seu adequado aproveitamento, o cumprimento da função social da propriedade e a otimização da urbanização da cidade.

§ 1º Os imóveis que forem notificados para utilização, promoção do parcelamento do solo e/ou edificação compulsória deverão atender ao disposto no Título VI, Capítulo II e em regulamentação específica.

§ 2º O zoneamento territorial de Esteio estabelece uma AEOP que compreende as UTs 05, 06, 07 e 08.

Capítulo II
DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DO USO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 124 O Poder Executivo Municipal, na forma da lei, poderá exigir do proprietário de imóvel não edificado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - IPTU progressivo no tempo;

II - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 125 As áreas passíveis de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, são

aquelas fixadas em lei específica, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento, de acordo com o PDDUE, em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis, de que trata este artigo, propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposições do Estatuto da Cidade e de regulamentação municipal específica.

§ 2º A notificação deve ser averbada no Registro de Imóveis.

Art. 126 São considerados passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados instituídos como AEIS de Produção Habitacional e os incluídos nas AEOPs.

Art. 127 O Poder Executivo Municipal desenvolverá regulamentação específica para a aplicação dos instrumentos Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública, definindo critérios para a identificação das propriedades nas quais aplicar-se-ão os referidos instrumentos da seguinte forma:

I - Os imóveis que se enquadrem nos critérios definidos serão identificados e seus proprietários notificados, de acordo com o disposto em regulamentação específica.

II - Os proprietários de imóvel notificado por não edificação ou subutilização, deve, no prazo máximo de 12(doze) meses, a partir da data da notificação, protocolar projeto de parcelamento do solo.

III - As obras nos imóveis não edificados ou subutilizados deverão estar iniciadas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da licença de construção.

IV - O proprietário de imóvel notificado por não ocupação, deve, a cada 24 (vinte e quatro) meses, comprovar a ocupação deste por, no mínimo, 360 (trezentos e sessenta) dias no período.

§ 1º 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 CMDU.

§ 2º 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. 128 No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas do imposto predial e territorial urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º Lei específica estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto, com base no Estatuto da Cidade, respeitando-se o limite máximo pré-estabelecido de 15% (quinze por cento).

§ 2º É vedado à concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata

este artigo.

§ 3º Caso a obrigação não seja cumprida, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 129.

Art. 129 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.

TÍTULO VII
DOS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I
DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO

Art. 130 O uso e a ocupação do solo ficam definidos em função das normas relativas ao regime de atividades, urbanístico e parcelamento do solo.

§ 1º As normas relativas ao regime de atividades e ao regime urbanístico são estabelecidas para cada Zona de Planejamento e devem reforçar as suas características definidas no artigo 57.

§ 2º As normas relativas ao regime de atividades e ao regime urbanístico nas vias que delimitam as Zonas de Planejamento devem ser aplicadas de forma equivalente nos dois lados da via, atendendo ao seguinte regramento:

I - Adotar-se-á sempre as normas relativas à Zona de Planejamento mais miscigenada;

II - Poder-se-á adotar as normas relativas à Zona de Planejamento mais miscigenada nos terrenos localizados do outro lado da via limítrofe daquela zona e de frente para esta via, até o limite estabelecido por uma faixa de 50 (cinquenta) metros.

§ 3º Excetua-se do disposto no parágrafo 2º, as Áreas Especiais.

Art. 131 Todas as edificações inseridas no território deverão ser regulares e possuírem habite-se.

Art. 132 Em atendimento às regras de uso e ocupação do solo, em cada lote será considerado:

I - A construção de até 3 (três) economias;

II - A instituição de um condomínio de unidade autônoma.

Seção I
Do Regime de Atividades

Art. 133 Em cada zona ficam estabelecidas as atividades cuja instalação é viável, conforme o Anexo IV, sendo as demais proibidas.

Art. 134 Para a classificação das atividades, far-se-á uso dos conceitos de incômodo e impacto urbano.

I - Uma atividade provoca incômodo quando causa distúrbios à vida dos moradores do seu entorno bem como transtornos ao funcionamento das atividades vizinhas.

II - Uma atividade provoca impacto quando:

a) Altera o meio ambiente;
b) Altera o trânsito no entorno pela polarização de veículos ou pelo abastecimento de carga;
c) Produz poluição sonora, atmosférica, das águas e/ou do solo em padrões incompatíveis com as demais atividades;
d) Tem horário de funcionamento noturno;
e) Representa risco para as demais atividades.

Art. 135 A classificação de atividades distribuídas nas diferentes Zonas de Uso dar-se-á mediante sua classificação, conforme Anexo IV em:

I - Atividades INOFENSIVAS;

II - Atividades COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 1;

III - Atividades COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 2;

IV - Atividades COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 3;

V - Atividades ESPECIAIS.

§ 1º Atividade INOFENSIVA é aquela que não causa incômodo e nem impacto.

§ 2º Atividades com INTERVENÇÃO URBANA são aquelas que têm potencial para causar incômodo à vizinhança e/ou impacto em distintos níveis, de acordo com suas características e porte.

§ 3º Atividades especiais são aquelas que apresentam características excepcionais e, por esta razão, sua localização não está prevista no Regime Urbanístico, podendo estar localizadas, a critério do licenciamento urbanístico e ambiental, em qualquer parte da cidade.

Art. 136 O licenciamento urbanístico e ambiental das atividades e das edificações deverá ser adequado ao nível de incômodo e impacto provocado, em atendimento ao disposto a seguir:

I - As INOFENSIVAS são isentas de licenciamento ambiental;

II - As de INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL I, exigirão análise pontual para o seu licenciamento;

III - As de INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 2, exigirão a apresentação de Estudo de Viabilidade Urbanística, nos termos do disposto no Título VII, Capítulo II, desta lei e em regulamentação específica;

IV - As de INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 3 e as ESPECIAIS exigirão a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança nos termos do disposto no Título VII, Capítulo II desta lei e em regulamentação específica.

Parágrafo único. A critério do órgão de licenciamento ambiental, poderá ser exigido,

complementarmente, Estudo de Impacto Ambiental, às atividades que causarem significativo incômodo e impacto urbano.

Art. 137 O Poder Executivo Municipal condicionará a aprovação de projetos de edificação em terrenos com bens ambientais ao parecer favorável do departamento municipal responsável pelo meio ambiente.

Art. 138 As atividades proibidas, segundo o Regime Urbanístico definido por esta lei serão consideradas desconformes consolidadas quando Construídas e ou Licenciadas na vigência da legislação anterior.

§ 1º Fica permitida a ampliação de atividade Desconforme Consolidada em até no máximo 50% (cinquenta por cento) da área construída total, obedecendo o Índice de Aproveitamento de 1,5, Taxa de Ocupação de 80% e recuo conforme atividade.

§ 2º Quando da Viabilidade poderá ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança, caso a atividade se enquadre na classificação conforme Anexo VI da presente lei.

§ 3º Em casos que sejam vedadas quaisquer obras de ampliação ou re forma que impliquem no aumento da atividade ficam ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene das edificações.

Seção II
Do Regime Urbanístico

Art. 139 O regime urbanístico é o conjunto de normas que disciplinam as edificações, com vistas a assegurar o bem coletivo, a segurança e o bem-estar dos cidadãos bem como o equilíbrio ambiental.

Art. 140 Os instrumentos que compõem o regime urbanístico são os seguintes:

I - Índice de aproveitamento;

II - Taxa de ocupação.

III - Afastamento das divisas dos terrenos;

IV - Limite de altura das edificações;

Parágrafo único. As áreas classificadas de "non aedificandi", como recuos viários, faixas de domínio e áreas de preservação permanente, são incluídas, como área do lote, no cálculo dos instrumentos de controle urbanístico.

Art. 141 Os instrumentos aplicados a cada zona de planejamento do território são especificados no Quadro de Regime Urbanístico no ANEXO V.

Subseção I
Do Índice de Aproveitamento

Art. 142 O índice de aproveitamento (IA) é o parâmetro, constante no Quadro do Regime Urbanístico, ANEXO V, que define a área de construção máxima computável do lote.

§ 1º O produto entre o índice de aproveitamento e a área líquida do lote determina a área de construção máxima computável do lote.

§ 2º Área líquida de terreno é a área não atingida por traçado de alargamento viário previsto no ANEXO III deste PDDUE.

§ 3º Quando a edificação a ser construída tiver mais de um uso diferente adotar-se-á como índice de aproveitamento total, o maior índice de aproveitamento dentre os correspondentes aos usos pretendidos, respeitados os limites definidos para cada uso distinto.

Art. 143 As áreas não-computáveis são áreas destinadas às atividades complementares à atividade principal e as destinadas aos serviços gerais e de apoio à edificação.

Art. 144 São consideradas áreas não computáveis, para o cálculo do potencial construtivo:

I - Área coberta, destinada ao estacionamento de veículos, localizada no térreo e em até dois pavimentos acima do térreo;

II - Sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) de sua área.

III - Áreas descobertas;

IV - Pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estarem abertos e livres, no mínino, em 80% (oitenta por cento) de sua área;

V - Circulação vertical/elevadores e escadas de uso comum;

VI - Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;

VII - Projeções de cobertura e marquises, ambos em balanço, com no máximo 0,80m (oitenta centímetros) e 1,20m (um metro e vinte centímetros) respectivamente.

Art. 145 São consideradas isentas para cálculo do potencial construtivo as áreas de subsolos destinados à garagem e de uso comum da edificação complementares a garagem;

Art. 146 As áreas não computáveis, não poderão exceder a 50% (cinquenta por cento) da área computável.

Subseção II
Da Taxa de Ocupação

Art. 147 Taxa de Ocupação (TO) é o parâmetro urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão.

Art. 148 Não serão computados no cálculo da taxa de ocupação as projeções dos seguintes elementos da construção:

I - Pérgolas;

II - Marquises com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de balanço;

III - Beirais de até 0,80m (oitenta centímetros);

IV - Guaritas de até 6,00m² (seis metros quadrados);

V - Central de lixo;

VI - Central de gás;

VII - Central de energia elétrica, com dimensões conforme RIC (Regulamento de Instalações Consumidoras);

VIII - Áreas destinadas a reservatórios que estejam em volume separado da edificação principal.

Parágrafo único. Os parâmetros correspondentes a cada zona são os estabelecidos no Quadro de Regime Urbanístico, conforme ANEXO V.

Subseção III
Dos Recuos e Afastamentos

Art. 149 Define-se como recuo frontal, afastamento lateral e de fundos, o afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação.

Art. 150 Para fins da presente Lei adotam-se as seguintes definições:

I - Afastamento - a distância mínima que a construção deve observar relativamente às divisas dos terrenos lindeiros;

II - Recuo - a distância mínima que a construção deve observar relativamente à via pública, incluindo as passagens de pedestres.

Art. 151 Os recuos e afastamentos delimitam áreas para assegurar:

I - Predominância dos elementos naturais sobre os de construção com vistas a valorizar a paisagem urbana, nas áreas residenciais;

II - Predominância do pavimento e fluidez da circulação de pedestres nas áreas comerciais;

III - Criação de melhores condições de insolação e aeração na relação de vizinhança entre edificações.

Art. 152 Quanto aos recuos, estes serão observados em todas as frentes para as vias públicas, incluindo as vias de pedestres, conforme ANEXO V.

§ 1º Fica vedada a construção em áreas de recuo frontal, mesmo em subsolo, excetuando-se:

I - Muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais do terreno.

II - Escadarias ou rampas de acesso quando necessárias devido à conformação do terreno.

III - Guaritas de segurança, com área máxima de 6m² (seis metros quadrados).

IV - Subestações de energia, com dimensões conforme RIC (Regulamento de Instalações Consumidoras);

V - Central de lixo, com área máxima de 4m² e altura máxima de 2,20m.

§ 2º Os terrenos atingidos por recuo em uma das testadas terão sempre o recuo efetivado de tal forma que a faixa edificável resultante da mesma não seja inferior a 10,00 m (dez metros).

§ 3º Nos terrenos de esquinas atingidos por recuos em mais de uma testada, poderão manter uma delas no alinhamento até a distância de 25,00 (vinte e cinco metros), a partir do recuo doutra testada, desde que a construção a ser implantada tenha no máximo 2 (dois) pavimentos.

§ 4º A edificação construída em terreno de esquina e nos seus dois alinhamentos,, deverá ter a sua aresta chanfrada em 45º, a partir de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) a contar do vértice do terreno, em ambas as frentes,.

§ 5º Nos casos de terrenos fortemente acidentados, é permitida a construção de garagem para automóveis particulares no alinhamento da via pública, ocupando parcialmente a área de recuo, uma vez satisfeita às seguintes condições:

I - O terreno deve apresentar em toda a extensão da testada ou testadas, nos terrenos de esquina, um aclive em relação a via pública com desnível de 2,00m (dois metros) no mínimo, medidos na linha correspondente a profundidade de 4,00m (quatro metros) em relação ao nível do passeio.

II - A cobertura da garagem deverá ser constituída por terraço plano.

III - Nos terrenos com testada superior a 7,00m (sete metros), a construção não poderá ultrapassar a 50% (cinqüenta por cento) da testada.

§ 6º A medida ou local de ocorrência dos recuos poderão ser alterados a critério do SPPU, mediante Estudo de Viabilidade Urbanística, desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel com vistas a:

I - Preservação de árvores de porte no interior dos imóveis.

II - Melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação que tenha características excepcionais, forma ou estrutura geológica.

III - Adequação às condições especiais do entorno, quando fizer frente a verdes públicos vinculados ao passeio, com largura igual ou superior ao recuo previsto.

§ 7º Na hipótese em que os recuos e afastamentos das divisas tiverem valores diversos, prevalecerá o recuo de maior grandeza.

§ 8º Nos terrenos localizados ao longo da faixa de domínio da BR-116 e da linha do TRENSURB, as edificações deverão observar ao longo da divisa que confrontar com a faixa de domínio, recuos de 15,00m (quinze metros).

§ 9º Não será permitida, em hipótese alguma, a construção de balanço sobre passeio, exceto de marquises de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de balanço e beirais de até 0,80m (oitenta centímetros) de largura.

Art. 153 As edificações que apresentarem peculiaridades, tais como as destinadas à habitações em Áreas Especiais, serão objeto de estudo especial por parte do SPPU.

Art. 154 Em todos os lotes a serem edificados deverá ser reservada uma área equivalente a 10% (dez por cento) da sua área total de cobertura vegetal.

Parágrafo único. A reservação prevista no Plano Diretor de Manejo das Águas Pluviais (PDMAP) não isenta o previsto no caput deste artigo.

Art. 155 Em situações especiais, a serem avaliadas pela Comissão técnica, onde não for alcançado o percentual mínimo de 10% de cobertura vegetal, poderá ser admitida como medida alternativa a compensação de no máximo 30% desta reserva com a execução de terraços e coberturas vegetados, devendo este percentual ser de no mínimo 20% da área total do lote.

Subseção IV
Do Limite de Altura das Edificações

Art. 156 Será considerado limite de altura das edificações, a distância medida da face superior do ponto médio do meio fio até a laje superior do último pavimento da atividade fim da edificação.

Parágrafo único. Considera-se a face superior do meio-fio, aquela localizada em frente ao acesso principal da atividade predominante da edificação.

Art. 157 O limite de altura para as edificações têm por função:

I - Estabelecer as características para as várias zonas urbanas quanto ao aspecto volumétrico das edificações.

II - Criar melhores condições de insolação e aeração na relação de vizinhança entre edificações.

§ 1º As alturas, segundo as diversas zonas, são estabelecidas no Quadro de Regime Urbanístico, ANEXO V.

§ 2º Em situações excepcionais, a critério do SPPU e através de EVU, poderá ser avaliada a possibilidade de ampliação do limite de altura estabelecido no Quadro do Regime Urbanístico, no ANEXO V, quando a peculiaridade da atividade a que a edificação se destina assim obrigar.

Seção III
Das Garagens e Estacionamentos

Art. 158 Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas e descobertas destinadas à guarda de veículos.

§ 1º Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos e deverão ter alvará expedido pelo Poder Executivo

Municipal para o seu funcionamento.

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

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

§ 4º Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de necessidades especiais e para os idosos em percentuais determinados pela legislação específica.

Art. 159 Será exigida a construção de garagens em edificações cujo número mínimo de vagas será definido pela área computável e pelo disposto no Anexo VII.

§ 1º Para o cálculo do número de vagas de estacionamento em estabelecimentos não residenciais será excluída da área total, a área correspondente às atividades complementares à principal, como as destinadas aos serviços gerais e de apoio.

§ 2º As vagas de estacionamento exigidas por esta lei, em estabelecimentos não residenciais, deve estar situada de forma que fique assegurado o livre acesso aos clientes do referido estabelecimento.

§ 3º Os padrões de projeto para a construção de garagens serão os seguintes:

I - Cota máxima por vaga para guarda de veículos igual a 30,00m² e mínima de 25,00m², excluídas as áreas ocupadas pelas rampas de acesso ou de ligação entre pavimentos.

II - Área mínima de acumulação para garagens comerciais ou condominiais: 5% do número total de vagas.

III - Os rebaixos de meio-fio não poderão ultrapassar 0,60m (sessenta centímetros), medidos no sentido da largura dos passeios públicos e não ultrapassar a largura máxima de 3,00m (três metros), medidos no sentido longitudinal dos passeios.

IV - Os postos de abastecimentos, empresas de transporte, oficinas, garagens comerciais, indústrias e depósitos, poderão ter rebaixo dos meios-fios com largura até 7,00 (sete metros), medidos no sentido longitudinal dos passeios públicos.

V - Nos Corredores de Promoção Econômica o recuo frontal poderá ser utilizado como área de estacionamento desde que este seja de 6,00 (seis metros), sendo estas vagas computadas no cálculo de número de vagas mínimo para o estabelecimento.

§ 4º As vagas de estacionamento obrigatórias, quando residenciais, segundo este PDDUE serão vinculadas às atividades principais da edificação e não poderão ser exploradas comercialmente como garagem e estacionamento comercial, nos termos do artigo 158.

§ 5º O Anexo VII apresenta condicionantes adicionais que deverão ser atendidos nos projetos de garagens.

Art. 160 As vagas de garagens poderão ser substituídas por número equivalente de vagas para estacionamento, em área coberta ou descoberta.

Art. 161 Nas ZMC e na ZIE será exigida reserva de espaço comprovadamente suficiente para que as manobras de carga e descarga se efetuem dentro dos lotes, em edificações cujas atividades exijam carga e/ou descarga.

Art. 162 O imóvel cuja testada estiver em face de quadra contemplado com estacionamento rotativo, quando da aprovação do projeto, ficará dispensado da obrigatoriedade de vagas de estacionamento para as atividades não residenciais, exclusivamente para o empreendimento que, pelas suas características, a exigência seja de no máximo de quatro vagas.

Parágrafo único. Para aqueles empreendimentos onde a exigência for de mais de quatro vagas, deverá ser atendido o número de vagas na sua totalidade conforme anexo VII.

Art. 163 No caso de reciclagem de usos de edificações, em que haja necessidade de vagas para a guarda de veículos e não onde houver a possibilidade de implantação das mesmas junto à edificação, será permitida a locação de vagas nas proximidades, conforme regulamentação específica que garanta a vinculação entre as duas edificações.

Parágrafo único. Ficam dispensados da exigência disposta no caput deste artigo as edificações consolidadas em 06 de dezembro de 2006, data da edição da Lei Complementar Municipal nº 4247/2006

Seção IV
Da Acessibilidade Universal

Art. 164 Para os fins de acessibilidade, considera-se:

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

II - Barreiras: qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança e a possibilidade de as pessoas se comunicarem ou terem acesso à informação, classificadas em:

a) Barreiras urbanísticas: as existentes nas vias públicas e nos espaços de uso público;
b) Barreiras nas edificações: as existentes no entorno e interior das edificações de uso público e coletivo e no entorno e nas áreas internas de uso comum nas edificações de uso privado multifamiliar;
c) Barreiras nos transportes: as existentes nos serviços de transportes.

III - Elemento da urbanização: qualquer componente das obras de urbanização, tais como os referentes à pavimentação, saneamento, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento e distribuição de água, paisagismo e os que materializam as indicações do planejamento urbanístico;

IV - Mobiliário urbano: conjunto de todos os objetos, elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados mediante autorização do Poder Executivo

Municipal em espaços públicos e privados;

V - Edificações de uso público: aquelas administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinadas ao público em geral;

VI - Edificações de uso coletivo: aquelas destinadas às atividades de natureza comercial, hoteleira, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional, industrial ou de saúde,;

VII - Edificações de uso privado: aquelas destinadas à habitação, que podem ser classificadas como unifamiliar ou multifamiliar.

Art. 165 A formulação, implementação e manutenção das ações para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, atenderão às seguintes premissas básicas:

I - Priorização do atendimento das necessidades definida em um programa com cronograma e reserva de recursos para a sua implantação;

II - Planejamento, de forma continuada e articulada, entre os setores envolvidos;

Art. 166 Na promoção da acessibilidade serão observadas as regras gerais previstas em legislações Federal e Estadual, complementadas pelas normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT e pelas disposições contidas na legislação do Município.

Art. 167 Para aprovação de projetos e de emissão de carta de "Habite-se" (exceto de residências unifamiliares) e alvará de atividade, assim como para sua renovação, quando essa tiver sido emitido anteriormente às exigências de acessibilidade contida na legislação específica, devem ser observadas e certificadas as regras de acessibilidade previstas em legislações federais, estaduais, municipais e nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

Capítulo II
DOS ESTUDOS DE VIABILIDADE URBANÍSTICA E DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 168 Os estudos de Viabilidade Urbanística - EVU - e de Impacto de Vizinhança - EIV são instrumentos de apoio ao licenciamento urbanístico e buscam garantir a qualidade do ambiente urbano e o cumprimento dos objetivos deste PDDUE.

Parágrafo único. No processo de licenciamento urbanístico e com base no EVU e no EIV poderá o município requerer o cumprimento de medidas mitigadoras corretivas e/ou compensatórias.

§ 1º Medida mitigadora corretiva - visa restabelecer a situação anterior a ocorrência de um evento adverso sobre o ambiente e/ou estrutura urbana e socioeconômica, através de ações de controle ou da eliminação do fato gerador do impacto; e/ou visa otimizar ou maximizar o efeito de um impacto positivo decorrente direta ou indiretamente da implantação do empreendimento.

§ 2º Medida compensatória - procura compensar bens sócio ambientais perdidos em decorrência de ações diretas ou indiretas do empreendimento.

Art. 169 O Estudo de Viabilidade Urbanística será requerido para análises quanto a:

I - Adequação do uso na zona de implantação do empreendimento;

II - Melhor adequação da edificação ao sítio de implantação que tenha características excepcionais relativas à forma e à estrutura geológica do solo;

III - Manutenção e valorização do patrimônio natural e cultural;

IV - Adequação à estrutura urbana, em especial quanto: ao sistema viário, aos fluxos, à segurança, ao sossego e saúde dos habitantes e, também, quanto aos equipamentos públicos comunitários;

V - Adequação ao ambiente, em especial quanto à poluição;

VI - Adequação à infra estrutura urbana.

§ 1º O regime volumétrico poderá ser alterado na hipótese dos incisos II e III, deste artigo, desde que compatibilizado com o entorno urbano.

§ 2º Os Estudos de Viabilidade Urbanística, exigidos conforme anexo VI, serão aprovados pelo Poder Executivo Municipal;

§ 3º O Município poderá requerer no processo de licenciamento da atividade ou do empreendimento, medidas mitigadoras equivalentes ao impacto produzido, a serem definidas a partir do estudo apresentado.

Art. 170 Os empreendimentos serão analisados através de EVU, quanto a:

I - Impactos sobre a infraestrutura urbana;

II - Impactos sobre a estrutura urbana;

III - Impactos sobre a paisagem e o ambiente;

IV - Impactos sobre a estrutura socioeconômica nas atividades não-residenciais.

§ 1º Considera-se infraestrutura urbana o conjunto de redes e equipamentos necessários para sustentar a vida urbana, como o sistema viário e as redes de água, esgoto, drenagem, energia e telefone.

§ 2º Considera-se estrutura urbana a terra urbanizada, os estoques edificados sobre o espaço, as atividades no interior destes espaços e a circulação e o transporte.

§ 3º Considera-se paisagem e ambiente o conjunto de elementos relacionados: à qualidade do ar, ao conforto térmico e acústico, à disponibilidade de serviços urbanos, e ao patrimônio natural e cultural.

§ 4º Considera-se estrutura socioeconômica o conjunto de atividades de caráter não residencial existentes na cidade ou num determinado espaço urbano.

Art. 171 Quando o empreendimento ou atividades gerarem impactos que causem alterações significativas nas características urbanas do entorno, estarão sujeitos também à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das

licenças ou alvarás de construção, ampliação, reforma ou funcionamento.

§ 1º O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividades, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

I - Adensamento populacional;

II - Equipamentos públicos, urbanos e comunitários;

III - Uso e ocupação do solo;

IV - Valorização imobiliária;

V - Geração de tráfego de veículos e demanda por transporte público;

VI - Ventilação e iluminação;

VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

§ 2º A análise do EIV indicará medidas mitigadoras aos impactos negativos;

§ 3º A ampliação e modificação dos empreendimentos atualmente em funcionamento, cujas atividades geram impacto, estão sujeitas à elaboração de EIV, conforme anexo VI, ficando assim a renovação de alvará destes empreendimentos sujeita a esta regulamentação.

§ 4º A elaboração do EIV, não substitui a elaboração do EIA/RIMA, quando previsto pela legislação pertinente.

Art. 172 Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, pelo prazo de 15 dias, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Parágrafo único. O Município promoverá audiência pública nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população, sempre que solicitado pela população interessada ou pelo CMDU.

Art. 173 O Município regulamentará através de decreto, os procedimentos a serem adotados para a elaboração e análise do EVU e do EIV.

Capítulo III
DAS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 174 Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento ou remembramento, sempre mediante aprovação municipal.

Art. 175 As ações de parcelamento do solo no território do Município deverão estar adequadas aos elementos estruturadores do território, detalhados neste PDDUE, em especial:

I - A conservação das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial;

II - As áreas verdes, principalmente aquelas de cobertura vegetal arbórea;

III - Os cursos d`água existentes;

IV - As características geológicas e a topografia do terreno;

V - A adequação do traçado urbanístico proposto com o sistema de circulação existente.

Art. 176 As normas de parcelamento do solo são de cumprimento obrigatório e estão sujeitas à regulamentação própria para os casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, e para os empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Executivo Municipal.

Art. 177 O parcelamento do solo observará os padrões urbanísticos definidos nos dispositivos deste PDDUE.

§ 1º É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação, nos termos do Art.174, até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação.

§ 2º Os projetos de parcelamento do solo devem identificar o imóvel titulado em sua totalidade, mesmo que a área a ser parcelada seja menor que a área total.

§ 3º As dimensões das faixas de APP deverão observar a legislação ambiental vigente;

§ 4º Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, poderá exigir o EVU, EIV e EIA, levando em conta a disponibilidade e a repercussão sobre o transporte público, o acesso à escola e aos demais equipamentos urbanos, ao saneamento ambiental, às condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos, sociais e ambientais relevantes.

Art. 178 Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra as cheias e inundações;

II - Em terrenos ou parcelas com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;

III - Em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não são adequadas a edificação;

IV - Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

V - Em AEIA, após análise e detalhamento de que resulte em preservação permanente;

VI - Em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais;

VII - Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;

VIII - Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;

IX - Em áreas protegidas por Legislação Federal, Estadual ou Municipal, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 1º O Poder Executivo Municipal pode limitar a aprovação de parcelamento de áreas, para evitar excessivo número de lotes e conseqüente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio dos serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

§ 2º Caberá ao parcelador do solo a responsabilidade pela conservação das condições hidrológicas originais das bacias atingidas pelo empreendimento.

Art. 179 No parcelamento do solo, quando exigidas áreas a serem destinadas à malha viária e/ou à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, estas devem obedecer ao traçado viário estabelecido pelo PDDUE e às diretrizes municipais.

§ 1ºO cálculo das áreas de destinação pública será feito a partir da fração útil da gleba, a qual é a área não atingida por APPs, áreas de domínio de ferrovias e rodovias, áreas destinadas a alargamento viário e demais áreas "non aedificandi".

§ 2º Entende-se por equipamentos públicos urbanos aqueles que compõem as redes de abastecimento de água, de energia elétrica, de comunicação, iluminação pública e os serviços de esgoto e drenagem pluvial.

§ 3º Os equipamentos públicos comunitários compreendem os de lazer, cultura, educação, saúde e segurança.

§ 4º As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres e de uso público, devem ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba e cabe ao Poder Executivo Municipal, através da Comissão Técnica, escolher sua conformação e localização.

Art. 180 As áreas de preservação permanente - APPs - podem ser aceitas como parte da área a ser destinada aos equipamentos públicos e comunitários, conforme lei federal, como estratégia de preservação e valorização do bem ambiental, desde que:

I - Seja garantido o cumprimento integral da função ambiental da APP;.

II - O ambiente natural não seja degradado;

III - Haja interesse público nesta destinação.

Parágrafo único. A APP poderá ocupar até 40% (quarenta por cento) da área de destinação pública prevista para equipamento público urbano e comunitário, desde que tenha apreciação do COMMAM.

Art. 181 Os espaços livres destinados aos equipamentos públicos urbanos e comunitários e à implantação da malha viária constantes do projeto e do memorial descritivo, não podem ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do parcelamento do solo urbano, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências da Legislação Federal.

Parágrafo único. As áreas de uso público decorrentes de parcelamentos de solo executados a partir da data da promulgação desta Lei, não poderão ser desafetadas de sua destinação original, exceto:

a) Nos processos de regularização fundiária de interesse social;
b) Nos processos de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos decorrentes de reassentamentos de interesse social.

Art. 182 Em situações especiais, quando o empreendimento proposto não exigir todo o percental previsto de área para implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários ou quando devido a especificidades do empreendimento, as áreas de destinação pública não atingirem o percentual estabelecido nesta lei, a critério da Comissão Técnica, do Poder Executivo Municipal, com apreciação do CMDU, pode:

I - Converter o respectivo percentual ou parte dele em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado a aquisição de outras áreas para implantação dos equipamentos públicos urbanos e comunitários, sendo que a forma de pagamento será regulamentada por Decreto do Poder Executivo;

II - Solicitar o respectivo percentual ou parte dele em lotes urbanizados, devendo ser estes destinados à aquisição de áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários em outro setor carente da cidade, podendo ser objeto de permuta ou venda, visando ao cumprimento deste dispositivo.

Parágrafo único. Os lotes referidos no inciso II poderão ser localizados fora dos limites da área do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação, de acordo com avaliação realizada pelo setor competente do Município e aprovada pela Comissão Técnica.

Art. 183 O traçado urbanístico dos parcelamentos de solo deverá atender aos padrões de arruamento e de tamanho de quarteirão e de lote.

Parágrafo único. Nas AEIS serão admitidos padrões diferenciados, conforme o definido nesta lei e em regulamentação específica.

Art. 184 O arruamento deverá atender ao traçado viário projetado no PDDUE e às dimensões mínimas de vias públicas estabelecidas no artigo 62 desta lei.

Art. 185 Os quarteirões deverão atender às seguintes dimensões máximas:

I - Quarteirões localizados nas zonas residenciais, mistas ou comerciais serão constituídos de modo que a distância entre duas vias não ultrapasse 150m (cento e cinquenta metros);

II - Quarteirões localizados na Zona Industrial Exclusiva serão constituídos de modo que a distância entre duas vias não ultrapasse 600m (seiscentos metros).

Art. 186 Considera-se lote cada uma das porções fundiárias resultantes de loteamento ou de

desmembramento, com pelo menos uma divisa lindeira a via ou logradouro público.

§ 1º Os lotes provenientes do parcelamento do solo, de qualquer unidade territorial, onde o mesmo for permitido, deverão ter:

a) para lotes de esquina, testada mínima de 12,00m (doze metros) e área mínima de 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados) ou obedecer a maiores exigências definidas por este PDDUE.
b) para lotes de meio de quadra, testada mínima de 10,00m (dez metros) e área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) ou obedecer a maiores exigências definidas por este PDDUE.

§ 2º Nos loteamentos industriais os lotes deverão atender aos seguintes parâmetros:

a) Testada mínima de 25 m (vinte e cinco metros);
b) Relação máxima entre testada e profundidade de 1:3 (um para três);
c) Relação mínima entre a testada e a profundidade de 1:1 (um para um);
d) Área mínima de 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados).

§ 3º Não se aplica ao disposto neste artigo as AEIS, que possuem regulamentação própria.

Art. 187 Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de APP nas dimensões estabelecidas pela legislação ambiental competente, sem que caiba aos proprietários qualquer direito à indenização, exceto a aplicação do instrumento Transferência do Direito de Construir nos casos autorizados pelo SPPU.

Art. 188 Nas AEIS, o parcelamento do solo de interesse social executado pelo Poder Executivo Municipal, ou com a sua interveniência quando executado pela iniciativa privada, poderá admitir padrões urbanísticos diferenciados, quanto à destinação de áreas públicas e parâmetros de urbanização.

§ 1º O parcelamento do solo para a produção de HIS, previsto no "caput" deste artigo, quando executado pela iniciativa privada, mesmo que com a interveniência do Município, deverá adotar percentual de área institucional mínima de 12% (doze por cento) do total da área útil da gleba, garantindo um mínimo de 5% (cinco por cento) para a instalação de equipamentos públicos urbanos e comunitários e um mínimo de 5% (cinco por cento) para a implantação de áreas verdes, devendo o lote de meio de quadra ter área mínima de 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros) e o lote de esquina ter área mínima de 105,00 m² (cento e cinco metros quadrados) e testada mínima de 7,00m (sete metros).

§ 2º O parcelamento do solo para a produção de HIS, previsto no "caput" deste artigo, quando executado pelo Poder Executivo Municipal deverá adotar percentual de área institucional mínima de 12% (doze por cento) do total da área útil da gleba, devendo o lote ter área mínima de 59m² (cinquenta e nove metros quadrados) e testada mínina de 3,30m (três metros e trinta centímetros)

§ 3º Os projetos de HIS deverão estar adequados aos lotes mínimos definidos, com tipologias de habitação unifamiliar que garantam a qualidade de vida e a moradia digna dos moradores.

§ 4º Para a execução dos parcelamentos de interesse social previstos nesta Lei, o prazo de implantação dos equipamentos urbanos e comunitários será definido mediante Termo de Compromisso firmado com o empreendedor.

§ 4º Considera-se parcelamento do solo de interesse social aquele cujo preço final de venda dos lotes

atende à demanda habitacional de interesse social definida pelo Município.

Art. 189 A aprovação de projeto de parcelamento do solo ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de apresentação dos projetos urbanísticos e complementares - quando necessários - desde que sejam cumpridas, pelo empreendedor, todas as determinações legais.

Art. 190 Aprovado o projeto de parcelamento do solo o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. O registro do parcelamento e as disposições relativas aos contratos de compra e venda previstas na Legislação Federal pertinente são de observância obrigatória para atendimento dos objetivos do presente PDDUE.

Art. 191 O promotor do parcelamento do solo urbano, submete-se à fiscalização do Município, durante todo o período de implantação do parcelamento, obrigando-se a facilitar por todos os meios o seu exercício.

Art. 192 Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo urbano quando este parcelamento tiver sido objeto de prévia aprovação municipal e registro no cartório de registros de imóveis.

Art. 193 O Município de Esteio reserva-se o pleno direito de recusar ou rejeitar todo e qualquer processo ou instrumento de parcelamento do solo urbano que estiver em desacordo com as condições e requisitos exigidos pela Legislação Municipal, sem que com isso se caracterize ou caiba qualquer direito à reclamação ou indenização por parte do requerente, ou outros interessados.

Art. 194 Verificada a infração a qualquer dispositivo desta lei na implantação de parcelamentos do solo, o Poder Executivo Municipal lavrará Auto de Infração e notificará o responsável para a correção, sem prejuízo das penas previstas e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

Parágrafo único. Durante a execução, ocorrendo em partes essenciais descumprimento incorrigível do projeto, o Poder Executivo Municipal poderá cassar as licenças para o parcelamento do solo.

Seção II
Do Loteamento

Art. 195 Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único. Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação - compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação - efetivada pelo Município, de acordo com planos e prioridades, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

Art. 196 Em atendimento ao disposto na legislação federal, o loteador deverá destinar área para o sistema de circulação e para a implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários cujas características e localização deverão ser aprovadas pela Comissão Técnica com base neste PDDUE e legislação competente.

§ 1º A percentagem de áreas públicas, previstas no "caput" deste artigo, não pode ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área útil da gleba, devendo as áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários ser equivalente ou superior a 15% (quinze por cento), sendo as frações mínimas de 5% (cinco por cento) destinada à praça e a de 10% (dez por cento) destinada ao uso institucional.

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

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 197 No caso de loteamentos industriais o loteador deverá, além de destinar área para o sistema de circulação, reservar a fração correspondente a 15% (quinze por cento) da gleba com a finalidade de prover área para equipamentos públicos urbanos e comunitários e criar cortina verde que separe o uso industrial dos outros usos lindeiros.

§ 1º A Comissão Técnica deliberará sobre a necessidade, o tamanho e localização da cortina verde referida no caput.

§ 2º Excluída a parcela correspondente à cortina verde quando esta for considerada necessária pela Comissão Técnica, deverá o loteador repassar ao Município o restante da área correspondente à fração de 15% (quinze por cento) da gleba para o atendimento das demandas de equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Art. 198 O promotor de loteamento deve atender às orientações municipais quanto às conexões viárias e localização de áreas para equipamentos urbanos e comunitários responsabilizando-se, no mínimo, pelas seguintes ações:

I - Executar a abertura das vias de circulação, respeitando integralmente o projeto aprovado;

II - Executar a demarcação de todas as quadras, com a fixação no solo de marcos de concreto;

III - Executar a demarcação de todos os lotes;

IV - Executar a implantação da rede de distribuição e abastecimento de água, de acordo com as normas da C0RSAN;

V - Executar as redes de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas da conscecionária local;

VI - Executar o sistema de drenagem pluvial;

VII - Executar as obras de arte;

VIII - Executar a pavimentação de todas as vias de circulação do loteamento, incluindo o meio-fio e calçadas, conforme legislação específica;

IX - Executar a movimentação de terra necessária a dar condições de uso a toda a área, incluindo as destinadas aos equipamentos urbanos ou comunitários.

X - Executar e arborização das vias e das áreas destinadas a espaços públicos de lazer e convívio social, de acordo com as normas técnicas e projeto aprovado do loteamento;

XI - Executar as redes de efluentes conectadas ao sistema municipal de tratamento de efluentes, e quando necessário, executar estações de tratamento que atendam ao empreendimento;

XII - Implantar sinalização de trânsito e assinalar com placas metálicas as denominações dos logradouros públicos, segundo as especificações do Poder Executivo Municipal;

XIII - Implantar os equipamentos de recreação e lazer, sendo, no mínimo, um parque infantil com caixa de areia, bancos de praça e área esportiva com demarcação.

Parágrafo único. Os equipamentos públicos urbanos deverão ser estendidos até a rede oficial existente.

Art. 199 A produção de loteamentos populares somente dar-se-á em áreas gravadas como AEIS, e será objeto de estudo, caso a caso, de viabilidade técnica e financeira

Parágrafo único. O custo final de venda dos lotes deverá atender à demanda habitacional de interesse social definida no Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município.

Art. 200 No processo de aprovação do projeto de loteamento, o loteador solicitará previamente ao Poder Executivo Municipal, diretrizes urbanísticas a serem observadas no projeto, nas quais deverão constar, no mínimo:

I - As vias existentes ou projetadas que se relacionam com o imóvel a ser loteado.

I - A área e a localização aproximada dos espaços que deverão ser destinados aos equipamentos urbanos e comunitários;

II - Quando for o caso, as faixas de terrenos necessários ao escoamento das águas pluviais e as faixas "non aedificandi".

Art. 201 O projeto de loteamento deverá ser orientado pelas diretrizes urbanísticas e conter as plantas, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de 4 (quatro) anos.

Art. 202 A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, obrigatoriamente, no ato da aprovação do projeto, segundo uma das modalidades:

I - Garantia hipotecária.

II - Caução em dinheiro, em títulos da divida pública ou em carta de fiança bancária.

§ 1º No caso de garantia hipotecária, a mesma será relativa a 20% (vinte por cento) do número total de lotes, em localização à escolha do Município e, nos demais casos, o valor desta será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo orçamentado das obras a serem executadas.

§ 2º O custo das obras a realizar será determinado pelo setor competente do Poder Executivo Municipal, segundo os índices de custo estabelecidos por órgão oficial competente ou verificado no mercado da construção civil, à data da prestação da garantia.

Art. 203 As áreas em garantia hipotecária não poderão ser alienadas sem a interveniência do Município.

Art. 204 No pacto da prestação de garantia, que será celebrado por escritura pública quando se tratar de hipoteca, deverão constar especificamente:

I - As obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento.

I - O prazo para execução das obras e serviços de infraestrutura fixado no Termo de Compromisso.

II - A identificação das áreas dadas em garantia, no caso de hipoteca, pela individuação correspondente a lotes do projeto aprovado.

Art. 205 Enquanto o loteamento estiver na condição de implantação da infraestrutura, é dever e responsabilidade do promotor a conservação das suas vias de circulação.

Art. 206 Decorrido o prazo estabelecido para execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o loteador será notificado para regularizar as obras e tendo ocorrido caducidade da aprovação e da licença, deverá o projeto ser submetido a nova aprovação e licenciamento, sob pena de multa.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não impedirá o Município de usar da faculdade de promover ação judicial com vistas à execução das obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 207 Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente, exonerará a garantia prestada, mediante expedição de Auto de Vistoria.

§ 1º A critério da autoridade competente, poderá haver exoneração parcial da garantia à medida em que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 2º O Prefeito Municipal poderá dispensar a prestação da garantia quando se tratar de empreendimentos de interesse social implantados por órgãos públicos.

Art. 208 Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município os espaços livres de uso comum, as vias e áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 209 Compete ao promotor do loteamento adotar as medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes do loteamento sejam depositados em vias e áreas públicas, ou venha danificar as áreas de preservação ambiental, durante o período de realização das obras.

Seção III
Do Desmembramento

Art. 210 Considera-se desmembramento, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e

logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 211 Sempre que a gleba que será desmembrada for maior do que 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), exigir-se-á a destinação de percentual de áreas públicas para a implantação de equipamentos comunitários equivalente ou superior a 15% (quinze por cento) da área líquida da gleba, exceto quando esta tiver origem em parcelamento do solo que comprovadamente tenha contribuído com áreas públicas para equipamentos públicos.

Parágrafo único. O percentual definido no caput será distribuído da seguinte forma: 5% (cinco por cento) para praça e 10% (dez por cento) para os demais equipamentos comunitários, tais como: escolas ou postos de saúde.

Art. 212 Verificando que o desmembramento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o promotor.

§ 1º Desatendida à notificação, poderá o Poder Executivo Municipal regularizar o desmembramento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos de adquirentes de lotes, na forma das leis federais e municipais pertinentes, ressarcindo-se de despesas de implantação de infraestrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

§ 2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos proprietários, desmembramentos realizados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico e com os equipamentos públicos instituídos em Lei.

Seção IV
Do Fracionamento

Art. 213 Fracionamento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, atendidos os seguintes requisitos:

I - A área resultante do fracionamento não seja inferior aos padrões mínimos de lote previsto na respectiva unidade territorial;

II - Que o imóvel tenha origem em parcelamento do solo que comprovadamente tenha contribuído com áreas públicas para equipamentos públicos.

Art. 214 Considera-se também fracionamento, desde que não implique na alteração do traçado, na organização espacial urbana, no regime urbanístico e nos equipamentos públicos urbanos e comunitários da unidade territorial o parcelamento de imóvel, destacando parte do mesmo que esteja vinculada a projeto arquitetônico anteriormente aprovado pelo órgão competente, que comprove a intenção de fracionamento.

Seção V
Do Remembramento

Art. 215 Considera-se remembramento a reunião de um ou mais lotes e/ou partes de lotes contíguos.

Art. 216 Aplicam-se ao remembramento todas as disposições gerais referentes ao parcelamento do solo.

Capítulo IV
DAS NORMAS DOS CONDOMÍNIOS DE UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 217 Fica autorizada a aprovação de condomínios de unidades autônomas, para fins residenciais, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando o regime urbanístico e critérios previstos na legislação municipal vigente, além do disposto em regulação federal específica.

Parágrafo único. Em hipótese alguma serão admitidos condomínios de unidades autônomas que prejudiquem a permeabilidade da cidade ou comprometam a mobilidade urbana.

Art. 218 Condomínios de unidades autônomas são conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, podendo ser alienados, no todo ou em parte, constituindo-se cada unidade, propriedade autônoma.

§ 1º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

§ 2º Fica autorizada a execução de condomínios, para fins residenciais, sem a aprovação prévia das edificações, sendo que, neste caso, a unidade autônoma é constituída por um lote individualizado sob o qual recairão as regras do regime urbanístico da zona em que se encontra.

Art. 219 Em atendimento ao regramento de parcelamento do solo, não serão admitidos condomínios de unidades autônomas cujas dimensões não estejam adequadas aos padrões de tamanho máximo de quarteirão, nos termos do artigo 185 desta lei.

Art. 220 Os condomínios de unidades autônomas deverão satisfazer aos seguintes requisitos:

I - Atendimento do regime urbanístico definido para a zona;

II - Quota mínima de 75m² (setenta e cinco metros quadrados) de terreno por unidade autônoma, quando condomínios horizontais;

III - Vias de acesso e de circulação interna com no mínimo, 6 metros;

IV - Ter área coberta e descoberta para recreação, na proporção de 1m² para cada 6m² de área destinada aos dormitórios;

V - As divisas junto a lotes lindeiros deverão ter fechamento com muros de no mínimo 1,80m de altura. As divisas junto as vias públicas deverão ser feitas em gradil com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), sendo tolerada a colocação de muro com altura máxima de 0,80m (oitenta centímetros) e o restante em gradil.

§ 1º A quota mínima estabelecida no inciso II deste artigo somente será utilizada quando tratar-se de condomínio de unidades habitacionais unifamiliares horizontais.

§ 2º A divisão da área total da gleba do condomínio pela quota mínima estabelecida no inciso II, estabelece a quantidade máxima de unidades habitacionais unifamiliares permitidas na gleba do condomínio horizontal.

§ 3º Os condomínios em que o acesso às unidades habitacionais se dá pela via pública e que, desta forma, não contam com acessos internos, ficam dispensados do atendimento dos incisos: III, IV e V deste artigo.

Art. 221 É de responsabilidade do condomínio as áreas e edificações de uso privativo, sendo de responsabilidade deste a execução de obras e a manutenção de suas dependências, da limpeza urbana, das vias internas de circulação, do calçamento e dos muros e gradis, das áreas de convívio que se destinem ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º O recolhimento dos resíduos sólidos e a destinação deste até a via pública são de inteira responsabilidade do condomínio.

§ 2º A manutenção da infraestrutura de água, esgoto e iluminação condominial é de responsabilidade do condomínio.

Art. 222 Toda a obra, coletiva ou individual de alteração de projeto, reforma ou nova edificação que virem a ser feitas no condomínio deverá ser previamente submetida à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas a legislação municipal vigente.

TÍTULO VIII
DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 223 É admitida a regularização fundiária nas situações tecnicamente viáveis e compatíveis com as prioridades e diretrizes definidas neste PDDUE, condicionada à realização de obras e ações necessárias para garantir a segurança jurídica, a estabilidade física, a salubridade e a sustentabilidade ambiental e econômica, de forma a incorporar os assentamentos e imóveis à cidade.

Parágrafo único. Nos termos da legislação federal, considera-se:

a) Regularização Fundiária de Interesse Social - medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais necessárias para regularizar assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda;
b) Regularização Fundiária de Interesse Específico - medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais necessárias para regularizar assentamentos irregulares que não se enquadrem como de interesse social.

Art. 224 O Poder Executivo Municipal, na medida de sua disponibilidade financeira, buscará urbanizar e promover a regularização fundiária de interesse social dos assentamentos precários urbanos e parcelamentos irregulares ou clandestinos, incorporando-os às áreas urbanas regulares, garantindo aos seus moradores condições dignas de moradia, acesso aos serviços públicos essenciais e o direito ao uso do imóvel ocupado.

I - A urbanização dos assentamentos precários irregulares respeitará as normas e padrões urbanísticos especiais definidos pela Comissão Técnica.

II - A urbanização deverá, em todas suas etapas, ser desenvolvida com a participação direta dos moradores com suas diferentes formas de organização.

III - Os programas de urbanização deverão identificar as áreas prioritárias, especialmente aquelas de risco, e estabelecer e tornar públicos os critérios e prioridades de atendimento.

IV - Para a titulação das áreas irregulares, o Poder Executivo Municipal deverá aplicar os institutos jurídicos mais adequados previstos neste PDDUE e/ou na legislação federal competente.

V - Para a regularização fundiária de interesse social o Município desenvolverá projetos urbanos sustentáveis visando à melhoria das condições de habitabilidade da população moradora das áreas, bem como especificará parâmetros, limites, instrumentos e explicitações técnicas referentes às áreas de preservação permanente.

VI - Os projetos a que se refere o "caput" deste artigo constituem-se em exceção e devem observar:

a) As áreas ambientais e suas vocações naturais,;
b) A possibilidade de recuperação ambiental de áreas degradadas;
c) Os planos dos comitês das bacias hidrográficas e outros planos setoriais
d) O conceito de sustentabilidade urbano-ambiental, que integra saúde, educação, geração de emprego e renda, oferta de infraestrutura básica, e serviços urbanos.

VII - É obrigatória a aprovação, pelo órgão ambiental competente, de projeto que contemple eventuais medidas necessárias para a contenção de encostas e a recomposição da vegetação com espécies nativas, respeitadas as características do ecossistema.

VIII - É vedada qualquer intervenção que possa causar o comprometimento ambiental das nascentes e da qualidade da água.

Art. 225 Os parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente poderão ser regularizados com base em Lei que contenha no mínimo:

I - Requisitos urbanísticos e jurídicos necessários à regularização, com base na Legislação Federal e os procedimentos administrativos;

II - Estabelecimento de procedimentos que garantam os meios para exigir do loteador irregular o cumprimento de suas obrigações;

III - Possibilidade da execução das obras e serviços necessários à regularização, pelo Município ou associação de moradores, sem isentar o loteador das responsabilidades legalmente estabelecidas;

IV - Estabelecimento de normas que garantam condições mínimas de acessibilidade, habitabilidade, saúde e segurança;

V - Percentual de áreas públicas a ser exigido e alternativas, quando for comprovada a impossibilidade da destinação;

VI - Ações de fiscalização necessárias para coibir a implantação de novos parcelamentos irregulares.

Art. 226 Assentamentos urbanos, que se localizam em Áreas de Preservação Permanente, consolidados na data da aprovação desta lei, poderão ser regularizados ambientalmente, considerando as seguintes situações:

I - Aos assentamentos inseridos em área urbana consolidada e que ocupam Áreas de Preservação Permanente, não identificadas como áreas de risco, a regularização ambiental será admitida mediante regularização fundiária de interesse específico, por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da legislação federal que regulamenta a

II - Aos assentamentos inseridos em área urbana consolidada ocupada por população de baixa renda e que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da legislação federal que regulamenta a matéria.

§ 1º Por área urbana consolidada entende-se a parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinqüenta) habitantes por hectare, malha viária implantada e que tenha, no mínimo, abastecimento de água potável e de energia elétrica, além de mais 1 (um) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados.

I - Drenagem de águas pluviais urbanas;

II - Esgotamento sanitário;

III - Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

§ 2º Por regularização ambiental entendem-se todos os procedimentos necessários para que pessoas físicas ou jurídicas possam obter todas as licenças necessárias para o uso e a ocupação do solo, atendidas as exigências da legislação federal e dos órgãos competentes.

Capítulo II
DA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 227 O Poder Executivo Municipal, com base nas atribuições previstas nas legislações competentes deverá incorporar os assentamentos precários urbanos, visando sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios.

Art. 228 O Poder Executivo Municipal deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios Notariais e Registais, dos Governos Estadual e Municipal, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 229 O Poder Executivo Municipal poderá promover projeto de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas predominantemente por população de baixa renda, usucapida coletivamente por seus possuidores para fim de moradia, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 230 O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de preempção visando garantir áreas necessárias para regularização fundiária.

TÍTULO IX
DA GESTÃO DEMOCRÁTICA, DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO E DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 231 A estratégia de implementação do planejamento urbano e da gestão democrática cria o Sistema Participativo de Planejamento Urbano - SPPU, que tem os seguintes objetivos:

I - Articulação entre governo, sociedade civil, entidades e outros órgãos governamentais;

II - Busca pela gestão plena municipal, através do Plano Diretor aprovado conforme o Estatuto da Cidade, da criação de órgãos colegiados de controle social da área urbana e ambiental, e da criação de órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental;

III - Reorganização administrativa;

IV - Implantação do Sistema de Informações Geográficas Municipais;

V - Implantação de um processo permanente, dinâmico e atualizado, para o monitoramento, avaliação e decisões sobre o desenvolvimento urbano;

VI - Adequação da gestão orçamentária às diretrizes do planejamento urbano;

VII - Promover a revisão da presente Lei.

Art. 232 O SPPU atua nos seguintes níveis:

I - Formulação de políticas, estratégias, programas e ações coordenadas;

II - Gerenciamento e atualização permanente do PDDUE;

III - Monitoramento dos programas e projetos e controle dos instrumentos de aplicação do PDDUE.

Capítulo II
DO SISTEMA PARTICIPATIVO DE PLANEJAMENTO URBANO - SPPU

Art. 233 Compõem o SPPU:

I - Órgãos da administração pública direta e indireta;

II - Comissões técnicas de suporte a decisões;

III - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU;

Art. 234 O SPPU tem como objetivos:

I - Gerenciar e desenvolver o planejamento urbano municipal, viabilizando apoio técnico de caráter interdisciplinar e orientando e realizando estudos e pesquisas necessárias ao desenvolvimento das ações;

II - Produzir e disponibilizar as informações relativas ao desenvolvimento urbano do Município;

III - Executar o planejamento urbano através da administração Pública Municipal.

Art. 235 São atribuições do SPPU:

I - Elaborar e coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos, adequando o orçamento municipal às demandas do planejamento urbano;

II - Informar e orientar acerca de toda e qualquer legislação relacionada ao desenvolvimento urbano municipal;

III - Estabelecer fluxos permanentes de informação entre os órgãos da administração direta e indireta, auxiliando no processo de decisão;

IV - Aplicar a Legislação do Município referente ao desenvolvimento urbano, estabelecendo interpretação uniforme;

V - Monitorar a aplicação do PDDUE para o desenvolvimento do território.

Art. 236 O SPPU é gerenciado pelo departamento municipal responsável pelo desenvolvimento urbano, ao qual compete:

I - Estabelecer as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município, planejar e ordenar o uso e ocupação do solo, através da elaboração, monitoramento e revisão de planos, programas e projetos, visando a sua permanente atualização;

II - Gerenciar e organizar o banco de informações essenciais ao processo de desenvolvimento urbano do Município, proporcionando a interligação dos dados ao SIG municipal;

III - Gerenciar a normatização necessária ao planejamento urbano e territorial;

IV - Articular políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, estabelecendo formas de integração entre os participantes do SPPU;

V - Implementar programas e projetos através da aplicação dos instrumentos de regulação territorial e da promoção de convênios ou acordos públicos e/ou privados.

Capítulo III
DOS ÓRGÃOS E INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO NA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Seção I
Da Comissão Técnica

Art. 237 Para dar suporte às decisões técnico-administrativas fica mantida a Comissão Técnica com as seguintes competências:

I - Analisar e deliberar sobre as matérias relativas à aplicação da legislação urbanística;

II - Analisar e deliberar sobre gravames de áreas especiais, conforme definições especificas da Secão

VII, Cap.I, Titulo VI;

III - Prestar assessoria técnica e dar suporte às decisões técnico-administrativas;

IV - Assessorar o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, com relação à legislação urbanística, quando solicitado pelo Conselho;

V - Apoiar a concessão de viabilidade de projetos de parcelamento do solo, condomínios, com nível de intervenção urbana II, III, atividades especiais, edificações multifamiliares e de uso público, regularização fundiária e projetos de habitações de interesse social;

VI - Avaliar os projetos em áreas especiais.

VII - Promover o manejo dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano e do uso social da propriedade;

VIII - Participar na elaboração de planos e projetos urbanísticos promovidos pelo Poder Executivo Municipal.

§ 1º A Comissão Técnica é regulamentada por Lei específica.

§ 2º A Comissão Técnica é coordenada pelo departamento municipal responsável pelo desenvolvimento urbano.

Seção II
Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU

Art. 238 O órgão de integração do SPPU é o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU que tem a finalidade de formular e aprovar políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ao qual compete:

I - Acompanhar a aplicação da Legislação Municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano, propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações do PDDUE;

II - Promover, através de seus representantes, debates sobre os planos e projetos do desenvolvimento urbano municipal;

III - Discutir e propor sobre os planos e projetos relativos ao desenvolvimento urbano municipal;

IV - Receber de setores da sociedade matérias de interesse coletivo e encaminhar para discussão;

V - Propor ao SPPU a elaboração de estudos sobre questões que entender relevante;

VI - Instalar comissões para assessoramento técnico compostas por integrantes do CMDU, podendo-se valer de órgãos componentes do SPPU, bem como de colaboradores externos;

VII - Promover o acompanhamento de políticas setoriais integradas que tenham relação com o desenvolvimento urbano do Município;

VIII - Deliberar a aplicação dos recursos do FUNDURB.

IX - Aprovar através da emissão de resoluções deliberadas em ata, atendendo seu Regimento Interno.

Art. 239 O CMDU compõe-se de 16 (titulares) membros titulares e seus respectivos suplentes, eleitos ou indicados pelos respectivos órgãos ou categorias, e homologados pelo (a) Prefeito (a) Municipal, e obedecendo a seguinte composição:

I - 01 (um) representante do Comércio e Indústria (ACISE/CDL);

II - 01 (um) representante dos Engenheiros e Arquitetos;

III - 01 (um) representante da Câmara de Vereadores;

IV - 04 (quatro) representantes dos Distritos Municipais definidos conforme mapa ANEXO I da presente Lei;

V - 01 (um) representante da OAB/RS;

VI - 01 (um) representante do Sindicado dos Trabalhadores da Indústria e do Mobiliário de Esteio-RS;

VII - 06 (seis) representantes do Poder Executivo Municipal.

VIII - 01 (um) representante de órgão governamental representativo da região metropolitana de Porto Alegre.

§ 1º Os representantes do Governo Executivo Municipal serão indicados pelo (a) Prefeito (a).

§ 2º O CMDU terá um (a) Secretário (a)Executivo (a), cuja função será desempenhada por conselheiro (a), eleito em plenária conforme regimento.

Art. 240 O mandato dos Conselheiros será de 02 (dois) anos, permitindo-se somente uma recondução consecutiva por igual período, exceto os membros do Poder Executivo Municipal, do órgão governamental representativo da região metropolitana de Porto Alegre e da Câmara de Vereadores, que fica a critério das instituições correspondentes.

Art. 241 O mandato dos Conselheiros é de caráter cívico, não remunerado, considerado serviço público relevante.

Art. 242 Serão eleitos um Presidente, um Vice-Presidente e um Tesoureiro em reunião que esteja presente a maioria absoluta dos seus membros, para um mandato de 2 (dois) anos.

Capítulo IV
DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 243 Fica mantido o Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes do PDDUE, em obediência às prioridades nele estabelecidas, com a aprovação da aplicação dos recursos pelo CMDU.

Art. 244 O FUNDURB 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 ou do Estado do Rio Grande do Sul a ele destinado;

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 - Outorga onerosa de alteração de uso;

VIII - Contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base na Lei do PDDUE, excetuada aquela proveniente do asfaltamento de vias públicas;

IX - Receitas provenientes de concessão urbanística;

X - Retornos e resultados de suas aplicações;

XI - Multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;

XII - Da aplicação dos instrumentos indutores do desenvolvimento urbano previstos no Título Vi, Capítulo I desta lei.

XIII - Outras receitas eventuais.

Parágrafo único. Os recursos financeiros destinados à aplicação nos perímetros das operações urbanas consorciadas criadas por Lei Municipal não constituem receita do FUNDURB.

Art. 245 Os recursos do FUNDURB serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira designada pelo departamento responsável pelas finanças municipais, especialmente aberta para esta finalidade.

Art. 246 Os recursos do FUNDURB serão aplicados com base no Estatuto da Cidade e nesta Lei, em:

I - Regularização fundiária;

I - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - Constituição de reserva fundiária;

III - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

IV - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

V - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VI - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico,

VIII - Capacitação e instrumentalização do setor de licenciamento da secretaria de desenvolvimento urbano, do CMDU e de suas comissões técnicas;

IX - Elaboração e distribuição de material didático sobre o PDDUE;

X - Elaboração de Leis afins.

Parágrafo único. Estão incluídas como ações relacionadas ao ordenamento e direcionamento da expansão urbana, as decorrentes da política de mobilidade urbana.

Capítulo V
DOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 247 Os poderes Executivo e Legislativo Municipal garantirão a participação democrática na gestão urbana e territorial do Município de Esteio, através de:

I - Audiência pública;

II - Plebiscito e referendo;

III - Iniciativa popular;

Art. 248 O Poder Executivo Municipal realizará audiências públicas referente a empreendimentos ou atividades públicas ou privadas em processo de implantação, de significativo impacto urbanístico ou ambiental, para os quais serão exigidos estudos e relatórios complementares.

Parágrafo único. Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de 15 dias da realização da respectiva audiência pública.

Art. 249 O plebiscito e o referendo serão convocados e realizados com base na Legislação Federal pertinente e nos termos da Lei Orgânica Municipal.

Art. 250 A iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano terá garantida sua participação democrática na gestão urbana e territorial do Município de Esteio.

§ 1ºA iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano poderá ser tomada por, no mínimo, 1% (dois por cento) dos eleitores do Município em caso de planos, programas e projetos de impacto estrutural sobre a Cidade, e 5% (cinco por cento) dos eleitores de cada região geográfica de planejamento em caso de seu impacto restringir-se ao território da respectiva região.

§ 2º Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano deverá ser apreciada pelo Poder Executivo Municipal em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação, ao qual deve ser dada publicidade.

§ 3º O prazo previsto no § 1º deste artigo poderá ser prorrogado, desde que solicitado com a devida justificativa.

Capítulo VI
DO MONITORAMENTO DO DESENVOLVIMENTO E DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS

Art. 251 O planejamento territorial municipal será fomentado pelas informações referentes ao território e seu desenvolvimento, provenientes do Sistema Municipal de Informações Geográficas, o qual é estruturado através de um sistema de geoprocessamento, possuindo como objetivos:

I - Gerenciamento e integração de dados de informação provenientes de órgãos da administração pública direta e indireta, governamentais e não-governamentais;

II - Desenvolvimento de tecnologia da informação para o planejamento territorial e para o auxílio às decisões governamentais;

III - Conhecimento das particularidades territoriais existentes e a leitura fiel da cidade real;

IV - Melhoria e otimização do atendimento às demandas públicas;

V - Monitoramento do desenvolvimento urbano.

Art. 252 As informações devem ser obtidas a partir de critérios estabelecidos pelos diversos departamentos governamentais e não-governamentais e coordenados pelo Sistema Participativo de Planejamento Urbano- SPPU, articulando produtores e usuários e estabelecendo critérios que garantam a qualidade e a acessibilidade das informações produzidas com o auxílio da tecnologia do geoprocessamento, para o planejamento urbano municipal.

Art. 253 O monitoramento do desenvolvimento urbano será implementado através do acompanhamento permanente do crescimento e da transformação do território, com a revisão e a adequação dos parâmetros da legislação do PDDUE, visando à melhoria da qualidade de vida.

Art. 254 O Município observará, no monitoramento do seu desenvolvimento urbano, os parâmetros referentes à infraestrutura, aos elementos físico-espaciais, desenvolvimento econômico, indicadores de desenvolvimento humano e qualificação ambiental do Município.

Parágrafo único. São unidades de monitoramento:

As unidades territoriais e distritos;
As zonas de planejamento;
As unidades de conservação ambiental e de proteção do ambiente natural.

TÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 255 Processos de licenciamento de edificações cujas Diretrizes Municipais - DM - foram emitidas na vigência da lei anterior, podem ser concluídos com base naquela lei, desde que sejam atendidos os prazos de validade de cada etapa definidos no Código de Obras, sem a possibilidade de prorrogação

Art. 256 As diretrizes das consultas prévias relativas ao parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data da publicação desta Lei Complementar e que não resultaram em projeto protocolado até a data de aprovação deste PDDUE, perderão automaticamente sua validade.

Art. 257 Esta lei será revista pelo menos a cada 10(dez) anos.

Art. 258 Fazem parte integrante da presente Lei os seguintes anexos:

Anexo I - Mapa de Divisão, Unidades Territoriais e Distritos do Município;
Anexo II - Mapa de Zoneamento;
Anexo III - Vias Projetadas;
Anexo IV - Estrutura Viária;
Anexo V - Regime Urbanístico;
Anexo VI - Quadro de Atividades;
Anexo VII - Vagas/Garagens;
Anexo VIII - GLP.

Art. 259 Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar Municipal nº 4247, de 06 de dezembro de 2006 e alterações posteriores.

Art. 260 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Esteio, 27 de outubro de 2017.

LEONARDO DUARTE PASCOAL
Prefeito Municipal

Registre-se. Publique-se.
Data supra.