PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 001, DE 16 DE JUNHO DE 2023

DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO JERÔNIMO, INSTITUI O SEU PLANO DIRETOR MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de São Jerônimo, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo art. 73, IV da Lei Orgânica, FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

LEI COMPLEMENTAR

TÍTULO I - DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS E PRINCÍPIOS

Art. 1º A promoção do desenvolvimento territorial no Município de São Jerônimo tem como objetivo articular ações públicas e privadas de transformação e agenciamento do território urbano e rural, garantindo o bem-estar do conjunto da população e o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade, nos termos do que dispõem as Constituições Federal e do Estado do Rio Grande do Sul, o Estatuto da Cidade e a Lei Orgânica do Município, através dos seguintes princípios:

I - Institucionalização de processos democráticos e participativos de gestão da cidade e do Município;

II - Promoção da qualidade de vida da população e da equidade social pela ampliação progressiva do acesso e pela justa distribuição dos recursos, serviços de infraestrutura e equipamentos públicos urbanos a todos os grupos sociais;

III - Redução das desigualdades interpessoais e interespaciais de renda e da exclusão social, através da promoção e organização das atividades produtivas;

IV - Suporte ao enriquecimento cultural da cidade pela diversificação, atratividade e competitividade;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

V - Fortalecimento do papel do poder público na promoção de estratégias de financiamento que possibilitem o cumprimento dos planos, programas e projetos em condições de máxima eficiência;

VI - Articulação das estratégias de desenvolvimento da cidade no contexto regional e microrregional;

VII - Fortalecimento da regulação pública sobre o solo urbano mediante a utilização de instrumentos de produção de áreas urbanas e de gerenciamento do uso e ocupação do espaço da cidade;

VIII - Integração horizontal entre os diversos organismos municipais - do Executivo e do Legislativo – e destes com o setor privado, através de sua coordenação em estratégias, metas, programas e projetos.

Art. 2º O Plano Diretor Municipal (PDM) incorpora o enfoque da sustentabilidade ambiental, do planejamento na definição do modelo de desenvolvimento do Município, das estratégias e das diretrizes para a execução de planos, programas e projetos, enfatizando o equilíbrio nas relações entre cidade e sociedade.

Art. 3º O desenvolvimento territorial do Município de São Jerônimo será implementado através e:

I - Um Sistema de Planejamento e Gestão Territorial (SPG) baseado na ação integrada de um órgão gestor – a Secretaria Municipal de Planejamento (SMP), de caráter técnico executivo, um órgão consultivo – o Fórum do Desenvolvimento Municipal (FORUM), de caráter político, um órgão deliberativo – o Conselho Municipal de Planejamento (CONSELHO), de caráter técnico-político, e com estrutura participativa;

II - Um Plano Estratégico, que determinará objetivos, metas, políticas públicas e meios de implementação e acompanhamento;

III - Um Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, que estabelecerá os padrões de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano;

IV - Um Plano Diretor de Desenvolvimento Rural, que estabelecerá os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo rural;

V - Áreas Especiais que, em função de suas peculiaridades locacionais, e ambientais exigem regime de uso e ocupação específico e utilização dos instrumentos institucionais previstos pelo Estatuto da Cidade destinados a garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

VI - Um Sistema de Avaliação de Impactos, que avaliará projetos e propostas de agenciamento territorial, monitorará o desenvolvimento, bem como a implementação de programas e projetos, e ofertará indicadores de desempenho para a realimentação do processo de planejamento.

VII - Instrumentos Complementares – Planos Setoriais ou Intersetoriais.

Art. 4º São Instrumentos Complementares do PDM os Planos Setoriais ou Intersetoriais:

I - Plano de Habitação;
II - Plano de Mobilidade;
III - Plano de Saneamento;
IV - Plano de Proteção dos Recursos Hídricos;
V - Plano de Gestão de Resíduos Sólidos;
VI - Plano de Arborização Urbana;
VII - outros planos.

Parágrafo único - A institucionalização do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana (SPG) é objeto de Lei específica, que define e regula seus objetivos, competências, composição e procedimentos.

TÍTULO II - DO PLANO ESTRATÉGICO

Art. 5º O Plano Estratégico tem por objetivo definir objetivos e metas de desenvolvimento territorial municipal, bem como criar mecanismos de implementação e ainda permitir a articulação de agentes públicos e privados em ações coordenadas e limitadas no tempo.

Art. 6º O Plano Estratégico é composto por um corpo de diretrizes, instrumentos e procedimentos fixos, definidos por esta lei, e um conjunto de objetivos, programas e projetos variáveis, definidos a cada quatro anos através de lei ordinária, depois de ouvidos o FORUM e a SMP.

Art. 7º Os objetivos, Programas e Projetos estratégicos serão estabelecidos sempre durante o primeiro ano de mandato do prefeito, e vigerão por quatro anos, podendo ser ajustados após um ano de implementação.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 8º O Plano Estratégico tem seus dispositivos orientados para implementação articulada das seguintes diretrizes:

I- Diretriz de Estruturação Urbana;

II- Diretriz de Qualificação Ambiental;

III- Diretriz de Promoção Econômica Agrícola, Industrial e de Turismo.

Art. 9º A Diretriz de Estruturação Urbana tem por objetivo promover a estruturação do espaço urbano na cidade, a partir da conceituação, identificação e classificação das principais unidades espaciais de referência num Modelo Espacial, e das suas conexões, valorizando prioritariamente o espaço público, a habitação e os serviços urbanos.

§1º A implementação da Diretriz de Estruturação Urbana dar-se-á através de instrumentos de incentivo à ocupação de glebas e lotes, à localização de atividades e implementação de equipamentos urbanos especiais.

§2º Esta Diretriz será complementada pela elaboração de programas de Urbanização Prioritária e de Interesse Social, através dos instrumentos jurídicos criados pela Lei Federal 10.257 de 2001 – "Estatuto da Cidade", com vistas à realização de projetos especiais de urbanização e habitação para populações de baixa renda.

Art. 10. A Diretriz de Qualificação Ambiental tem por objetivo qualificar o território municipal, através da valorização do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, artístico e cultural promovendo suas potencialidades e garantindo sua proteção, e do gerenciamento dos potenciais conflitos entre usos do solo que possam via a ocasionar a sua degradação.

Art. 11. A Diretriz de Promoção Agrícola, Industrial e de Turismo tem como objetivo a instituição de políticas para a dinamização da economia da cidade, a melhoria da qualidade de vida e a qualificação da cidadania, através de ações diretas com a comunidade e com os setores produtivos, e através da articulação com as outras esferas de poder.

§1º A definição da Diretriz de Promoção Econômica deverá ser feita a partir do estímulo ao crescimento e ao desenvolvimento econômico sustentado, à geração de postos de trabalho adequadamente relacionados com o lugar de residência, fomento à organização e à

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

autopromoção de iniciativas empreendedoras, nas mais diversas escalas e da garantia de condições mínimas de abastecimento e de consumo a toda a população.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO DAS DIRETRIZES

Art. 12. Constituem instrumentos de promoção das diretrizes os seguintes:

I - Envelope Superior: por envelope superior se entende um regime urbanístico especial, que incide sobre áreas urbanas perfeitamente delimitadas durante o tempo de vigência de um Plano Estratégico (quatro anos). O envelope superior conterá índices de aproveitamento dos terrenos superiores aos estabelecidos pelo Plano Regulador, bem como determinações especiais quanto à altura, afastamentos, recuos e usos possíveis.

II - Variedade de Serviço: é um controle de atividade comercial e de serviço que incide sobre áreas urbanas perfeitamente delimitadas num intervalo de tempo igualmente determinado. O índice de variedade de serviço contém determinação de quantidade de estabelecimentos de comércio e serviço de cada tipo julgados necessários para a zona demarcada e permite recusar a licença de funcionamento para uma atividade caso a cota dessa referida atividade estiver preenchida. Igualmente permite oferecer incentivos e facilidades para a localização de atividades inexistentes ou insuficientes.

III - Equipamento composto: é um mecanismo de produção de equipamentos públicos urbanos julgados necessários, como parte de empreendimentos imobiliários privados. A produção de equipamentos públicos por empreendedores privados, em zonas estratégicas, permite o acréscimo de área construída do empreendimento equivalente a um múltiplo da área consumida pelo equipamento.

IV - Ganho urbanístico: é um mecanismo de adição de índice de aproveitamento a terrenos produzidos por loteamento de área considerada prioritária para urbanização. A implementação do parcelamento garante ao proprietário o incremento do índice de aproveitamento, em trechos, em magnitude e em um intervalo de tempo previamente definidos.

V - Compensação: é o mecanismo que permite a um proprietário urbano ganhar, transferir e utilizar em locais previamente acordados, índices de aproveitamento do envelope superior relativos a terrenos doados à prefeitura para fins de implantação de infraestrutura e equipamentos urbanos julgados necessários, dentro de áreas urbanas delimitadas.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

VI - Interesse Social: é o instrumento que permite declarar áreas destinadas à habitação de interesse social. São dois os tipos de áreas de interesse social, aquelas de habitação de baixa renda já ocupadas irregularmente ou carentes de infraestrutura, e aquelas ainda não urbanizadas, cuja localização favoreça o combate a eventuais déficits habitacionais.

VII - Urbanização Prioritária: é o instrumento que permite declarar áreas desocupadas ou parcialmente ocupadas de localização estratégica, como de urbanização prioritária. Áreas de urbanização prioritária poderão ter usos diversificados, conforme os padrões definidos pelo Plano Diretor Urbano.

VIII - Proteção Ambiental: é o instrumento que permite declarar áreas cujas características paisagísticas e ou ambientais as tornam suscetíveis de proteção. Este instrumento é suplementar à legislação ambiental existentes de nível federal e estadual.

IX - Proteção do Patrimônio: é o instrumento que permite declarar áreas cujas características históricas, culturais ou simbólicas as tornam suscetíveis de proteção. Áreas ou edificações declaradas como de interesse do patrimônio terão automaticamente seus índices de aproveitamento duplicados e tornados disponíveis para uso em qualquer sitio da área urbana municipal. Sua aplicação deverá, entretanto, ser objeto de estudo de impacto.

X - Transferência de índice de aproveitamento: é o instrumento que permite transferir o índice de aproveitamento de qualquer terreno urbano para outro, tendo em vista o interesse em preservar características ambientais, culturais, históricas ou arquitetônicas da cidade, bem como permitir a disponibilidade de áreas para implementação de sistema viário, equipamentos ou serviços urbanos.

§1º Os parâmetros para aproveitamento, ocupação, altura, afastamentos e recuos, bem como definições de uso do solo requeridos para a definição do envelope superior serão fixados no momento da atualização do Plano Estratégico, conforme o que estabelece o artigo 31, item 4 desta lei.

§2º Os parâmetros para quantidades e proporções de atividades requeridos para a definição da variedade de serviço serão estabelecidos no momento da atualização do Plano Estratégico, conforme o artigo 31, inciso IV desta lei.

§3º O parâmetro para proporção entre áreas de equipamento e adicionadas ao empreendimento requerido para a definição do equipamento composto serão estabelecidos no momento da atualização do Plano Estratégico, conforme o artigo 30, inciso IV desta lei;

§4º Os parâmetros para aproveitamento requeridos para a definição do ganho urbanístico e da compensação serão estabelecidos no momento da atualização do Plano Estratégico, conforme o artigo 31, inciso IV desta lei;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

§5º Os regimes urbanísticos requeridos para a definição das áreas de interesse social e de urbanização prioritária serão estabelecidos no momento da atualização do Plano Estratégico, conforme o artigo 31, inciso IV desta lei, observados os padrões definidos pelo Plano Regulador e as particularidades das áreas e seus respectivos programas estratégicos. Outros instrumentos estratégicos poderão incidir sobre estas áreas.

§6º Os termos, bem como parâmetros requeridos para a definição das áreas de proteção ambiental e do patrimônio serão estabelecidos no momento da atualização do Plano Estratégico, conforme o artigo 31, inciso IV desta lei, observados os padrões definidos pelo Plano Diretor Urbano e Rural, conforme a localização da área em questão, bem como as suas particularidades e respectivos programas estratégicos. Outros instrumentos estratégicos poderão incidir sobre estas áreas.

§7º O SPG é competente para definir valores financeiros para índices a serem transferidos, bem como sua localização, observadas as prioridades dadas pelos projetos estratégicos.

Art. 13. Os índices de aproveitamento, acrescidos às áreas estratégicas, consistindo em envelope superior, serão disponíveis aos proprietários dos terrenos pelo prazo de um ano, durante o qual deverão submeter projetos para ocupação e uso, consumindo os índices. Decorrido o prazo, os índices passam a ser propriedade do município, que poderá aliená-los para uso dentro da área, mediante procedimento licitatório. Decorrido o prazo de vigência do projeto estratégico, todos os índices não utilizados desaparecerão.

§1º Os índices de aproveitamento acrescidos às áreas estratégicas poderão ser transferidos de um terreno para outro, dentro da área;

§2º O s índices de aproveitamento estabelecidos pelo envelope superior serão determinados pelo SPG para cada projeto estratégico, não podendo nunca ser superior a 3.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Seção I – Aspectos Gerais

Art. 14. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II - Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

III - Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;

IV - Direito de Superfície;

V- Direito de Preempção;

VI - Outorga Onerosa do Direito de Construir e Alteração de Uso;

VII - Transferência do Direito de Construir;

VIII - Operações Urbanas.

Parágrafo único. As áreas de aplicação dos instrumentos urbanísticos são apresentadas no Anexo VII, considerando a aplicação dos instrumentos dos incisos I, II, III, VI e VII na área principal e dos instrumentos dos incisos IV, V e VIII nas áreas principal e secundária.

Seção II - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 15. Lei específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§1º Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

§2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário deste município ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§6º A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§7º As áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são no Anexo VII.

Seção III - Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo

Art. 16 Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos artigo anterior, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica indicada no art. 15º e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista nas normas de desapropriação com pagamentos da dívida pública.

§3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção IV - Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 17. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos definidos pelo Estatuto da Cidade.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

§1º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o art. 15º;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§2º Eventual indenização por meio de títulos da dívida pública, na forma prevista no Estatuto da Cidade, não terá poder liberatório para pagamento de tributos.

§3º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§4º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§5º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

Seção V - Direito de Superfície

Art. 18. 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, atendida a legislação urbanística.

§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 à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

§6º Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 19. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

§1º 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.

§2º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§3º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Seção VI - Do direito de preempção

Art. 20. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, na forma prevista no Estatuto da Cidade.

§1º O direito de preempção poderá ser exercido quando o Poder Público necessitar de áreas com as finalidades previstas nos incisos do art. 26 do Estatuto da Cidade.

§2º Observado os termos deste Plano Diretor, em especial, o Anexo VII, lei municipal específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§3º A lei municipal prevista no § 2º deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas no art. 26 do Estatuto da Cidade.

§4º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 2º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§5º Nos imóveis objeto de preempção, o proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

seu interesse em comprá-lo, devendo ser observado o rito previsto no art. 27 do Estatuto da Cidade.

Seção VII - Outorga Onerosa do Direito de Construir e Alteração de Uso

Art. 21. Nos termos do Estatuto da Cidade, o Município de São Jeronimo poderá permitir o exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, observados os limites máximos indicados em lei.

§1º O Anexo VII desta lei dispõe sobre as áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§2º Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento previstos neste Plano consideram a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

§3º Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

§4º Observados os incisos I a IX do art. 26 do Estatuto da Cidade, os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso deverão ser aplicados com as seguintes finalidades:

I - regularização fundiária;

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

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas de preservação e recreação;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

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

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

Seção VIII - Transferência do Direito de Construir

Art. 22. Lei municipal, baseada neste plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

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

§1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

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

§3º A área de aplicação dos instrumentos está apresentada no Anexo VII.

Seção VIX - Operações Urbanas

Art. 23. Operações Urbanas são medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e realizando melhorias de infraestrutura e no sistema viário, num determinado perímetro, a partir de um regime jurídico-urbanístico diferenciado.

§1º A finalidade de interesse público deverá ser expressa e evidenciada quando da promoção destas iniciativas.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

§2º Para sua promoção, o poder público poderá valer-se do instrumento das operações urbanas consorciadas, previsto no Estatuto da Cidade, ou ainda, desenvolver mecanismo com base na autonomia local, como forma de implementar determinada operação urbana de maneira simplificada, tendo por base as identidades locais.

Art. 24. Lei específica, respeitadas as diretrizes gerais desta norma, irá dispor sobre a delimitação do território e os parâmetros de ocupação e de edificação diferenciados, para viabilizar a qualquer operação urbana.

§1º A lei deve conter plano urbanístico, com compatibilidade técnica com o Plano Diretor.

§2º Fica autorizado aos particulares a apresentação de propostas de operações urbanas, na forma estipulada pelo Poder Público.

§3º Fica assegurado ao Poder Público a aprovação da proposta e a coordenação da sua implementação.

CAPÍTULO IV

DOS PROGRAMAS E PROJETOS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO

Art. 25. Constituem Programas de Desenvolvimento Urbano os conjuntos de medidas de natureza urbanística, financeira, fiscal, social e econômica articuladas, voltados à promoção do desenvolvimento urbano municipal e destinados a consubstanciar e viabilizar a implementação do Plano Estratégico.

Art. 26. Os Programas de Desenvolvimento Urbano serão propostos pelo Executivo e aprovados pela comunidade através do SPG, durante o primeiro ano de cada gestão administrativa, e terão duração de 4 (quatro) anos, adotando as diretrizes das estratégias correspondentes e respondendo às diferentes prioridades demandadas pela comunidade, em cada período.

Art. 27. Os Programas de Desenvolvimento Urbano deverão ter uma estrutura que contemple, pelo menos, os seguintes elementos de planejamento, implementação e gerenciamento:

I- Relação de ações a serem desenvolvidas, incluindo obras, serviços e atividades;

II- Definição dos instrumentos a serem utilizados na implementação;

III- Orçamento e indicação de fontes de recursos próprios e de terceiros a serem alocados;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

IV- Indicação de órgãos gestores e articulação dos níveis de poder demandados pelo Programa;

V- Prazos e cronogramas físico-financeiros anual e plurianual;

VI- Procedimentos para acompanhamento e avaliação.

Art. 28. Projetos Urbanos são conjuntos de medidas de caráter urbanístico voltadas a adaptar o ambiente físico urbano a demandas sociais que modifiquem as características do ambiente natural existente ou do sítio urbano preconizado pelo Modelo Espacial para a região onde são propostos; Projetos Urbanos podem ser resultado de iniciativa do Executivo Municipal, Órgãos Públicos de outras esferas de poder e de agentes privados.

§1º Os Projetos Urbanos devem se inserir, necessariamente, em Programas de Desenvolvimento Urbano existentes e em curso, bem como devem ter orçamentos, fontes de recursos, prazos e cronogramas compatíveis com o programa em que se inserem e serem submetidos a Procedimento de Avaliação Sistemático com vistas a sua aprovação e implementação.

§2º O anexo II -1 contém uma lista de demandas formuladas pela sociedade durante o processo de elaboração desta Lei, que deverão ser levadas em consideração quando o primeiro Plano Estratégico for levado a efeito.

CAPÍTULO V

DOS PROCEDIMENTOS DO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Art. 29. O Plano Estratégico terá seus objetivos, metas, programas e projetos atualizados sempre no primeiro ano do mandado do prefeito, e, se necessário, ajustados após um ano de implementação.

Art. 30. No ano de atualização, a SMP reunirá todas as sugestões e demandas registradas no SPG pelos agentes sociais e elaborará uma proposta, que será encaminhada ao FORUM para exame e deliberação.

Art. 31. A proposta de atualização do Plano Estratégico deverá conter pelo menos os seguintes elementos:

I- Objetivos e metas estabelecidos para o quadriênio;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

II- Programas e projetos a serem implementados, com suas respectivas áreas de incidência;

III- Instrumentos a serem utilizados na implementação;

IV- Todos os parâmetros requeridos por todos os instrumentos a serem utilizados na implementação.

Art. 32**.** A proposta de atualização do Plano Estratégico, depois de aprovada pelo FORUM DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL e devidamente formulada pela SMP (Secretaria Municipal de Planejamento) será encaminhada à Câmara Municipal para aprovação na forma de lei ordinária.

TÍTULO III - DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I

DOS COMPONENTES E ESTRUTURA

Art. 33. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, requerido pela Lei Orgânica do Município e instituído por esta Lei é composto pelos seguintes componentes:

I- Modelo Espacial Urbano;

II- Dispositivo de Controle de Uso do Solo;

III- Dispositivo de Controle de Ocupação do Solo;

IV- Dispositivo de Controle do Parcelamento do Solo.

Parágrafo único. São consideradas como partes integrantes da presente Lei os mapas e planilhas que a acompanham, sob a forma de Anexos, numerados de III-1 a III-4, com o seguinte conteúdo:

I- Anexo III-1 – Mapa de Classificação do Sistema Viário Urbano;

II- Anexo III-2 – Mapa de Classificação do Uso do Solo Urbano;

III- Anexo III-3 – Parâmetros de Ocupação do Solo do Modelo Espacial Urbano;

IV- Anexo III-4 – Parâmetros para Parcelamento do Solo Urbano.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

CAPÍTULO II

DO MODELO ESPACIAL URBANO

Art. 34. O Modelo Espacial Urbano engloba o conjunto de características gerais preconizadas para o sistema viário, bem como para as diferentes frações que compõem a área urbana, com respeito à morfologia e aos usos do solo, sem prejuízo de flexibilidade.

§1º Os dispositivos de gerenciamento se destinam a regular as ações dos agentes sociais consoantes com o Modelo Espacial. A flexibilidade é garantida através da instituição de dois procedimentos de análise, aprovação e licenciamento de edificações, atividades e obras no espaço público:

I- Procedimento Genérico, voltado à verificação do cumprimento às prescrições gerais do Modelo Espacial Urbano. Toda proposta poderá ser aprovada e licenciada de forma expedita se cumprir com as prescrições normativas;

II- Procedimento Específico, voltado aos projetos urbanos com concepção alternativa às regras dos dispositivos. Qualquer proposta de obra no domínio público ou privado, bem como qualquer atividade que se desviar do Modelo Espacial Urbano poderá ser aprovada e licenciada após submetida à avaliação de impactos, mediante o cumprimento de medidas neutralização, ou de minimização e compensação de impactos.

§2º Propostas de desenvolvimento urbano consoantes com as definições do Modelo Espacial (domínio genérico) se regem pelas regras dos dispositivos e são aprovadas através de procedimentos rotineiros de verificação de atenção aos regulamentos instituídos.

§3º Propostas que exercitam a flexibilidade do Modelo Espacial (domínio específico) requerem procedimento de avaliação de impacto de inovações, assim como as consequentes medidas de neutralização ou mitigação e compensação de impactos.

§4º O Modelo Espacial Urbano está expresso nos mapas-anexos III-1 e III-2, bem como nas planilhas-anexas III-3 e III-4.

§5º O Modelo Espacial Urbano poderá ser revisto e atualizado a cada quatro anos, incorporando a evolução dos padrões de uso e ocupação determinada pelo Plano Estratégico e pelas inovações.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 35. O Modelo Espacial proposto para São Jerônimo é representado pelo conjunto de Unidades Espaciais que definem a ordem mais duradoura de ocupação e os usos do solo - representado sinteticamente no Anexo III-2 desta Lei, e que são:

I. Área Urbana;

II. Área Central Principal e Secundária;

III. Áreas Mistas;

IV. Áreas Preferencialmente Residenciais;

V. Áreas Residenciais de Baixa Densidade;

VI. Áreas Industriais;

VII. Áreas Especiais;

VIII. Sistema Viário e de espaços abertos.

Art. 36. Área Urbana é constituída por duas porções do território municipal compreendidas pelas poligonais descritas na Lei do Perímetro Urbano e no respectivo mapa.

Parágrafo Único. As duas porções de território a que se refere o "caput" são respectivamente, a área urbana da sede do município e o Aglomerado Urbano do Conde.

Art. 37. Centro Urbano é constituído de duas Unidades Espaciais distintas assim descritas:

I. Área 1 é o centro urbano principal, como consta no anexo III-2. É também uma área de interesse do patrimônio cultural e histórico. Para atender a esse interesse, toda proposta de nova edificação ou licenciamento de nova atividade deverá ser submetida a procedimento de análise de impacto.

II. Área 2 é o centro urbano secundário, como consta no mapa do anexo III-2.

Art. 38**.** As Áreas Mistas, representadas como área 3, são miscigenadas e configuradas conforme mapa do anexo III-2.

Art. 39. Áreas Preferencialmente Residenciais, representadas como área 4, são as áreas destinadas ao uso predominante residencial de maior densidade, configuradas conforme mapa do anexo III-2.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 40. Áreas Residenciais de Baixa Densidade, representadas pela área 5, são aquelas de uso predominantemente residencial e menor ocupação do solo, configuradas conforme mapa do anexo III-2.

Art. 41. Áreas Industriais, representadas pela área 6, são áreas destinadas à instalação de indústrias, depósitos e terminais, na maior parte situadas ao longo da RS-401, configuradas conforme mapa do anexo III-2.

Art. 42. Áreas Especiais - são áreas que por suas características especiais demandam tratamento diferenciado. São as seguintes:

I. Área Especial 1 (representada no mapa do anexo III-2 como área 7) – faixa de terra situada entre a área de proteção permanente do rio Jacuí e a Área Residencial de Baixa Densidade, com prolongamento ao longo da margem do riacho que faz a divisa municipal a Leste. Esta área é de preservação por interessa paisagístico, uso restrito a sítios de recreio e equipamentos públicos.

II. Área Especial 2 (representada no mapa do anexo III-2 como área 8) – formada por duas faixas de terra. Uma faixa situada ao longo do rio Jacuí (a Norte da área urbana) e do riacho Passo do Leão que divide São Jerônimo de Charqueadas, com larguras de 500 metros e 30 metros respectivamente. São áreas de proteção permanente, uso restrito a sítios de recreio e eventuais equipamentos públicos. Outra faixa situada ao longo do rio Jacuí, a Oeste da área urbana. É área de proteção permanente, uso restrito a eventuais equipamentos públicos.

III. Área Especial 3 (representada no mapa do anexo III-2 como área 9) – situada junto ao pórtico de entrada da cidade e tem características de área preferencial para a institucionalização de Áreas de Interesse Social (AEIS), para fins de habitação econômica.

IV. Área Especial 4 (representada no mapa do anexo III-2 como área 10) – situada junto ao centro principal, contém o embarcadouro, a praia fluvial e seus equipamentos, bem como algumas edificações de uso público. Situa-se dentro da faixa de proteção ambiental permanente da margem do Rio Jacuí.

Art. 43. Sistema Viário e demais espaços abertos são o conjunto de vias situadas no interior do perímetro urbano, bem como outros espaços abertos públicos, que incluem os seguintes tipos:

I. Vias Regionais - que fazem a ligação da cidade à região circundante; tem divisor central, ciclovia e largura total de 28 metros;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

II. Vias Principais – que estruturam o sistema urbano; tem divisor central e largura total de 25 metros;

III. Via de Bordo – que percorre toda borda Norte da área urbana, separando-a das áreas de proteção ambiental e de interesse paisagístico; tem ciclovia e largura total mínima de 18 metros, podendo ser mais larga caso o passeio do lado Norte contenha equipamentos;

IV. Vias Locais - que dão acesso às parcelas de espaço privado, no interior das diferentes unidades espaciais da área urbana; tem 13 metros de largura;

V. Vias Divisoras – que separam áreas de destinação industrial do restante do tecido urbano; te, ciclovia e largura total de 15 metros.

VI. Parques e Praças – espaços de uso público destinados ao convívio, lazer e cultura da população.

Parágrafo Único. A localização e os perfis dos tipos de Vias estão registrados no Mapa III-1.

CAPÍTULO III

DISPOSITIVO DE CONTROLE DO USO DO SOLO

Art. 44. Dispositivo de Controle do Uso do Solo é o conjunto de regulamentos que limita e orienta a distribuição de atividades na área urbana, de acordo com o estabelecido na proposta de Modelo Espacial, e tem por objetivo promover a sua implementação.

Art. 45. As unidades espaciais 1 e 2 do Centro Urbano têm uso predominantemente comercial e de serviços, podendo tolerar o uso residencial em menor proporção.

§1. O comércio a que se refere o caput deste artigo é o varejista, em escala compatível com os demais elementos da estrutura física de cada área;

§2. O SPG é competente para definir a compatibilidade da escala de qualquer atividade proposta para essas áreas, bem como as proporcionalidades mais convenientes, devendo para isso acionar o Procedimento de Avaliação.

Art. 46. As Áreas Mistas terão ocupação miscigenada, com comércio, serviços, oficinas, indústrias de pequeno e médio portes e habitação mais densa permitidos.

Parágrafo único. Equipamentos cujas características de uso afetem a qualidade espacial, a segurança ou o padrão imobiliário das áreas urbanas, tais como presídios, oficinas que

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

operem equipamentos ruidosos, plantas de reciclagem de materiais, ou depósitos de materiais inflamáveis, não são considerados compatíveis com o uso misto urbano. Sua instalação e regime de operação requerem avaliação de impacto.

Art. 47. As Áreas Predominantemente Residenciais podem conter usos complementares, relacionados ao comércio local, serviços e equipamentos públicos, em escala compatível, conforme procedimento de avaliação acionado pelo SPG.

§1º Equipamentos que estoquem combustíveis, gás ou outros produtos tóxicos em quantidade potencialmente perigosa, para consumo ou revenda, não são considerados compatíveis com o uso residencial. Sua instalação e regime de operação requerem avaliação de impacto.

§2º Equipamentos cujas características de uso afetem a qualidade espacial, a segurança ou o padrão imobiliário das áreas residenciais, tais como presídios, oficinas que operem equipamentos ruidosos, plantas de reciclagem de materiais, não são considerados compatíveis com o uso residencial. Sua instalação e regime de operação requerem avaliação de impacto.

Art. 48. As Áreas Industriais têm atividade predominantemente industrial, podendo conter, ainda, comércio atacadista e de materiais de construção, além de equipamentos públicos, conforme avaliação do SPG.

Art. 49. As áreas especiais serão regidas pelos seguintes regulamentos gerais:

I. Área Especial 1 (representada no mapa do anexo III-2 como área 7) - área de interesse paisagístico: por ser área baixa deverá ser mantida como reserva natural, podendo conter eventuais equipamentos públicos coletivos de saneamento, lazer e turismo, bem como sítios de recreio;

II. Área Especial 2 (representada no mapa do anexo III-2 como área 8) - proteção permanente da margem do rio: serão mantidas desocupadas e com sua vegetação natural. Poderão conter equipamentos públicos de uso coletivo, bem como sítios de recreio;

III. Área Especial 3 (representada no mapa do anexo III-2 como área 9) - destinada à habitação de média densidade, preferencialmente na condição de AEIS, dentro do plano estratégico;

IV. Área Especial 4 (representada no mapa do anexo III-2 como área 10) - praia fluvial do rio Jacuí: por ser uma área urbanizada situada no interior da faixa de proteção permanente do rio, deverá manter apenas usos públicos como terminal de transporte

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

fluvial, equipamentos esportivos e de camping, bares, restaurantes e outros serviços ligados ao lazer e turismo.

Art. 50. As determinações contidas nos Art.s 44º a 49º asseguram que qualquer proposta de desenvolvimento urbano, pública ou privada, consoante com as características gerais da unidade espacial em que se insere seja aprovada através de verificação direta de sua adequação às normas gerais de uso aqui estabelecidas.

Parágrafo único. Qualquer proposta de ocupação ou uso do solo que fuja às características gerais da unidade espacial em que se insere deve ser submetida a procedimento de avaliação de impacto de inovação pelo SPG e terá sua aprovação ou licenciamento condicionado à neutralização ou, se impossível, minimização e compensação de impactos negativos.

CAPÍTULO IV

DISPOSITIVO DE CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 51. Dispositivo de Controle de Ocupação do Solo é o conjunto de regulamentos que presidem a disposição das edificações em relação às demais edificações vizinhas, aos lotes e aos espaços públicos adjacentes, através dos seguintes instrumentos:

I- Índice de Aproveitamento - IA, definido como a razão entre a área total edificada e a área do terreno respectivo.

II- Envelopes, definidos como os poliedros, máximo e mínimo, dentro dos quais a edificação que faz frente ao espaço público deve estar contida. Os envelopes são definidos por parâmetros referentes a altura da edificação que faz frente para a via pública e afastamentos frontal e laterais das fachadas em relação às respectivas divisas do terreno.

III- Recuos Viários, definidos como afastamentos obrigatórios das edificações em relação à testada dos lotes, com vistas a futuros alargamentos viários. Eventuais prescrições de recuos viários simultâneos a afastamentos frontais definidos pelo envelope são cumulativas, devendo ser somados.

§1º IA básico é o índice que, multiplicado pela área líquida do terreno, define a área de construção.

§2º IA máximo é o índice que, multiplicado pela área líquida do terreno, define a área máxima de construção através da aquisição de índice construtivo, determinada por Zona de Uso.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 52. Os envelopes são de dois tipos: genéricos e relativos.

§ 1º Os envelopes genéricos contêm regras gerais de volume e posição que as edificações devem observar e são expressos por um conjunto de parâmetros numéricos.

§ 2º Os envelopes relativos são aplicáveis a áreas mais consolidadas e cujas características morfológicas devam ser conservadas, submetem as regras genéricas a parâmetros dados pelas edificações existentes nas vizinhanças.

§ 3º Os parâmetros reguladores dos envelopes estão expressos em planilha própria, no Anexo III - 3, que integra esta lei.

Art. 53. Os parâmetros numéricos e geométricos atribuídos aos envelopes para as diversas unidades espaciais urbanas estão explicitados no Anexo III-3.

Parágrafo único. Os parâmetros numéricos e geométricos atribuídos aos envelopes e taxas de ocupação para as diversas Unidades Espaciais serão revisados e atualizados quadrienalmente pelo SPG conforme procedimento previsto na Lei que o institucionaliza.

Art. 54. As determinações contidas nos Art.s 51º e 52º asseguram que qualquer proposta de desenvolvimento urbano consoante às características gerais da unidade espacial em que se insere seja aprovada através de simples verificação de sua adequação às mesmas.

Art. 55. Mediante procedimento de avaliação pelo SPG, o recuo frontal poderá ser alterado quando:

I - apresente falta de continuidade com as edificações adjacentes;

II - o quarteirão ou a via pública apresente configuração especial;

III - o terreno possua patrimônio ambiental, natural ou cultural a preservar; ou

IV - a edificação for inventariada ou tombada.

Parágrafo único. Qualquer proposta de transformação urbana, relativa à ocupação do solo, que fuja às características gerais da unidade espacial em que se insere deve ser submetida a procedimento de avaliação pelo SPG, e terá sua aprovação ou licenciamento condicionado neutralização ou, se impossível, minimização e compensação de impactos negativos.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

CAPÍTULO V

DISPOSITIVO DE CONTROLE DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 56. Dispositivo de Controle do Parcelamento do Solo é o conjunto de regulamentos que orientam as ações de parcelamento da terra urbana em unidades juridicamente independentes, que podem ser realizadas nas formas de loteamento, desmembramento e remembramento, sempre mediante aprovação municipal e observadas as disposições da legislação estadual e federal pertinentes, em especial as Leis Federais nº. 6766/79 e 9.785/99.

Parágrafo único. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, desmembramentos e remembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

SEÇÃO I

DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 57. 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.

§1º Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas - compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação - efetivada pelo Município, de acordo com planos de prioridades, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

§2º Equiparam-se, para efeito desta Lei, ao loteamento, os condomínios horizontais por unidades autônomas, também denominados condomínios urbanísticos, localizados em glebas fechadas, dotados de serviços comuns de infraestrutura e de administração privada eleita pelos condôminos.

Art. 58. Desmembramento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial.

Art. 59. Remembramento é a reunião de dois ou mais lotes para formar um único lote.

Art. 60. Todo parcelamento do solo urbano deverá ser submetido à aprovação da Secretaria de Planejamento (SMP), órgão central do SPG, respeitadas as competências expressas na Lei que o institucionaliza.

Parágrafo único. Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 61. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, nas áreas urbanas, como definidas nesta Lei, bem como na do Perímetro Urbano.

Art. 62. 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- No entorno das nascentes de cursos d'água, mesmo dos chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica, delimitado pela área alagada em época de cheia;

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

IV- Em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas a serem estabelecidas pelo SPG, em decorrência de procedimento de avaliação;

V- Em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação podendo a Municipalidade exigir laudo técnico e sondagem sempre que entender necessário para verificar essa condição;

VI- Em áreas situadas a mais de 1.000m das redes de serviços de infraestrutura urbana, em especial de água e energia elétrica, salvo se houver manifestação expressa das empresas concessionárias desses serviços, atestando a viabilidade e o interesse na imediata expansão dos mesmos;

VII- Em Áreas Especiais de Proteção Ambiental, consideradas pela legislação específica como de preservação permanente;

VIII- Em terrenos contendo jazidas, verificadas ou presumíveis, de minério, pedreiras, depósito de minerais ou líquidos de valor industrial;

IX- Em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da Municipalidade;

X- Em imóveis dos quais resultem lotes encravados ou que não possuam frente para logradouros públicos oficiais ou com padrões em desacordo estabelecidos em lei.

Parágrafo único. As vedações de que trata este Artigo não se aplicam aos casos de desmembramentos em imóvel situado em logradouro público, desde que não gere lote encravado.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 63. Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério do SPG, poderá exigir procedimentos de avaliação de impacto urbano e ambiental, levando em conta as repercussões sobre o transporte público, o acesso aos serviços de saneamento e a equipamentos sociais urbanos, as condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

Art. 64. O Município poderá exigir a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência, sendo que os lotes nos quais incidirem estas restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente.

Parágrafo único. As dimensões das faixas não edificáveis serão definidas pelo SPG, observando os termos indicados pelos órgãos competentes e compatibilizando as legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

Art. 65. Ao longo da faixa de domínio público da Rodovia RS 401, no âmbito do território do Município de São Jerônimo, a extensão da faixa não edificável será de 5 (cinco) metros de cada lado da rodovia.

§1º É vedada a aprovação pelo Município, de projeto de edificação sobre a área de domínio e sobre a faixa não edificável da Rodovia RS 401.

§2º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos das rodovias que atravessem perímetro urbano ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até 25 de novembro de 2019, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no §1º deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal.

Art. 66. Em relação a Rodovia BR 470, que corta a sede do município de São Jerônimo, deverão ser observados:

I - Dentro do perímetro urbano da sede do município, no trecho em que se superpõe à Rua Ramiro Barcelos, deverá ser seguido o padrão existente no que diz respeito ao alinhamento predial, ficando a cargo do município a administração de suas faixas lindeiras;

II – No sentido norte-sul, a partir da Rua Frederico Fanfa, valem os parâmetros estabelecidos pelo DNIT para a rodovia.

Parágrafo único. Entende-se como Rua Ramiro Barcelos, o trecho compreendido entre as Ruas General Osório e Ivo Barcelos, bem como o trecho seguinte, entre as ruas Ivo Barcelos e Frederico Fanfa, no qual existe uma rua lateral do lado oeste, de forma descontínua, que

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

está inserida dentro da faixa de domínio da rodovia, com largura de 20 metros desde o seu eixo.

SEÇÃO II

DOS LOTEAMENTOS

Art. 67. Independentemente de outras disposições legais, os projetos e empreendimentos urbanísticos de loteamentos, deverão respeitar, como diretrizes, os seguintes requisitos, que serão rigorosamente considerados pela SMP quando da análise dos projetos e do licenciamento:

I- O projeto urbanístico terá como objetivo promover o desenvolvimento da região como um todo e do local em particular, valorizando a paisagem e protegendo o patrimônio histórico, cultural, ambiental, natural ou paisagístico tombado pelo Poder Público;

II- Só poderão ser loteadas glebas com acesso direto à via pública, em boas condições de trafegabilidade, a critério do SPG;

III- Os loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio, condomínios, industriais e populares, deverão prever – além das áreas destinadas ao sistema viário – uma reserva de, no mínimo, 15% (vinte por cento) da área a ser parcelada, destinada a equipamentos públicos de lazer, educação, saúde, segurança, ou outros usos institucionais, a critério do SPG, avaliadas as demandas locais; essa reserva será transferida ao domínio da Prefeitura Municipal, mediante Termo de Doação e Escritura Pública;

IV- Além das áreas referidas acima, ao longo das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável, de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

V- Os loteamentos situados ao longo das rodovias federais, estaduais e municipais, deverão respeitar a faixa de domínio, conforme exigências dos órgãos competentes, bem como prever condições de acesso que não interfiram com as características do tráfego projetado para a rodovia;

VI- As vias do loteamento deverão harmonizar-se com a topografia local e articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas. Além disso, deverão ser dotadas de pavimento adequado, bem como redes de drenagem, água potável e eletricidade.

VII- Em nenhum caso as vias dos loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo o loteador solicitar a anuência da Municipalidade - e do órgão ambiental competente, quando for o caso - previamente à canalização de curso d'água;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

VIII- A solução a ser dada para coleta e destino final dos esgotos cloacais deverá atender à normatização do órgão ambiental estadual, vedada qualquer forma de lançamento “in natura” em cursos d’água.

§1º Caberá à Municipalidade, através da SMP, indicar, no projeto de loteamento, a localização e a conformação das áreas a serem cedidas nos termos do inciso III deste artigo.

§2º Se por algum motivo a destinação de áreas públicas não puder atingir o percentual estabelecido ou, ainda, se as áreas forem inadequadas à finalidade pública prevista, a complementação dar-se-á na forma de terrenos urbanizados, que poderão ser objeto de permuta ou venda visando ao cumprimento da destinação e utilização pública original constantes do projeto e memorial descritivo do parcelamento do solo.

§3º Os lotes referidos no parágrafo anterior poderão ser localizados fora dos limites da área do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação realizada por empresa especializada, devidamente cadastrada no Município, de comum acordo entre o Poder Executivo e o empreendedor.

§4º No caso de incidência de sistema viário ou equipamentos comunitários previstos no PDU sobre área objeto de parcelamento do solo, inicialmente calcular-se-á o percentual de áreas de destinação pública em função da área titulada, nos termos desta Lei, e posteriormente, em caso dessa incidência ser superior aos padrões do Anexo III-4 a diferença será adquirida pelo Município.

§5º As áreas de destinação pública podem, na hipótese dos parágrafos 2º e 3º, a critério da SMP, ser convertidas em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários ou à realização de benfeitorias em/para equipamentos públicos comunitários, sendo que a forma de pagamento será objeto de regulamentação através de Decreto do Poder Executivo.

§6º Poderão ser descontadas da área de destinação pública:

I- As destinadas à malha viária que excederem aos gabaritos das vias;

II- As áreas destinadas a equipamentos comunitários que excederem ao limite estabelecido;

III- As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água e serviços de esgoto cloacal.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 68. Os loteamentos observarão os padrões locacionais das unidades espaciais que configuram o Modelo Espacial Urbano, conforme consta do Capítulo II do Título III, os padrões urbanísticos do Anexo III-4 e os padrões de Vias do Anexo III-1.

Parágrafo único. Poderão ser alterados, a critério do SPG, os limites mínimos do dimensionamento de lotes e quarteirões nos parcelamentos do solo que apresentarem as seguintes situações especiais:

I- Quando localizados em áreas onde a rede viária existente, ou projetada, torne desnecessária aquelas restrições;

II- Quando se pretenda a edificação de equipamentos urbanos que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a permeabilidade da circulação de pedestres e a alteração seja condicionada à execução do empreendimento;

III- Quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

SEÇÃO III

DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 69. Considera-se Loteamento Popular aquele destinado a habitação de interesse social, promovido pelo poder público - diretamente ou em parceria com a iniciativa privada - localizado em unidade espacial que venha a ser instituída como Área Especial de Interesse Social (AEIS).

Parágrafo único. A forma de participação da Municipalidade em empreendimentos de loteamentos populares será regulamentada, caso a caso, por Decreto do Executivo Municipal.

Art. 70. Os loteamentos populares terão destinação exclusivamente habitacional e observarão os padrões urbanísticos do Anexo III-4 e os padrões de Vias do Anexo III-1. Loteamentos populares somente poderão ser implementados se constarem como objetivo específico do Plano Estratégico.

Art. 71. Nos loteamentos populares poderão ser admitidos parâmetros simplificados quanto à destinação de áreas públicas para implantação de equipamentos e serviços de infraestrutura, a serem definidos, caso a caso, pelo SPG e regulamentados por Decreto do Executivo.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

SEÇÃO IV

DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 72. O Loteamento Industrial é todo aquele localizado no interior das áreas industriais especificadas no modelo espacial, condição necessária para que seja aprovado como tal.

Art. 73. O Município, conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o número de empregados previstos, poderá exigir a construção de escola e/ou creche, bem como o tratamento das áreas verdes, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades.

Parágrafo único. A exigência de creche e de escola e o respectivo dimensionamento obedecerão à legislação federal e demais normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e da Secretaria Municipal de Educação.

Art. 74. Os loteamentos industriais terão destinação exclusivamente industrial e obedecerão aos padrões urbanísticos dos Anexos III-2 e III-3 e ainda os padrões de Vias do Anexo III-1.

SEÇÃO V

DOS LOTEAMENTOS PARA SITIOS DE RECREIO

Art. 75. Considera-se Loteamento para Sítios de Recreio, a subdivisão de imóvel, situado no perímetro urbano, em áreas definidas como de proteção ambiental e de interesse paisagístico, e que se destinarem a lazer e recreação.

Art. 76. Os loteamentos para sítios de recreio obedecerão aos padrões urbanísticos dos Anexos III-2 e III-3, bem como os padrões de Vias do Anexo III-1.

SEÇÃO VI

DOS LOTEAMENTOS EM CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 77. A instituição de condomínios urbanísticos, conforme disposto nas Leis Federais nº 4.591/1964, 6.766/1979, 10.406/2002 e 13.465/2017, obedecerá aos termos desta Lei referentes ao parcelamento, uso, controle e ocupação do solo.

§1º O condomínio de lotes, conforme consta na Lei Federal 13.465/2017, é tratado como condomínio urbanístico nesta lei.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

§2º As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos devem se situar fora do perímetro fechado do mesmo, podendo, a critério do SPG, ser situado em outro local dentro do perímetro urbano.

§3º Excluem-se do disposto no caput, os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas 2 (duas) edificações de habitação unifamiliar.

Art. 78. Condomínio Urbanístico é a divisão da gleba ou lote em frações ideais correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique da abertura de logradouros públicos, nem a modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado.

Art. 79. Serão admitidos condomínios urbanísticos, cujo perímetro seja fechado e o acesso seja restrito.

§1º A restrição de acesso a que se refere o caput deste artigo não se aplica a Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, membros das Forças Armadas e demais servidores públicos federais, estaduais e municipais, de qualquer esfera do Poder, desde que no exercício de suas funções.

§2º O fechamento em torno do condomínio deve ser construído com altura não superior a três metros, em material que proporcione estabilidade e segurança, sendo proibida a colocação de material que possa causar dano físico a pessoas ou a animais.

§3º Poderão ser exigidas, a critério do SPG, soluções de fechamento com permeabilidade visual e/ou com adição de elementos como vegetação nas faces voltadas às vias públicas para minimizar o impacto negativo na paisagem e tornar o espaço urbano visualmente agradável.

Art. 80. O condomínio urbanístico deverá obedecer ao sistema viário existente, ou previsto pelo Município, o qual não poderá ser prejudicado, devendo sua hierarquia ser mantida e atendida.

Parágrafo único. Poderão ser requeridas novas vias públicas ao entorno do condomínio para preservar a continuidade viária, a critério do SPG.

Art. 81. Os condomínios urbanísticos terão o limite máximo de 30.000m² (trinta mil metros quadrados) de área e testada para logradouro público não superior a 200m (duzentos metros).

Parágrafo único. O SPG poderá excepcionar do disposto neste artigo, os condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões de testada e área máximas.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 82. A largura das vias internas de condomínios deverá ser de no mínimo 5m (cinco metros) de pista de rolagem e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para passeios.

Art. 83. A unidade autônoma do condomínio urbanístico deverá respeitar a área mínima do lote estabelecido para loteamentos nos padrões de parcelamento do solo, conforme Anexo III-4.

Art. 84. Os condomínios urbanísticos deverão destinar no mínimo 15% (quinze por cento) da área total da gleba para áreas livres de uso comum sendo 7,5% (sete e meio por cento) para áreas verdes e 7,5% (sete e meio por cento) para áreas institucionais.

Art. 85. Quando a gleba do condomínio urbanístico não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública, deverá ser destinada parte da área total da gleba para equipamentos comunitários, conforme Anexo III-4, nos mesmos padrões de loteamentos residenciais.

§1º Equipamentos comunitários são entendidos como os equipamentos urbanos públicos de educação, cultura, saúde, lazer ou áreas verdes, fora do perímetro do condomínio, em localização a ser definida pelo município.

§2º A área referida no caput deste artigo poderá ser reservada em outro local, substituída por benfeitorias, ou convertidas em moeda corrente nacional para aquisição pelo Município de São Jerônimo de outras áreas, desde que, qualquer uma destas possibilidades seja de interesse do Município, baseando suas avaliações ao valor venal do imóvel a ser reservado no local do empreendimento.

§3º Não se enquadram nas exigências do caput deste artigo os condomínios implantados em glebas com área inferior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados).

Art. 86. Quando a gleba do condomínio urbanístico não for servida pelas redes públicas de abastecimento de água e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo os projetos técnicos para sua implantação ser, previamente, submetidos e aprovados pelas empresas concessionárias de serviço público.

Art. 87. Nos condomínios urbanísticos deverão ser implantados todos os serviços de infraestrutura previstos para loteamentos residenciais, conforme Anexo III-4.

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

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

SEÇÃO VII

CONJUNTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS

Art. 88. Os conjuntos residenciais horizontais são condomínios constituídos por mais de duas residências por terreno, dispostas horizontalmente em série, fila ou fita.

§1º A área máxima do terreno será de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados).

§2º Os conjuntos residenciais horizontais serão instalados em áreas já dotadas de infraestrutura.

Art. 89. As unidades autônomas dos conjuntos residenciais horizontais poderão ter acesso para a via pública de forma direta e independente ou através de áreas de uso comum.

Parágrafo único. Nos casos em que os acessos às residências sejam através de via interna, esta deverá ter largura mínima de 5m (cinco metros).

Art. 90. Os conjuntos residenciais horizontais obedecerão aos termos desta Lei referentes aos parâmetros de uso, controle e ocupação do solo, e à lei 304/1983 - Código de Obras.

Art. 91. Nos conjuntos residenciais horizontais, as testadas mínimas permitidas para as unidades são de 4m (quatro metros).

Art. 92. Quando a gleba não for servida pelas redes públicas de abastecimento de água e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo os projetos técnicos para sua implantação ser, previamente, submetidos e aprovados pelas empresas concessionárias de serviço público.

SEÇÃO VIII

DA TRAMITAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 93. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o empreendedor deverá certificar-se de sua viabilidade técnica, solicitando à SMP que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e de uso institucional.

§1º Para tanto, apresentará requerimento, acompanhado de certidão atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, Licença Ambiental, quando exigida pela legislação específica, e planta de situação do imóvel, na escala 1: 10.000, em 2 (duas) vias, contendo as seguintes informações:

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

I- As divisas da gleba a ser loteada com indicação dos confrontantes;

II- As curvas de nível com equidistância de 1m (um metro);

III- A localização dos cursos d'água, bosques, mananciais e outras indicações topográficas de interesse;

IV- A localização das vias e dos arruamentos contíguos a todo perímetro;

V- A indicação das áreas públicas construídas ou destinadas a equipamentos comunitários urbanos, existentes no local ou em suas adjacências;

VI- As construções existentes na gleba a ser loteada, com as respectivas amarrações às divisas da mesma.

§2º A planta a que se refere o § 1º, deverá ser devidamente assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico habilitado, com a indicação do registro no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia – CREA-RS.

Art. 94. A SMP indicará em planta, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, o seguinte:

I- As ruas ou rodovias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município, a serem respeitadas;

II- A indicação dos usos e dos índices urbanísticos previstos no PDU;

III- As faixas não edificáveis;

IV- A localização dos terrenos para a implantação de áreas destinadas a equipamentos comunitários urbanos.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas na consulta de viabilidade, vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, contados do despacho final da SMP.

Art. 95. O requerente, deverá, então, apresentar o anteprojeto de loteamento, à SMP, em 2 (duas) vias, que deverá conter todas as informações contidas na consulta de viabilidade, e mais as seguintes:

I- Certidão de baixa no INCRA;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

II- Planta plani-altimétrica da totalidade da gleba, em escala 1:2.000 ou 1:1:000 de acordo com suas dimensões, contendo a orientação dos nortes magnético e verdadeiro e a proposta de divisão da gleba em lotes, com a definição das áreas públicas, em duas vias;

III- Pareceres sobre a viabilidade de abastecimento e de fornecimento de energia elétrica de água emitidos pelas respectivas concessionárias;

IV- Orçamento de toda a terraplanagem a ser executada no loteamento.

Parágrafo único. Poderá ser exigida a extensão do levantamento plani-altimétrico, além de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou divisor de água mais próximo, a critério da SMP.

Art. 96. Será devolvida ao requerente uma via da planta plani-altimétrica contendo as indicações das alterações julgadas necessárias por parte do SPG de acordo com a Lei, a fim de que seja elaborado o projeto definitivo, ou novo anteprojeto, bem como a indicação da infraestrutura urbana e arborização a serem utilizadas nas vias de circulação e áreas verdes.

§1º O anteprojeto aprovado receberá a numeração oficial para identificação das ruas que deverão constar no projeto definitivo;

§2º. A SMP apresentará a localização e o número de lotes a serem caucionados;

§3º A aprovação do anteprojeto com as diretrizes estabelecidas para o projeto definitivo terá validade por 6 (seis) meses.

Art. 97. Aprovado o anteprojeto, o requerente deverá juntar a este os seguintes elementos para a análise e aprovação do projeto definitivo:

I- Desenhos em 2 (duas) vias, mais uma via em meio digital - em arquivo de Auto-Cad (arquivo DWG) – obedecendo aos padrões da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), contendo, pelo menos:

a) Planta de situação do imóvel na escala 1:10.000, contendo os equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 500m (quinhentos metros), com as respectivas distâncias às divisas da gleba a ser loteada;

b) Planta do levantamento plani-altimétrico da gleba em escala 1:2.000 ou 1:1.000, devidamente georreferenciada, de acordo com suas dimensões, a critério da SMP, contendo o sistema viário e a subdivisão das quadras e destas em lotes, especificando as áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes e lotes caucionados, com as respectivas dimensões lineares e angulares, raios, cordas, arcos,

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

pontos de tangência, ângulos centrais das vias, cotas de nível no eixo dos cruzamentos e indicação dos marcos de alinhamento;

c) Planilha resumo do projeto quantificando as áreas escrituradas; loteada; destinada ao sistema viário; verde; destinada a equipamentos comunitários urbanos; e remanescente;

d) Projetos das redes de distribuição de água, de energia elétrica, iluminação pública e de drenagem pluvial;

e) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias projetadas;

f) Projeto de terraplanagem das ruas e de todo o loteamento, se necessário, a critério da SMP;

g) Projeto de arborização das vias de circulação e áreas verdes, a critério da SMP;

II- Elementos técnicos (projeto, desenhos esquemáticos, memorial descritivo) que permitam a perfeita compreensão da solução adotada para a coleta e destinação final dos esgotos cloacais, de acordo com a legislação ambiental e com as normas técnicas da CORSAN.

III- Memorial descritivo, em 2 (duas) vias, que deverá conter, pelo menos:

a) Denominação e descrição sucinta do loteamento, incluindo as modificações da topografia existente, quando houver e a relação discriminativa das quadras e dos lotes com as respectivas áreas;

b) Indicação das áreas públicas, que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

c) Enumeração dos equipamentos, comunitários urbanos e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existente no loteamento e adjacentes, num raio de 500 m (quinhentos metros);

IV- Modelo do contrato de promessa de compra e venda, em 2 (duas) vias, de acordo com a Lei Federal, contendo cláusulas, que especifiquem:

a) Compromissos do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura;

b) Prazo de execução da infraestrutura, contido nesta Lei;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

c) Possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, quando vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

d) Enquadramento dos lotes no Modelo Espacial do PDU definindo o padrão de uso e ocupação conforme o Anexo III-2;

e) Certidões exigidas para o registro do parcelamento, conforme exigência do Cartório de Registro de Imóveis;

f) Termo de compromisso de caução;

g) A SMP poderá exigir, além dos elementos acima, a apresentação de outros projetos, desenhos, cálculos, documentos e detalhes técnicos necessários à perfeita elucidação do projeto.

Art. 98. A SMP deverá obedecer, na análise de documentos, os seguintes prazos máximos:

I- 30 (trinta) dias, a partir da entrada do requerimento, devidamente protocolado, para definir as diretrizes na consulta de viabilidade;

II- 60 (sessenta) dias, a partir da entrada do anteprojeto devidamente protocolado para sua análise e parecer;

III- 60 (sessenta) dias para aprovação do projeto definitivo, a partir da entrada do mesmo.

§1º Os prazos referidos acima pressupõem a entrega de todos os documentos exigidos, sendo que, na hipótese da necessidade de complementação de documentos ou realização de diligência, o prazo será contado da data do pleno atendimento da solicitação;

§2º A SMP desobriga-se de cumprir os prazos contidos neste artigo, quando ocorrem motivos de casos fortuitos ou força maior.

Art. 99. Para aprovação do anteprojeto de desmembramento e/ou remembramento, o interessado apresentará requerimento, acompanhado das certidões atualizadas expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis e da planta do imóvel a ser desmembrado e/ou remembrado, em escala 1:2.000 ou 1:1.000 de acordo com suas dimensões, a critério da SMP, e da planta de situação, na escala 1:10.000.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 100. A aprovação do anteprojeto obedecerá a todos os critérios e padrões do capítulo II do título III da presente Lei.

Parágrafo único. O anteprojeto terá validade por 6 (seis) meses, a partir da data de sua aprovação pela SMP.

Art. 101. Aprovado o anteprojeto, o requerente apresentará o projeto definitivo, contendo, dentre os elementos descritos no Art. 92º, aqueles que lhe forem especificamente solicitados pela SMP, e mais:

I- Relação discriminativa das áreas de escrituras, desmembradas ou remembradas, incorporadas ao sistema viário, e remanescentes;

II- Certidão negativa de hipoteca do(s) imóvel(is) a ser(em) desmembrado(s) ou remembrado(s).

SEÇÃO IX

DO REGISTRO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 102. Aprovado o projeto definitivo do parcelamento do solo, será lavrado o Termo de Compromisso entre o loteador e a Municipalidade e expedido o Alvará de Aprovação, dos quais deverão constar:

I- As condições em que o parcelamento é autorizado;

II- As áreas de alagadiços, lagoas, banhados e outras consideradas inadequadas e que não poderão ser destinadas a lotes ou especificadas como áreas verdes, de uso público, excluídas do projeto;

III- As áreas verdes e de equipamentos comunitários de uso público que revertem ao patrimônio da Municipalidade, por doação;

IV- As obrigações que o loteador assumirá relativamente à execução das obras de infraestrutura e serviços de urbanização a serem realizadas, de acordo com o projeto aprovado e respectivos prazos de execução.

V- As áreas a serem hipotecadas como garantia da execução das obras especificadas no item anterior.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 103. A expedição do Alvará de Aprovação é o ato que configura a conclusão dos trâmites administrativos necessários à legalização do projeto de parcelamento do solo, considerado indispensável para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no "caput" deste Art. não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos Art.s 18, 23 e 28 da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº. 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 104. Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo, acompanhado de toda documentação exigida pela Lei Federal, ao Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

Art. 105. Desde a data do registro efetuado pelo Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 106. O Oficial do Registro de Imóveis comunicará o registro à Municipalidade, através de Certidão, para que:

I- Seja efetuado o cadastramento e a atualização da base de dados e da cartografia do Cadastro Técnico Municipal;

II- Sejam incorporadas ao patrimônio do Município as áreas doadas;

III- Seja feita a escritura de hipoteca das áreas em garantia das obras de infraestrutura;

IV- Seja emitido o Alvará de Licença para execução das obras.

SEÇÃO X

DA EXECUÇÃO E ENTREGA DAS OBRAS

Art. 107. As obras e serviços relacionados nos projetos deverão ser construídos pelo empreendedor, num prazo máximo de 2 (dois) anos, a partir da data do registro, devendo este prazo ficar especificado no Alvará de Licença de implantação do loteamento.

§1º O prazo estipulado no “caput” deste Art. poderá ser, excepcionalmente, prorrogado por igual período, a critério da SMP, desde que o pedido de prorrogação se dê na sua vigência, sujeitando-se, o empreendedor, à adequação às normas em vigor;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

§2º Fica obrigado o loteador a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote, antes de concluídas as obras e cumpridas as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Compromisso.

SEÇÃO XI

DAS GARANTIAS

Art. 108. A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades previstas em regulamentação - garantia hipotecária, caução em dinheiro, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro-garantia, em valor equivalente ao custo orçado das obras - aceitas pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, a qual deverá ser, no mínimo, equivalente a 60% (sessenta por cento) da área dos lotes.

§1º O valor dos lotes, para efeito da garantia hipotecária de que trata este Art., será calculado pelo preço da gleba, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§2º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento.

§3º. Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos populares nas AEIS, empreendidos pela Municipalidade – diretamente ou em parceria com o setor privado - e pelas Cooperativas Habitacionais Autogestionárias.

Art. 109º Findos os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, a Municipalidade executá-los-á, e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, que se constituirão em bem público do Município.

Art. 110º Uma vez realizadas as obras e serviços exigidos, a SMP, a requerimento do interessado e após vistoria, liberará os lotes caucionados.

Parágrafo único. A garantia poderá ser liberada à medida que as obras forem sendo concluídas, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

SEÇÃO XII

DA FISCALIZAÇÃO E EMBARGOS

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 111. A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Para efeito de fiscalização, o empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra.

Art. 112. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, a SMP expedirá a uma intimação ao empreendedor para corrigir a falha verificada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da intimação.

§1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras;

§2º No caso do não cumprimento das exigências contidas na intimação dentro do prazo concedido será lavrado auto de infração e de embargo das obras, às expensas do empreendedor, se estiverem em andamento, e aplicação de multa, sem prejuízo de outras penalidades, para obras concluídas ou em andamento;

§3º Lavrado o auto de embargo, poderá o Poder Executivo regularizar o loteamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma da legislação federal, ressarcindo-se das despesas de implantação de infraestrutura necessária junto ao empreendedor, inclusive por via judicial.

§4º Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo, ao Prefeito Municipal, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que prove haver depositado a multa.

Art. 113. A Municipalidade, através da SMP, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis.

SEÇÃO XIII

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 114. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará ao loteador, a aplicação de multas e embargo da execução do loteamento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 115. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I- O loteador que iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, em desacordo com o mesmo, ou com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados, será penalizado com o embargo da obra, e com multa;

II- O loteador que faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo, será penalizado com multa;

III- Desrespeitar embargos, intimações ou prazos estipulados pelas autoridades competentes, acarretará em multa diária, sem prejuízo de responsabilidade criminal;

IV- Anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente, acarretará em apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda e multa;

V- O loteador que não executar as obras de infraestrutura previstas no Termo de Compromisso firmado perante a Municipalidade, será notificado e aplicar-se-á multa.

Art. 116. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no Artigo anterior, será aplicada multa que, na reincidência, será aplicada em triplo, e assim sucessivamente.

Art. 117. A Municipalidade fixará, semestralmente, os valores das multas por infração de que trata este Capítulo.

Art. 118. A aplicação das sanções previstas neste Capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

TÍTULO IV - DAS ÁREAS ESPECIAIS

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS E CONCEITUAÇÃO

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 119. A instituição de Áreas Especiais tem por objetivo caracterizar unidades espaciais, ou parcelas destas, que, em função de suas peculiaridades locacionais, forma de ocupação do solo e valores ambientais exigem regime urbanístico específico, e onde se aplicarão os institutos jurídicos previstos na Legislação Federal que regulamenta o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, em especial a Lei nº. 10.257/01 – Estatuto da Cidade.

Art. 120. As Áreas Especiais serão estabelecidas através de Lei específica que definirá suas características, seu regime urbanístico e as condições de aplicação dos instrumentos institucionais destinados a promover o cumprimento de suas funções na estruturação do Modelo Espacial Urbano.

§1º A institucionalização de Área Especial será proposta pelo SPG, após a realização de estudos que caracterizem a necessidade de sua implantação, os quais serão apreciados pela comunidade em audiência pública.

§2º Até a definição do regime urbanístico próprio de cada Área Especial, mediante Lei específica, será concedido licenciamento para parcelamento do solo, uso e edificação, através de Projetos Especiais, em que fiquem resguardadas as condições ambientais e os valores urbanísticos intrínsecos que determinaram a instituição da Área Especial.

Art. 121. Será priorizada a instituição das seguintes Áreas Especiais, sem prejuízo de que, no futuro, venham a ser estudadas e propostas outras áreas especiais com características diversas:

I- Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS)

II- Áreas Especiais de Urbanização Prioritária (AEUP)

III- Áreas Especiais de Proteção Ambiental (AEPA) ou do Patrimônio (AEPP)

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - AEIS

Art. 122. As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) são aquelas destinadas à produção e à manutenção de habitação de interesse social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo:

I- AEIS 1 – áreas ou glebas desocupadas, cujas características e localização favoreçam - comprovadamente através de estudos promovidos pelo SPG - a implantação de

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

empreendimentos habitacionais destinados a enfrentar o déficit habitacional da população de baixa renda;

II- AEIS 2 - áreas ocupadas com fins de uso habitacional por populações de baixa renda com carência de equipamentos públicos e comunitários e incidência significativa de edificações precárias, degradadas ou destinadas originalmente a outras atividades, passíveis de regularização fundiária e urbanística através de regulamentação específica.

§1º A delimitação e localização das AEIS 1 será proposta pelo Executivo, considerando o déficit anual da demanda habitacional, permitida a promoção de parcerias, incentivos ou outras formas de atuação para a consecução dos objetivos.

§2º A instituição das AEIS 2 será proposta pelo Executivo, considerando a incidência de assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas, loteamentos privados irregulares ou clandestinos cujas condições de habitabilidade em termos de padrões de infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, permitam a regularização.

Art. 123. As AEIS serão definidas através de um processo gradativo e permanente de instituição, observando-se os seguintes procedimentos:

I- As AEIS 1 serão instituídas por Decreto do Executivo e as AEIS 2 mediante Lei ordinária;

II- A definição de regime urbanístico dar-se-á por Decreto do executivo quando a sua alteração se restringir ao uso e outros indicadores - não modificando índices de aproveitamento e densificação em relação ao entorno - e por Lei ordinária quando as alterações modificarem índices de aproveitamento e densificação;

Art. 124. Na implantação de parcelamento do solo, na produção de edificações, ou ainda na regularização de parcelamentos do solo em áreas enquadradas como AEIS, será admitido o Urbanizador Social, que será o responsável pelo empreendimento, nos mesmos termos do loteador, com as responsabilidades previamente definidas em projeto específico.

Parágrafo único. Urbanizador Social é o empreendedor imobiliário cadastrado no Município com vistas a realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo Município.

Art. 125. O proprietário de imóvel que pretenda construir habitação de interesse social poderá solicitar ao Poder Executivo a instituição de AEIS mediante estudo de viabilidade urbanística, o qual deverá conter:

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

I- Padrões específicos do parcelamento do solo e/ou edificações;

II- Formas de participação da iniciativa privada, proprietários de terrenos, empreendedores imobiliários ou associações e cooperativas de moradores.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA - AEUP

Art. 126. As Áreas Especiais de Urbanização Prioritária (AEUP) são as unidades espaciais não ocupadas, ou parcialmente ocupadas, cuja localização e disponibilidade de serviços de infraestrutura e equipamentos urbanos no entorno configura sub-aproveitamento, recomendando-se - comprovadamente através de estudos promovidos pelo SPG – o imediato parcelamento e/ou a edificação.

Art. 127. Quando os imóveis notificados para promoção do parcelamento do solo e/ou edificação compulsórios forem destinados a empreendimentos para habitação de interesse social, o Município poderá combinar os dois gravames: de AEUP e de AEIS.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (AEPA) E DO PATRIMÔNIO (AEPp)

Art. 128. As Áreas Especiais de Proteção Ambiental (AEPA) são porções de território com características naturais, paisagísticas e/ou ambientais diferenciadas que estruturam a paisagem ou constituem ecossistemas importantes, atribuindo-lhes identidade e valor significativo, com repercussões em nível macro na cidade e passíveis de ações de preservação.

§1º Na definição dos limites e do regime urbanístico próprios das AEPA serão criados critérios claros, objetivos e padrões diferenciados que ressalvem a prioridade dos elementos naturais sobre os de construção, privilegiando a conservação das condições naturais e a manutenção e equilíbrio dos ecossistemas.

§2º Os limites e regime urbanístico das AEPA serão detalhados mediante estudos de impacto urbanístico e ambiental, que compreenderão o inventário do meio físico e biótico, a delimitação geográfica e o zoneamento interno de usos, incluindo definições quanto a traçado viário e equipamentos.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 129. As Áreas Especiais de Proteção ao Patrimônio (AEPP) são áreas que apresentam ocorrência de edificações, logradouros, espaços urbanos, monumentos e atividades representativos do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Artístico e Cultural, que devem ser preservadas a fim de evitar a perda ou o desaparecimento das características que lhes conferem peculiaridade.

§1º A identificação das áreas e dos bens que constituem Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Artístico e Cultural será objeto de estudos específicos, observados o valor histórico, a excepcionalidade, os valores de representatividade, de referência, arquitetônico, simbólico, práticas culturais, tradições e heranças, levando ainda em consideração as relações físicas e culturais com o entorno e a necessidade de manutenção de ambientação peculiar.

§2º Lei específica regulamentará o inventário, o tombamento e a instituição de regime urbanístico específico, nas AEPP, estabelecendo conceitos, conteúdos, critérios de seleção, características, vigência, formas de proteção e de incentivo.

Art. 130. O uso e a ocupação do solo serão autorizados nas AEPA e nas AEPP mediante a compatibilização do regime urbanístico estabelecido para o local ou entorno, desde que resguardados os valores naturais intrínsecos que determinaram sua instituição, observado, ainda, o que segue:

I- Permissão restrita ao uso e ocupação do solo, mediante seleção de atividades passíveis de implantação, dentre as previstas para o local ou entorno;

II- Redução dos padrões urbanísticos relativos aos dispositivos de gerenciamento das edificações vigorantes para o local ou entorno.

Parágrafo único. Na ausência de regime urbanístico específico para as AEPA e AEPP, o uso e a ocupação serão autorizados desde que demonstradas as condições desejáveis de preservação, através de procedimento de avaliação acionado pelo SPG.

Art. 131. A modificação não autorizada, a destruição, a remoção, a desfiguração ou o desvirtuamento da feição original, no todo ou em parte, nas AEPA e nas AEPP, sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I- Interdição de atividade ou utilização incompatível com os usos permissíveis;

II- Embargo da obra;

III- Obrigação de reparar os danos que houver causado ou restaurar o que houver danificado ou reconstituir o que houver alterado ou desfigurado;

IV- Demolição ou remoção de objeto que contrarie os objetivos de preservação;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

V- Em caso de destruição de edificação tombada ou inventariada o imóvel terá o potencial construtivo limitado ao equivalente à área construída existente anteriormente à destruição;

VI- Aplicação de multa nos termos da lei.

TÍTULO V - DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO RURAL

CAPÍTULO I

DOS COMPONENTES E ESTRUTURA

Art. 132. O Plano Diretor instituído por esta Lei é composto pelos seguintes elementos:

I- Modelo Espacial Rural

II- Exceções devidas a Restrições Ambientais

III- Exceções devidas a Padrão Emergente

IV- Exceções devidas a Inovações propostas pelos Agentes Sociais

Parágrafo único. São consideradas como partes integrantes da presente Lei o mapa e planilhas que a acompanham, sob a forma de Anexos, numerados de V-1 a V-4, com o seguinte conteúdo:

I. Anexo V-1 – Mapa de Classificação das Vias do Município;

II. Anexo V-2 – Mapa de Identificação de áreas de exceção por padrão emergente;

III. Anexo V-3 – Parâmetros de Ocupação e Uso do Solo do Modelo Espacial Rural, e

IV. Anexo V-4 - Parâmetros de Ocupação e Uso do Solo para Áreas de Exceção.

Art. 133. Os componentes do Plano Diretor Rural atuam simultaneamente segundo a seguinte estrutura:

I- O Modelo Espacial Rural estabelece padrões gerais de ocupação e uso do solo rural, e é expresso através de dispositivos de controle e parâmetros específicos.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

II- As Exceções devidas a Restrições Ambientais incidem sobre áreas específicas, delimitadas por perímetros, e são expressas através de categorias, elementos ambientais e condições de proteção.

III- As Exceções devidas ao Padrão Emergente incidem sobre áreas específicas, delimitadas pelos seus perímetros, e são expressas pelos mesmos dispositivos de controle utilizados no Modelo Espacial Básico, porém com parâmetros próprios.

IV- As Exceções devidas a Inovações propostas por Agentes Sociais incidem sobre localizações propostas pelos agentes sociais, são expressas através de dispositivos de controle especiais, são examinadas caso a caso desde o ponto de vista de seu impacto sobre a região de implantação, e tem sua aprovação vinculada a medidas de neutralização, ou minimização / compensação dos impactos considerados indesejáveis.

Art. 134. As exceções devidas a Restrições Ambientais, na forma de limitações ao uso e ocupação do solo específicos se somam aos dispositivos de controle do Modelo Espacial Rural incidentes sobre a área em questão, prevalecendo sobre estes se forem mais restritivas.

Art. 135. As exceções devidas a Padrão Emergente, na forma de dispositivos e parâmetros de controle específicos, substituem as prescrições do Modelo Espacial Rural, e se somam às restrições ambientais, subordinando-se a estas em caso de conflito.

Art. 136. As exceções devidas a inovações, na forma de especificações particulares válidas apenas para cada caso, substituem as prescrições do Modelo Espacial e das Exceções por Padrão Emergentes eventualmente incidentes sobre o local, e se somam às restrições ambientais.

CAPÍTULO II

DO MODELO ESPACIAL RURAL

Art. 137. O Modelo Espacial Rural engloba o conjunto de características gerais preconizadas para as diferentes frações que compõem a área rural do município, com respeito à morfologia e aos usos do solo, sem prejuízo de flexibilidade.

§1º As características gerais, referidas no caput, são aferidas e controladas através de dispositivos e parâmetros de gerenciamento de parcelamento, ocupação e uso do solo.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

§2º Propostas de desenvolvimento consoantes com as definições do Modelo Espacial Rural se regem pelos dispositivos de controle e tem sua aprovação garantida através da simples verificação de adequação aos parâmetros estabelecidos como limites.

Art. 138. Os dispositivos de controle da ocupação e uso do solo são

I- Divisão territorial

II- Controle do uso do solo

III- Controle de ocupação do solo

IV- Controle de parcelamento do solo.

Art. 139. Os dispositivos e respectivos parâmetros de controle da ocupação e uso do solo serão revistos quadrienalmente.

SEÇÃO I

DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 140. A Divisão Territorial da área rural do Município é um sistema de bandas e trechos definidos a partir do sistema viário, considerando uma hierarquia de vias.

Art. 141. A hierarquia do sistema viário admite as seguintes categorias:

I. Categoria Um (1) – BR 290

II. Categoria Dois (2) – vias intermunicipais de importância regional e suas respectivas faixas de domínio;

III. Categoria Três (3) – vias intermunicipais e interdistritais de importância municipal e suas respectivas faixas de domínio;

IV. Categoria Quatro (4) – vias locais e suas respectivas faixas de domínio;

V. Categoria Cinco (5) – demais espaços públicos.

Parágrafo único. A especificação do sistema viário municipal segundo sua hierarquia está contida no anexo V-1, do Modelo Espacial Rural, que faz parte integrante desta Lei.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 142. O sistema de bandas e trechos constitui uma divisão genérica do território assim caracterizado:

I- Toda via pública existente ou que vier a ser criada na zona rural do município é geratriz de um sistema de bandas, com quantidade e larguras estabelecidas em função de sua hierarquia;

II- Bandas são faixas de terra definidas a partir do eixo viário, com largura e posição especificadas.

III- Toda superposição de bandas, seja nas interseções de vias, seja na concordância de vias paralelas, será tratada hierarquicamente, prevalecendo sempre o regime menos restritivo;

IV- Todo trecho é delimitado por pontos de início e término, marcados sobre as vias públicas que lhe servem de geratrizes e uma especificação de quantidade de bandas incluídas.

§1º Uma representação gráfica do sistema de bandas e trechos com suas dimensões está registrada no anexo V-1, do Modelo Espacial Rural, que faz parte integrante desta Lei.

§2º Modificações no sistema de bandas e trechos podem ser introduzidas quadrienalmente, por ocasião da revisão sistemática.

SEÇÃO II

DO CONTROLE DO USO DO SOLO

Art. 143. O Controle do Uso do Solo é feito a partir de um conjunto de determinações que limitam e orientam a distribuição de padrões de atividades na área rural, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo FORUM, e tem por objetivo promover a sua implementação.

Art. 144. A Área Rural tem uso predominantemente agrícola, turístico, agroindustrial e de conservação, podendo sediar outras atividades, tais como residenciais, artesanais, comerciais e de serviços, desde que associadas às atividades principais, ou necessárias à população residente, em localizações e escalas compatíveis com a manutenção do caráter da região e do padrão básico da atividade produtiva.

§1º A atividade agrícola a que se refere o caput é aquela hoje verificada e predominante em cada Distrito, ou a que venha a ser definida por decisão do Fórum no Plano Estratégico;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

§2º. A atividade agroindustrial a que se refere o caput é aquela associada diretamente à atividade agrícola prevalente na região.

§3º O SPG é competente para definir os parâmetros de compatibilidade da localização e escala de qualquer atividade proposta para essas áreas.

Art. 145. As determinações contidas no Art. 143 asseguram que qualquer proposta de desenvolvimento consoante com as características gerais da unidade espacial em que se insere seja aprovada através de simples verificação de sua adequação às mesmas, resguardadas as exceções definidas nesta Lei.

Parágrafo único. Qualquer proposta de transformação territorial, relativa ao uso do solo, que fuja às características gerais da unidade espacial em que se insere, caracteriza uma Exceção devida a Inovação Social (EIS) e será avaliada segundo seu impacto e terá sua aprovação condicionada à eliminação ou compensação dos mesmos.

SEÇÃO III

CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 146. O Controle de Ocupação do Solo é feito através do conjunto de regulamentos que presidem os padrões de porte e disposição das edificações em relação às demais edificações vizinhas, aos lotes e aos espaços públicos adjacentes, através dos seguintes instrumentos:

I- Envelope

II- Recuo Viário

Art. 147. Os envelopes são destinados a controlar o volume das edificações, assegurando um padrão de ocupação do solo compatível com a paisagem rural; os parâmetros reguladores dos envelopes estão expressos em planilha própria.

Art. 148. Os recuos viários serão sempre medidos a partir do limite da faixa de domínio da via a que se referir, e poderão conter valores mínimos e máximos.

Art. 149. Os instrumentos de controle de ocupação do solo incidem sobre a totalidade do território rural do Município, ajustados a diferentes bandas e trechos através de parâmetros numéricos e geométricos.

Parágrafo único. Os parâmetros numéricos e geométricos atribuídos aos envelopes e à distribuição para as diversas Unidades Espaciais, tais como explicitados no Anexo V-3, serão

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

revisados e atualizados quadrienalmente pelo SPG conforme procedimento previsto na Lei que o institucionaliza.

Art. 150. As determinações contidas nos Artigos 146º a 149º asseguram que qualquer proposta de desenvolvimento consoante com as características gerais da unidade espacial em que se insere seja aprovada através de verificação direta de sua adequação às mesmas.

Parágrafo único. Qualquer proposta de transformação territorial, relativa à ocupação do solo, que fuja às características gerais da unidade espacial em que se insere, caracteriza uma Exceção devida à Inovação proposta por Agentes Sociais e deve ser submetida a procedimento de avaliação pelo SPG.

SEÇÃO IV

CONTROLE DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 151. O Controle do Parcelamento do Solo se dá pelo conjunto de regulamentos que orientam as ações de parcelamento da terra em unidades juridicamente independentes, que podem ser realizadas nas formas de loteamento, desmembramento e remembramento, sempre mediante aprovação municipal, observadas as disposições da legislação federal e estadual pertinentes, em especial da legislação agrária.

Parágrafo único. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, desmembramentos e remembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 152. Todo parcelamento do solo rural deverá ser submetido à aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento, órgão central do SPG, respeitadas as competências expressas na Lei que o institucionaliza.

Parágrafo único. Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade

Art. 153. Será permitido o parcelamento do solo rural para fins previstos no artigo 144º, devendo respeitar o dimensionamento definido pelo Ministério da Agricultura para o Módulo Regional, sempre sujeito às anuências do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e da SMP.

§1º Para os casos de desmembramento previstos no Decreto Federal nº. 62.504, de 8 de abril de 1968, bem como quaisquer outras situações legalmente admitidas, a área para os lotes decorrentes nunca será menor do que:

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

I- 5% do Módulo Regional para os aglomerados funcionais sedes de distritos e multifuncionais;

II- 10% do Módulo Regional para os aglomerados funcionais industriais;

§2º Para qualquer outra situação de exceção possibilitada por esta lei, a área mínima de uma propriedade ou cota ideal não poderá ser menor do que 20% do Módulo Regional.

Art. 154. Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério do SPG, poderá exigir procedimentos de avaliação de impacto ambiental, levando em conta as repercussões sobre o tráfego, o acesso aos serviços de saneamento e a equipamentos sociais, as condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

Art. 155. O Município poderá exigir a reserva de área não edificável destinada a equipamentos públicos vinculados aos serviços de sua competência, sendo que os lotes nos quais incidirem estas restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente.

Parágrafo único. As dimensões e posições das áreas não edificáveis serão definidas pela SMP, observando os termos indicados pelos órgãos competentes e compatibilizando as legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

ITEM I - DOS LOTEAMENTOS

Art. 156. Independentemente de outras disposições legais, os projetos e empreendimentos de loteamentos, deverão respeitar, como diretrizes, os seguintes requisitos, que serão rigorosamente considerados pelo SPG quando da análise dos projetos e do licenciamento:

I- Acessibilidade

II- Áreas não loteáveis

III- Articulação viária

IV- Infraestrutura

Art. 157. Os loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio e condomínios, deverão prever, além das áreas destinadas ao sistema viário, a reserva de até 50% (cinquenta por cento) da área a ser parcelada, a critério do SPG, destinada a equipamentos públicos de lazer, educação, saúde, segurança, atividades produtivas típicas da região, manutenção do ambiente natural ou outros usos institucionais, avaliadas as demandas locais.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

§1º A reserva referida no caput será transferida ao domínio da Prefeitura Municipal, mediante Termo de Doação e Escritura Pública;

§2º Caberá à Municipalidade, através da SMP, indicar, no projeto de loteamento, a localização e a conformação das áreas a serem cedidas nos termos deste artigo.

§3º A reserva referida no caput nunca será inferior a 15% da área a ser parcelada;

§4º Se por algum motivo a destinação de áreas públicas não puder atingir o percentual estabelecido ou, ainda, se as áreas forem inadequadas à finalidade pública prevista, a complementação dar-se-á na forma de outros terrenos, que poderão ser objeto de permuta ou venda visando ao cumprimento da destinação e utilização pública original constantes do projeto e memorial descritivo do parcelamento do solo.

§5º Os lotes referidos no parágrafo anterior poderão ser localizados fora dos limites da área do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação realizada por empresa especializada, devidamente cadastrada no Município, de comum acordo entre o Poder Executivo e o empreendedor.

§6º No caso de incidência de sistema viário ou equipamentos comunitários previstos para a área objeto de parcelamento do solo, inicialmente calcular-se-á o percentual de áreas de destinação pública em função da área titulada, nos termos desta Lei, e posteriormente, em caso dessa incidência ser superior aos padrões do Anexo V-3, a diferença poderá ser adquirida pelo Município.

§7º Poderão ser descontadas da área de destinação pública:

I- As destinadas à rede viária que excederem os gabaritos das vias;

II- As áreas destinadas a equipamentos comunitários que excederem o limite estabelecido;

III- As áreas destinadas à implantação de equipamentos de abastecimento de água e serviços de esgoto cloacal;

IV- As áreas de preservação ambiental permanente definidas por lei federal.

Art. 158. Os loteamentos observarão os padrões locacionais das unidades espaciais que configuram o Modelo Espacial Rural, conforme consta do Capítulo II do Título V, os padrões do Anexo V-3 e os padrões de Vias do Anexo V-1.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

ITEM II - DOS LOTEAMENTOS PARA SITIOS DE RECREIO E EM CONDOMÍNIO

Art. 159. Os loteamentos para sítios de recreio obedecerão aos mesmos requisitos exigidos para loteamentos, no que diz respeito ao procedimento de aprovação.

§1º O lote mínimo permitido é equivalente ao módulo rural.

§2º O uso do solo é restrito a moradias com área construída total não superior a 2% da área do lote.

Art. 160. A instituição de condomínios edilícios, geralmente denominados como condomínios horizontais por unidades autônomas, na forma do Código Civil - Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dos artigos 8º. e 68 da Lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será também procedida na forma desta Lei, equiparada ao parcelamento do solo, sob forma de loteamento, devendo obedecer aos mesmos requisitos exigidos para sua aprovação.

Art. 161**.** Quando a gleba do condomínio não for servida pelas redes públicas de abastecimento de água e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo os projetos técnicos para sua implantação ser, previamente, submetidos e aprovados pelas empresas concessionárias de serviço público.

ITEM III - DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 162. Os lotes criados por desmembramentos deverão ter frente para vias existentes, dimensão mínima de 20% do Módulo Regional, e profundidade igual à banda em que estiver inserido.

Parágrafo único: Os lotes resultantes de desmembramentos em aglomerados funcionais sedes de distrito poderão ter área mínima igual a 5% do Módulo Regional, e em aglomerados industriais 10%.

Art. 163. Os lotes criados por desmembramento deverão ser destinados exclusivamente a usos previstos pelo art. 144º, observadas as restrições impostas às áreas de exceção por interesse ambiental e paisagístico (art. 134º), às áreas de exceção por padrão emergente (art. 135º), e às áreas de exceção por inovação (art. 136º).

ITEM IV - DA TRAMITAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 164. Tudo o que se refere à tramitação, aprovação, implementação, fiscalização, registro, garantias, embargos, infrações e sanções obedecerá aos requisitos já estabelecidos nesta Lei para o parcelamento na zona urbana.

CAPÍTULO III

DAS EXCEÇÕES DEVIDAS A RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

Art. 165. As Exceções devidas a Restrições Ambientais englobam o conjunto de determinações preconizadas para proteção da paisagem e do meio-ambiente, expressas na forma de áreas de proteção delimitadas por perímetros específicos e classificadas por tipos.

Art. 166. A instituição de Áreas de Proteção tem por objetivo caracterizar unidades espaciais, ou parcelas destas, que, em função de suas peculiaridades locacionais, forma de ocupação do solo e valores ambientais, exigem controle específico, com vista a compatibilizar o desenvolvimento social e econômico com a preservação do meio ambiente e o equilíbrio ecológico, bem como propiciar a articulação das iniciativas ambientais municipais com ações federais, estaduais, regionais e intermunicipais.

Art. 167. As Áreas de Proteção serão estabelecidas através de Lei específica que definirá suas características, seu padrão de uso e manejo e as condições de aplicação dos instrumentos institucionais destinados a promover o cumprimento de suas funções na estruturação do Modelo Espacial.

§1º A institucionalização de Área de Proteção será proposta pela SMP, após a realização de estudos que caracterizem a necessidade de sua implantação, os quais serão apreciados pela comunidade em audiência pública.

§2º Até a definição do padrão próprio de cada Área de Proteção, mediante Lei específica, será concedido licenciamento para uso e edificação, através de avaliação de impacto, desde que fiquem resguardadas as condições ambientais intrínsecas que determinaram a sua instituição, vedada a concessão de licença para parcelamento.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 168. Será priorizada a instituição das seguintes Áreas de Proteção, sem prejuízo de que, no futuro, venham a ser estudadas e propostas outras, com características diversas:

I- Áreas de Preservação Permanente (APP);

II- Unidades de Conservação (UC);

III- Unidades de Proteção Paisagística (UPP);

IV- Unidades de Recuperação Ambiental (URA);

V- Unidades de Controle Especial

Art. 169. Nas unidades de Proteção Paisagística, os elementos sob proteção podem ser o terreno natural e seu relevo, a cobertura vegetal nativa ou resultante da atividade agrícola, as edificações e as combinações destes; as condições de sua proteção podem ser referidas a conservação, manejo, substituição, reforma ou justaposição.

Art. 170. Nas unidades de Recuperação, os elementos sob proteção podem ser o terreno natural, o ecossistema, os mananciais e combinações destes; as condições de sua recuperação podem ser referidas a conservação, manejo, ou ações específicas de recuperação.

Art. 171. A determinação de áreas classificadas como UPP e URA, bem como dos elementos e condições específicos de proteção e recuperação serão revisados quadrienalmente, como parte da atualização sistemática do Plano Diretor Rural, ou a qualquer momento, desde que definido pelo Fórum.

CAPÍTULO IV

DAS EXCEÇÕES DEVIDAS A PADRÃO EMERGENTE

Art. 172. As Exceções devidas a Padrão Emergente englobam o conjunto de dispositivos e parâmetros de gerenciamento de áreas cujo desenvolvimento pregresso alterou de alguma forma o padrão genérico preconizado para a área pelo Modelo Espacial Rural, ou onde se pretende um desenvolvimento diferenciado deste.

Art. 173. As áreas sujeitas a dispositivos de controle excepcionais devido a padrão emergente são as seguintes:

I- Aglomerados sedes de distritos

II- Aglomerados funcionais.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 174. Ficam criadas as Áreas de Padrão Emergente abaixo relacionadas, cujas delimitações e padrões de ocupação, parcelamento e uso estão especificados no anexo V-3 desta Lei:

I- Aglomerado funcional BR 290;

II- Aglomerado funcional Centro Administrativo Regional;

Parágrafo único: a delimitação de áreas sujeitas a exceções por padrão emergente é feita através da locação dos pontos de início e fim da área urbana, sobre a via geratriz e sua abrangência sobre as bandas dessa referida geratriz.

Art. 175. As prescrições de uso do solo para áreas suscetíveis de Exceções por Padrão Emergente incidem sobre bandas e trechos especificados, e podem ser dos seguintes tipos:

I- Uso urbano: aplicável às áreas sedes de distrito, e que terão predominância de comércio, serviços e equipamentos públicos, podendo ainda conter uso residencial isolado e coletivo e indústrias ou artesanatos de pequeno porte;

II- Uso temático: aplicável às aglomerações funcionais, e que conterão aquelas atividades que motivaram a identificação da área como de exceção por padrão emergente, de acordo com o Decreto nº. 62.504, de 8 de abril de 1968, além dos usos recomendados pelo Modelo Espacial Básico.

Art. 176. As prescrições para parcelamento do solo nas áreas suscetíveis de Exceções por Padrão Emergente incidem sobre as bandas e trechos especificados atendem às seguintes especificações:

I- Nas áreas sedes de distritos, as regras de parcelamento são as mesmas estabelecidas para o Modelo Espacial Básico, exceto quanto a dimensões mínimas e máximas dos lotes, que serão especificadas para cada aglomerado temático, observados os limites impostos no Art. 153º;

II- Nos aglomerados funcionais somente poderá ocorrer desmembramentos de lotes com dimensões mínimas especificadas para cada área, para usos previstos no Decreto Federal nº. 62.504, de 8 de abril de 1968, observadas as restrições de uso impostas por esta Lei (art. 153º e art. 174º).

Parágrafo único. As solicitações de desmembramento de lotes nos aglomerados funcionais somente serão aprovadas após o licenciamento da construção das edificações e das respectivas atividades.

Art. 177. As prescrições de ocupação do solo nas áreas suscetíveis de EPE baseiam-se nos mesmos dispositivos de gerenciamento indicados pelo Modelo Espacial Rural, com parâmetros numéricos e geométricos particulares.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 178. A definição de áreas de aplicação de Exceções por Padrão Emergente, bem como os parâmetros aplicáveis a cada uma, estão contidos no anexo V-2 desta Lei, e serão revisados quadrienalmente, como parte do procedimento de atualização sistemática do Plano Diretor.

CAPÍTULO V

DAS EXCEÇÕES DEVIDAS A INOVAÇÕES PROPOSTAS PELOS AGENTES SOCIAIS - EIS

Art. 179. As Exceções devidas a Inovações propostas pelos Agentes Sociais englobam o conjunto de medidas destinadas a adequar iniciativas inovadoras de desenvolvimento, propostas por qualquer agente social público ou privado, aos requerimentos das diretrizes exaradas pelo Fórum de Políticas Públicas, bem como da preservação da qualidade ambiental; essas medidas constituem o Estudo do Impacto de Inovações – EII.

Art. 180. Os agentes são livres para propor inovações, porém nenhuma atividade, parcelamento do solo ou edificação que cause impactos negativos será aprovada sem que sejam neutralizados, ou minimizados e ao mesmo tempo compensados através dos mecanismos indicados nesta Lei.

Art. 181. O Estudo de Impacto de Inovações (EII) é um conjunto de mecanismos destinados a:

I- Avaliar os impactos advindos da implantação de projetos de desenvolvimento;

II- Propor medidas de neutralização, ou, na impossibilidade, de minimização e compensação de efeitos negativos dessas propostas;

III- Formalizar acordos entre agentes promotores públicos e privados e o Poder Público Municipal visando à implementação dessas propostas.

TÍTULO VI

DO SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE IMPACTOS DE INOVAÇÃO (SAvI)

CAPÍTULO I

COMPONENTES E ESTRUTURA

Art. 182. O Sistema de Avaliação de Impacto de Inovações (SAvI) é um conjunto de mecanismos destinados a:

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

I- Avaliar os impactos advindos da implantação de projetos arquitetônicos e urbanos, bem como da implantação de atividades no município;

II- Propor medidas de neutralização, ou minimização/compensação de efeitos negativos desses projetos;

III- Sugerir ao SPG acordos entre agentes promotores privados e o Poder Público Municipal visando à implementação de projetos urbanos

Art. 183. O Sistema de Avaliação de Impacto de Inovações (SAvI) é institucionalizado através da Secretaria Municipal de Planejamento e da Câmara de Gestão de Programas e Projetos.

§1º Compete à SMP:

I- Determinar os meios técnicos de aferir os impactos urbanos de projetos, devendo para isso estabelecer metodologias e procedimentos claros e torná-los de conhecimento público;

II- Realizar as aferições necessárias para determinar o impacto de projetos, tornando os resultados conhecidos publicamente;

III- Sugerir formas de neutralizar, minimizar ou compensar os impactos negativos detectados;

§2º Compete à Câmara de Gestão de Programas e Projetos:

IV- Encaminhar negociação com agentes promotores de projetos urbanos, visando à adoção de medidas de neutralização, minimização ou compensação de impactos negativos;

V- Dar suporte ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Urbana (CONSELHO) para sua decisão.

CAPÍTULO II

DA AVALIAÇÃO DE IMPACTOS NA ZONA URBANA

Art. 184. Constituem itens obrigatórios de avaliação para qualquer projeto urbano os seguintes tipos de impactos:

I- Impacto de vizinhança, relativo a ruído, emissão de poluentes, áreas de estacionamento, sombreamento e privacidade;

II- Impacto urbano, relativo a tráfego, transporte público, infraestruturas de água, esgoto e drenagem e uso de equipamentos públicos;

III- Impacto ambiental, relativo a recursos hídricos, erosão, cobertura vegetal;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

IV- Impacto social, relativo a combate à pobreza, melhoria da qualidade de vida, geração de emprego e renda.

V- Impacto sobre os planos estratégicos municipais, cuja prioridade deve ser observada.

Parágrafo único. O SPG poderá, a qualquer tempo, propor a instituição de novos itens de avaliação julgados necessários tanto para a avaliação de projetos específicos, como para os procedimentos gerais.

Art. 185. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem por objetivo avaliar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população da área e suas proximidades, a partir da análise de:

I - Adensamento populacional;

II - Adequação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - Uso e ocupação do solo;

IV - Valorização imobiliária;

V - Geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - Ventilação e iluminação;

VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII - Emissão de ruídos, odores e partículas sólidas.

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

§2º A elaboração de EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança será necessária para empreendimentos e atividades definidos através de Decreto do Poder Executivo.

§3º O EIV não substitui a elaboração e aprovação do EIA/RIMA, requeridos nos termos da legislação ambiental vigente.

§4º O EIV será de responsabilidade do proponente do empreendimento ou da atividade, que deverá contratar para a elaboração do estudo, profissional ou empresa habilitados e não dependentes direta ou indiretamente do proponente e que se responsabilizará tecnicamente pelos resultados apresentados ao Poder Público Municipal.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

§5º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado e deverão ser apresentados e discutidos por meio de audiência pública.

§6º O Poder Executivo poderá firmar convênios com universidades, ou contratos com empresas técnicas especializadas para analisar estudos de tráfego, de impacto de vizinhança e de impacto ambiental.

§7º A critério do Município os custos referidos no parágrafo anterior poderão ficar sob responsabilidade do proponente do empreendimento ou da atividade.

Art. 186. A apresentação do EIV deverá atender a seguinte estrutura básica:

I - definição de objetivos, caracterização e justificativas do empreendimento ou das atividades propostas, relação e compatibilidade com as políticas setoriais, os planos e os programas governamentais;

II - caracterização e diagnóstico da área de influência do empreendimento ou das atividades antes de sua implantação, considerando o conteúdo previsto no art. 185º desta Lei;

III - identificação e avaliação de impactos urbanísticos, considerando o conteúdo previsto no art. 185º desta Lei;

IV - proposição de soluções, definição de medidas mitigadoras ou compensatórias cabíveis, com a justificativa e a descrição dos efeitos esperados.

§1º Poderá ser estabelecido programa de monitoramento de impactos e medidas para sua solução, em razão da peculiaridade do empreendimento ou das atividades analisadas.

§2º O EIV será apresentado sob a forma de relatório, o qual terá linguagem acessível à comunidade em geral, devendo ser acompanhado de instrumentos como maquete eletrônica, simulações e demais meios necessários à adequada compreensão de seu conteúdo, bem como à verificação dos reflexos do empreendimento na vizinhança, considerados impactos negativos e positivos.

Art. 187. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, de acordo com cada caso.

§1º As exigências deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso (TC) pelo interessado, em que este se compromete a arcar com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§3º O Certificado de Conclusão da Obra e o Alvará de Funcionamento, nos casos exigidos, só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

CAPÍTULO III

DA AVALIAÇÃO DE IMPACTOS NA ZONA RURAL

Art. 188. A avaliação de impactos decorrentes da implantação de projetos de desenvolvimento compreende quatro (4) instâncias de avaliação, como especificado abaixo, e será procedida através de indicadores qualitativos e quantitativos:

IV- Impacto na paisagem;

V- Impacto no ambiente;

VI- Impacto na estrutura funcional;

VII- Impacto no desenvolvimento econômico e turístico.

Art. 189. A avaliação da inserção na paisagem baseia-se nos princípios de conservação do padrão rural da paisagem, da manutenção dos elementos fundamentais de sua definição, particularmente a topografia e a cobertura vegetal, e do estímulo à evolução da cultura arquitetônica própria da região; a inserção na paisagem será avaliada através dos indicadores de visibilidade, tipologia e composição.

Art. 190. A avaliação da inserção no ambiente baseia-se nos princípios de conservação do meio-ambiente, e será efetuada através dos indicadores de produção de ruídos, emissão de poluentes e consumo de recursos naturais.

Art. 191. A avaliação da inserção funcional baseia-se nos princípios de busca de eficiência e equidade dos sistemas socio-espaciais, e será efetuada através dos indicadores de polarização, consumo de infraestrutura e demanda social.

Art. 192. A avaliação da promoção econômica e turística baseia-se nos princípios de criação e consolidação de cadeias produtivas, uso econômico da terra, agregação de valor e diversificação, e será efetuada através dos indicadores de valor agregado, sinergia e valor de oportunidade.

Art. 193. A identificação dos indicadores apropriados e a metodologia de aferição dos mesmos, a serem adotados nos procedimentos de avaliação de impacto serão estabelecidos

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

por decreto do Executivo Municipal, e atualizados sempre que a SMP desenvolver e adotar meios técnicos capazes de melhorar a precisão dos mesmos.

TÍTULO VII

ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DO PLANO DIRETOR

Seção I

Cadastro Geral Territorial Municipal – CGTM

Art. 194. O Poder Executivo Municipal manterá atualizadas, de forma permanente, todas as informações de ordem pública - aspectos sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos e outros de relevante interesse para o Município de São Jerônimo, as quais serão georreferenciadas em meio digital e disponibilizadas na medida de sua implementação.

Art. 195. São diretrizes do Cadastro Geral Territorial Municipal:

I - promover a divulgação e a utilização das informações relevantes da esfera municipal, de forma a atender as necessidades do setor público e às demandas da população no planejamento do Município;

II - dar transparência e prestar contas à população das ações governamentais, possibilitando o controle social;

III - desenvolver e sistematizar um conjunto de informações estratégicas, essenciais e necessárias para o conhecimento da realidade em que atua o governo, para a gestão municipal efetiva e democrática; e

IV - estabelecer parcerias com a sociedade civil organizada, buscando a cooperação entre agentes públicos e privados, em especial com conselhos setoriais, universidades e entidades de classe, visando à produção e à validação de informações.

Art. 196. O Cadastro Territorial Municipal - CTM terá cadastro único, multifinalitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

Art. 197. O Poder Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações de relevante interesse público, produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do presente Plano Diretor Municipal, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos mesmos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Seção II

Do Acompanhamento e Gestão do Plano Diretor Municipal

Art. 198. O Plano Diretor Municipal deverá ser revisado e atualizado em um prazo máximo de 10 (dez) anos, bem como terá suas diretrizes e propostas avaliadas e monitoradas, periodicamente, assim que necessário, mas nunca no prazo superior a 1 (um) ano.

Art. 199. O Poder Executivo Municipal criará a Comissão do Plano Diretor Municipal - CPDM, composta por técnicos representantes das unidades de governo, com as seguintes funções:

I - institucionalizar o processo permanente e sistematizado de atualização da legislação municipal concernente à gestão territorial;

II - coordenar a elaboração e acompanhar a execução, promovendo o contínuo aperfeiçoamento e eficácia dos planos, programas e projetos de desenvolvimento do Município;

III - promover a integração dos planos, programas e projetos setoriais, tanto no âmbito municipal, quanto com órgãos públicos ou instituições de outros níveis governamentais;

IV - atualizar diretrizes, documentar os procedimentos técnicos e produzir indicadores de desenvolvimento; e

V - promover a gestão da informação municipal, que também contará com representantes da sociedade civil.

Seção III

Da Gestão Democrática

Art. 200. A gestão democrática tem como objetivo estabelecer uma relação entre a Administração Pública e a população, construída com base na democracia comunitária e na cidadania, assegurando o controle pela sociedade e visando a sustentabilidade do Município.

Art. 201. São diretrizes gerais da gestão democrática:

I - valorizar o papel da sociedade civil organizada e do cidadão como participantes ativos e colaboradores, cogestores e fiscalizadores das atividades da Administração Pública;

II - ampliar e promover a interação da sociedade com o Poder Público garantindo uma gestão integrada, envolvendo os Poderes Executivo, Legislativo e a sociedade civil;

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

III - garantir o funcionamento dos instrumentos de participação e controle social previstos nesta Lei e em legislação específica; e

IV - promover formas de participação e organização, ampliando a representatividade da sociedade.

Art. 202. A gestão democrática será implementada através das seguintes estruturas:

I - órgãos colegiados, tais como o Conselho Municipal de Planejamento (instituído pela lei nº 2585/2006);

II - debates, audiências e consultas públicas;

III - conferências;

IV - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento sustentável do Município;

V - plebiscito;

VI - referendo; e

VII - orçamento elaborado com a participação da comunidade.

§1º O plebiscito é caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre fato específico, decisão política, programa ou obra pública, a ser exercitado no âmbito da competência municipal, relacionada aos interesses da comunidade local.

§2º O referendo é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal decidida no todo ou em parte.

Art. 203. O plebiscito é caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre fato específico, decisão política, programa ou obra pública, a ser exercitado no âmbito da competência municipal, relacionada aos interesses da comunidade local.

Art. 204. O referendo é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal decidida no todo ou em parte.

TÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 205. As atividades e edificações urbanas existentes que excedam ou contrariem os padrões estabelecidos nesta Lei para os respectivos locais de ocorrências são consideradas

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

desconformes e deverão ser submetidas a avaliação de impacto, com vistas à adoção de medidas de neutralização ou minimização e compensação. Considerando a sua condição de preexistência, o SPG deverá estabelecer prazos e etapas especiais para o cumprimento das medidas preconizadas.

Art. 206. As atividades e edificações rurais existentes que excedam ou contrariem os padrões estabelecidos nesta Lei para os respectivos locais de ocorrências são consideradas incidentes em exceções ambientais – ERA, padrão emergente – EPE ou de inovação – EIS, submetidas a avaliação de impacto e prescrição de medidas de neutralização, minimização ou compensação dos mesmos; considerando a sua condição de preexistência, o SPG deverá estabelecer prazos e etapas especiais para o cumprimento das medidas preconizadas.

Art. 207. O SPG terá um prazo de dois anos para definir e propor a metodologia de aferição de impactos de inovação de que trata o título VI desta Lei.

Art. 208. São consideradas como partes integrantes da presente Lei os mapas e planilhas que a acompanham, sob a forma de Anexos, numerados de II a VIII, com o seguinte conteúdo:

II -Anexo II-1 – Demandas Sociais para o Primeiro Plano Estratégico;

III - Anexo III-1 – Mapa de Classificação do Sistema Viário Urbano;

IV - Anexo III-2 – Descreve o Perímetro Urbano e Classifica o Uso do Solo;

V - Anexo III-3 – Parâmetros de Ocupação do Solo do Modelo Espacial Urbano;

VI - Anexo III-4 – Parâmetros para Parcelamento do Solo Urbano;

VII - Anexo V-1 – Mapa de Classificação das Vias do Município;

VIII - Anexo V-2 – Mapa de Identificação de áreas de exceção por padrão emergente;

IX - Anexo V-3 – Parâmetros de Ocupação e Uso do Solo do Modelo Espacial Rural;

X - Anexo V-4 – Parâmetros de Ocupação e Uso do Solo para Áreas de Exceção;

XI - Anexo VI – Mapa do contexto do Município na Região Metropolitana de Porto Alegre;

XII - Anexo VII – Área de Aplicação dos Instrumentos Urbanísticos;

XIII - Anexo VIII – Parâmetros de Estacionamento.

Art. 209. Rampas, degraus e escadas de acesso às edificações não poderão ser construídos no/sobre o passeio público.

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS

Art. 210. Projetos considerados sustentáveis poderão ter isenção de taxas quando submetidos à aprovação e licenciamento, a partir de critérios definidos por Decreto do Poder Executivo.

Art. 211. Fica definido o prazo de 12 (doze) meses, a partir da publicação desta Lei, para a revisão do Código de Obras do Município.

Art. 212. Fica definido o prazo de 12 (doze) meses, a partir da publicação desta Lei, para a elaboração de Lei de Regularização de Edificação (Habite Legal).

Art. 213. Fica definido o prazo de 12 (doze) meses, a partir da publicação desta Lei, para elaboração da lei específica a que se refere o art. 129º §2º, para regulamentar o inventário, o tombamento e a instituição de regime urbanístico específico, nas AEPP.

Art. 214. Fica definido o prazo de 12 (doze) meses, a partir da publicação desta Lei, para revisão do Plano Estratégico do Município.

Art. 215. Fica definido o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a partir da publicação desta Lei, para a elaboração do Plano Municipal de Arborização Urbana.

Art. 216. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei Municipal 2.584/2006.

EVANDRO AGIZ HEBERLE:46629009053

Assinado de forma digital por EVANDRO AGIZ HEBERLE:46629009053

Evandro Agiz Heberle

Prefeito Municipal

Fone/Fax.: (51) 3651-1744
Home Page: www.saojeronimo.rs.gov.br
CNPJ 88.117.700/0001-01 - Rua Cel. Soares de Carvalho, 558 - São Jerônimo - RS