



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

PROJETO DE LEI N.º 020/2024
DE 24 DE MAIO DE 2024

DISPÕE, COM BASE NA LEI FEDERAL Nº 14.285/2021, SOBRE CRITÉRIOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ZONA URBANA CONSOLIDADA DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO/RS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ANTONIO JOSÉ BIANCHIN, Prefeito Municipal de São José do Ouro, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal,

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta Lei define e aprimora o conceito de áreas urbanas consolidadas, para tratar sobre as faixas marginais de curso d'água em área urbana consolidada, consolida as obras já finalizadas nessas áreas e cria critérios para novas edificações em áreas possíveis de construir.

Art. 2º - Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

I - Área de preservação permanente – APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

II - Uso alternativo do solo urbano: substituição de vegetação nativa e formações sucessoras por outros usos do solo, como atividades comerciais, industriais, de serviços, transporte, assentamentos ou outras formas de ocupação humana;

III - Utilidade pública:

- a)** As atividades de segurança nacional e proteção sanitária;
- b)** As obras de infraestrutura destinadas as concessões e aos serviços públicos de transporte, sistema viário, inclusive aquele necessário aos parcelamentos de solo urbano, saneamento, energia, telecomunicações, radiodifusão;
- c)** Atividades e obras de defesa civil;
- d)** Atividades que comprovadamente proporcionem melhorias na proteção das funções ambientais das Áreas de Preservação Permanente (APP);
- e)** Outras atividades similares devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional a atividade proposta, definidas em ato do Chefe do Poder Executivo Municipal;

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

IV – Interesse social:

a) As atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas;

b) A implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre;

c) A regularização fundiária de assentamentos humanos ocupados por atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços em áreas urbanas consolidadas, observadas as condições estabelecidas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

d) Outras atividades similares devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional a atividade proposta, definidas em ato do Chefe do Poder Executivo Municipal;

V – Regularização Fundiária: consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

VI – Áreas de risco são aquelas que apresentam risco geológico ou de instabilidade estrutural, insalubridade, riscos de desmoronamento, erosão, solapamento, queda e rolamento de blocos de rocha, eventos de inundação, taludes, barrancas áreas declivosas, encostas sujeitas a desmoronamento, bem como de outras assim definidas pela Defesa Civil;

VII – Nascente: afloramento natural do lençol freático que apresenta perenidade e dá início a um curso d'água;

VIII – Regularização do imóvel: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que, em conjunto ou isoladamente, visam à regularização e/ou averbação de ocupações, edificações e ampliações irregulares, em área de preservação permanente, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

IX – Perímetro urbano: é denominado como Perímetro Urbano e é parte integrante do Plano Diretor Municipal ou Lei de Diretrizes Urbanas, sendo definido por lei municipal. É um polígono que delimita a área urbana do município e, por exclusão, a área rural;

X – PRAD - Projeto de Recuperação de Área Degradada é um conjunto de medidas para recuperação de áreas degradadas. Ele assegura condições adequadas de uso do solo e a conservação dos recursos naturais. Esse estudo reúne informações e diagnósticos, levantamentos e estudos para avaliar a degradação ocorrida e definir medidas adequadas de recuperação da área. Deve ser realizado por responsável técnico habilitado com a anotação de responsabilidade técnica-ART;

XI – Metragem de área não edificável: área que não pode haver edificações, iniciando-se da borda superior do talude, em ambos os lados;

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

XII – Metragem da área de APP: área em metros iniciando-se da borda da calha do leito regular, e a sua medição é de ambos os lados;

Art. 3º - A política ambiental urbana do município de São José do Ouro/RS tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – A competência legislativa municipal sobre assuntos de interesse local, suplementando a legislação federal e a estadual no que couber visando promover adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

II – O planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, notadamente aqueles associados a proteção, recuperação e melhoria da qualidade ambiental das áreas de preservação permanente não descaracterizadas inseridas em zona urbana.

III – Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar novas ocupações de áreas de preservação permanentes urbanas e de áreas de risco com usos incompatíveis e inconvenientes.

IV - Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico local.

V – Regularização Fundiária de áreas urbanas consolidadas ocupadas mediante o estabelecimento de normas especiais de uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população, os aspectos históricos de urbanização do município e as normas ambientais vigentes.

VI - Responsabilidade comum da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, em colaboração com a sociedade civil, na criação de políticas para a preservação e restauração da vegetação nativa e de suas funções ecológicas e sociais nas áreas urbanas.

VII - Fomento à pesquisa científica e tecnológica na busca da inovação para o uso sustentável do solo urbano e da água, a recuperação e a preservação dos espaços urbanos protegidos, regulamentando o uso das áreas urbanas consolidadas.

VIII - Criação e mobilização de incentivos econômicos para fomentar a preservação e a recuperação dos espaços urbanos protegidos, degradados e em risco de degradação.

IX – Que parte das Áreas de Preservação Permanente – APP's urbanas sofreram processo de ocupação irregular e se encontram alteradas e descaracterizadas, densamente ocupadas, constituindo passivo ambiental, tendo perdido parte de suas funções e de seus atributos naturais, devendo ser objeto de regularização fundiária e de recuperação naqueles locais onde essa possibilidade se caracterize como viável econômica e ambientalmente.

X - Reconhecimento dos problemas urbanos como problemas ambientais – a irregularidade urbana caracteriza-se como um problema ambiental.

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

XI - A regularização fundiária caracteriza-se como passivo ambiental e deve constituir-se em política pública a ser desenvolvida pelas cidades sustentáveis, tendo por desafio envolver os diversos órgãos da administração pública e a sociedade civil;

XII - Inserção de requisitos ambientais nos projetos de recuperação de áreas urbanas degradadas para garantia da sustentabilidade das APP's com funções ambientais ainda existentes no meio urbano, adotando o município instrumentos de proteção e recuperação dessas áreas através de Marco Regulatório.

Art. 4º – São consideradas áreas urbanas consolidadas, para fins de regularização, as áreas que atenderem os seguintes critérios:

a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

b) dispor de sistema viário implantado;

c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;

d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;

e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

1. Drenagem de águas pluviais;

2. Esgotamento sanitário;

3. Abastecimento de água potável;

4. Distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e

5. Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

CAPÍTULO II

DOS CRITÉRIOS

Art. 5º - A definição dos critérios de regularização fundiária em Zona Urbana Consolidada do Município de São José do Ouro observou-se e envolveu estudos técnicos acerca da situação dos arroios do perímetro urbano do município, cujos estudos basearam o presente Marco Regulatório para as Áreas de Preservação Permanente - APP e encontram-se em anexo a esta lei;

Art. 6º - As faixas de APP - Área de Preservação Permanente nas áreas consolidadas do perímetro urbano de São José do Ouro serão as definidas no estudo anexo;

§1º A metragem de APP é contada da borda da calha do leito regular do arroio e de ambos os lados.

§2º A metragem da área não edificável é contada da borda superior do talude do arroio e de ambos os lados.

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

§3º Tratando-se de construções já consolidadas antes da promulgação dessa Lei, em área de preservação permanente e não edificável nos termos da presente lei, as mesmas deverão ser submetidas à regularização conforme capítulo 03 desta lei.

Art. 7º - Nas áreas de preservação permanente estipuladas na presente lei, a vegetação nativa deverá ser preservada, e somente nas hipóteses em que a lei permitir (Interesse social, utilidade pública e baixa impacto ambiental), poderá haver manejo mediante o licenciamento ambiental no órgão ambiental competente.

Art. 8º - Na zona urbana consolidada do município de São José do Ouro /RS onde as funções ambientais das áreas de preservação permanente foram descaracterizadas será obrigatória a manutenção de faixa marginal não edificável de acordo com o diagnóstico Socioambiental anexo à presente lei, contados da borda do leito sazonal regular.

Art. 9º - Esta lei não se aplica as áreas rurais, as quais são regidas pelo Código Florestal Brasileiro, Lei nº 12.651/2012.

CAPÍTULO III

DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES, DA REGULARIZAÇÃO E DA COMPENSAÇÃO AMBIENTAL

Art. 10 - As construções existentes em áreas consolidadas no perímetro urbano do município de São José do Ouro dentro da faixa de APP, quando necessário, deverão se regularizar junto ao Município de São José do Ouro, no Setor de Engenharia Civil e em protocolo próprio.

Parágrafo único. Deverá ser revisto pelo proprietário, após aprovação desta lei, o sistema de tratamento de esgoto adotado por sua residência, junto ao Setor de Engenharia, adequando-o ao sistema correto adotado pelo município, mediante Projeto Técnico de profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica.

Art. 11 - As reformas de edificações consolidadas existentes, dentro da área de preservação permanente e não edificável definida nesta lei, poderão ser realizadas mediante aprovação de projeto e expedição de alvará de reforma junto ao Município, desde que não haja ampliação dos limites externos das edificações.

Art. 12 - Não poderão ser realizadas ampliações horizontais de edificações consolidadas existentes dentro da área de preservação permanente e não edificável definida nesta lei, assim considerada qualquer alteração dos limites externos das edificações já construídas, salvo exceção, em casos de ampliação vertical, desde que não aumente a degradação já impactada no local.

Parágrafo único. Serão permitidas, contudo, ampliações nas edificações existentes nas partes dos imóveis que não sejam caracterizadas como áreas de preservação permanente e não edificáveis nos termos desta lei, desde que não avancem sobre estas, mediante aprovação de projeto e expedição de alvará de ampliação junto ao município.

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 13 - Será admitido o corte ou manejo de vegetação nativa existente nas áreas que deixam de ser consideradas como não edificável a partir da publicação da presente lei para os casos de dano continuado ao patrimônio ou causando risco de acidente, novas construções e similares, mediante o licenciamento ambiental do órgão competente, que admitirá como condicionantes:

a) O dever de transplante das árvores nativas para outro local, com dever de cuidado pelo período necessário e adequado à sua re-fixação ao solo, salvo se a medida se mostrar excessivamente onerosa ou tecnicamente inviável em razão do porte da vegetação ou de sua localização ser de difícil acesso a maquinários necessários à remoção;

b) Compensação ambiental em dinheiro, a ser recolhido ao Fundo Municipal do Meio Ambiente, onde o interessado deverá efetuar a compensação através do recolhimento do valor de 1,5 (um virgula cinco) Unidade de Referência Municipal - URM, para cada muda a ser reposta;

c) Compensação ambiental mediante plantio de mudas de espécies nativas em outro local, preferencialmente indicado pelo interessado ou ainda, podendo ser indicado pelo órgão ambiental, à razão de 15 (quinze) mudas de árvores nativas por exemplar a ser suprimido, devendo ser da mesma espécie quando se tratar das constantes da Lista Oficial da Flora Ameaçada de Extinção.

Art. 14 - Como forma de compensação ambiental, **2%** (dois por cento) do valor recolhido referente ao **IPTU** relativo às residências, comércio e indústria, situados na faixa de 30 metros de cada lado dos arroios constantes no estudo socioambiental, serão revertidos ao Fundo Municipal de Meio Ambiente.

Art. 15 - Os valores provenientes da compensação ambiental serão para investimentos em programas de recuperação e proteção de nascentes, recuperação das áreas de preservação permanentes, pagamento por serviços ambientais nas microbacias urbanas, programa de melhoria de praças, saneamento básico, estudos sócio ambientais, revitalização de espaços públicos, veículos e equipamento para o DEMA.

Art. 16 - Para utilização do recurso definido como compensatórios, o município deverá elaborar projeto e submete-lo à apreciação do Conselho Municipal de Meio Ambiente para ser aprovado.

CAPÍTULO IV

DAS NOVAS CONSTRUÇÕES

Art. 17 - As novas construções serão permitidas nas áreas que deixam de ser consideradas como APP e não edificáveis a partir da promulgação da presente lei, mediante aprovação do projeto de Construção e expedição das licenças pertinentes junto ao Município.

Art. 18 - Quando houver manejo de vegetação, novas construções nessas áreas só poderão ser aprovadas pelo Setor de Engenharia Civil do município mediante documento licenciatório emitido pelo DEMA.

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 19 - A nova obra deverá apresentar o tratamento do esgoto compatível com as normas técnicas brasileiras para aprovação junto ao projeto de construção no Setor de Engenharia Civil do município.

Art. 20 - Nos lotes vagos, o uso máximo de ocupação deve respeitar os parâmetros estabelecidos na Lei Municipal 1.684/2003, que institui as diretrizes urbanas no município.

Parágrafo único. Para fins de cômputo da taxa da área de ocupação e índice de aproveitamento de que trata este artigo, deve ser desconsiderada a área não edificável do terreno, prevista no estudo anexo.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21 - As infrações cometidas por desconformidade com a presente lei serão passíveis de aplicação de penalidades conforme disposto na Lei Municipal Nº 2.523/2020 e Lei Municipal Nº 1.684/2003 e suas regulamentações.

Art. 22 - O estudo que serve de base para a presente lei, pode ser, em parte, questionado por proprietários de terrenos nele incluído. Para isso deverá ser apresentado estudo técnico referente aquela parcela, apresentando os aspectos a serem alterados.

Art. 23 - Os recursos técnicos divergentes apresentados devem ser analisados pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e, sendo entendido como positivo, posteriormente o anexo à lei será alterado por Decreto Municipal.

Art. 24 - O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar aspectos desta Lei mediante Decreto.

Art. 25 - O Estudo Socioambiental definidos na Lei Federal nº 14.285/2021, acompanham a presente Lei.

Art. 26 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
SÃO JOSÉ DO OURO, RS, 24 DE MAIO DE 2024

Antonio José Bianchin
Prefeito Municipal

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO OURO

Estado do Rio Grande do Sul

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Projeto de Lei n.º 020/2024

São José do Ouro, RS, de 24 de maio de 2024

Senhora Presidente, Senhora e Senhores Vereadores:

Cumprimentando-os cordialmente servimo-nos da oportunidade para proceder o encaminhamento a essa Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, que dispõe, com base na Lei Federal nº 14.285/2021, sobre os critérios de regularização fundiária em zona urbana consolidada do Município de São José do Ouro.

O presente Projeto de Lei buscou fundamentalmente viabilizar a REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS, mediante o estabelecimento de normas especiais de uso e ocupação do solo e edificação, nos termos da Lei Federal nº 14.285/2021, consideradas as situações socioeconômica da população, os aspectos históricos de urbanização do município e as normas ambientais vigentes.

Destaca-se que nos estudos realizados e que culminaram na elaboração do projeto de lei que estabeleceu o marco regulatório e definiu as normas de proteção, melhoria e recuperação das áreas de preservação permanente - APP, foram estabelecidos critérios de regularização fundiária em zona urbana consolidada do município de São José do Ouro, prevendo, também instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos considerou-se aspectos técnicos da situação ambiental de cada trecho avaliado de cada uma das sub bacias urbanas avaliadas.

Dessa forma solicitamos que o presente Projeto de Lei obtenha o trâmite adequado por essa Casa Legislativa - *em regime de urgência* - mediante as disposições contidas na Lei Orgânica Municipal e no Regimento Interno dessa Casa, resultando em sua aprovação na forma proposta.

Atenciosamente.

Antonio José Bianchin
Prefeito Municipal

Ilma. Sra.

VER. SINARA HOFFMANN DO PRADO

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VERADORES

SÃO JOSÉ DO OURO – RS.

“O Ouro desta Terra está no Coração de sua Gente”