**Alterada pela Lei nº 5.002, de 15 de dezembro de 2003.**

# LEI Nº 4.753, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2001

**Dispõe sobre a regularização de obras e atividades que tenham sido concluídas ou iniciadas até 31 de dezembro de 2000. Cria o Fundo para a Sustentabilidade do Espaço Municipal – FUSEM.**

## CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** As atividades comerciais, industriais e serviços, bem como as construções destinadas a estas atividades, ou outras edificações erigidas em desconformidade com o disposto na legislação municipal, iniciadas ou concluídas até a data de 31 de dezembro de 2000, poderão ser regularizadas pelo Poder Público nos termos desta Lei.

**§ 1º** Os responsáveis ou proprietários deverão requerer a regularização prevista no *caput* deste artigo à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

**§ 2º** Para a regularização prevista no *caput* deste artigo, o Poder Público dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas no II Plano Diretor do Município - Lei Municipal 2565/80 e suas leis complementares, bem como dos demais diplomas legais pertinentes, desde que:

**I -** não importe em grave e efetivo prejuízo à coletividade;

**II -** tenha por finalidade a manutenção e a geração de empregos e renda, quando o requerido for Alvará de Localização e Atividade;

**III -** não cause dano ambiental ou ao patrimônio cultural;

**IV -** não afetem a ordem urbanística.

**§ 3º** Para a regularização prevista no *caput* deste artigo, os imóveis e atividades não poderão ser objeto de alterações estruturais, acrescentar novos usos ou área construída, alterar ou expandir a atividade ou a obra, salvo as permitidas em Lei.

**Art. 2º** O Poder Executivo, por ato adequado, estipulará medidas compensatórias ou mitigatórias correspondentes a regularização requerida, com o propósito de garantir a sustentabilidade do Município de Pelotas.

**Art. 3º** Quando da fixação das medidas compensatórias ou mitigatórias ajustadas pelo Poder Público e o requerente, serão consideradas as irregularidades originadas pelas seguintes circunstâncias:

**I.** as disposições legais que versam sobre dispensa e redução das limitações administrativas, determinadas pelo II Plano Diretor de Pelotas – Lei Municipal 2565/80;

**II.** os processos administrativos que obtiveram deferimento em algumas das etapas de tramitação;

**III.** os processos administrativos protocolados até 31 de dezembro de 2000, para fins de regularização.

**Parágrafo único.** A regularização de uso de imóvel sem Carta de Habite-se poderá ser requerida sem a exigência do disposto no art. 8º dessa lei, sem prejuízo das demais exigências legais, ainda que a licença para construção emitida tenha contrariado dispositivo legal.

## CAPÍTULO II - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 4º** O requerimento de Alvará deverá ser instruído com os seguintes documentos:

**I -** Termo de Concordância da Vizinhança, quando solicitado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano;

**II -** Comprovação do início da atividade ou construção do imóvel;

**III -** Estudo de impacto de vizinhança, quando exigido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano;

**IV –** Anuência do órgão ambiental competente, nos termos da lei; e

**V -** Outros exigidos por lei.

**Parágrafo único.** O Termo de Concordância que se refere o inciso I, deverá contemplar a anuência expressa da vizinhança em um raio mínimo de 50 metros, com pelo menos 2/3 (dois terços) de adesão, sendo obrigatória a adesão de 50% (cinqüenta por cento) dos lindeiros e 50% (cinqüenta por cento) dos confrontantes do local onde se pretende a regularização.

**Art. 5º** Concluído o processo administrativo, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, após deliberação do Conselho Municipal de Proteção Ambiental, quando for matéria de sua competência, poderá autorizar a emissão do Alvará requerido com dispensa ou redução das limitações dispostas no Plano Diretor e leis complementares.

**Art. 6º** Das decisões da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, que versarem sobre matéria regulada nesta Lei, caberá recurso junto ao Conselho do Plano Diretor.

**Art. 7º** O interessado em regularizar o imóvel ou a atividade, com base no disposto nesta Lei, firmará Termo de Compromisso específico com o Poder Público, no qual estará consubstanciado o comprometimento quanto à estrita observância do que dispõe o respectivo Alvará, e o cumprimento da medida compensatória e/ou mitigatória apontada pelo Poder Público, com cronograma de obra, se houver previsão desta.

## CAPÍTULO III – DA REGULARIZAÇÃO DAS OBRAS E DEFINIÇÃO DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E/OU MITIGATÓRIAS

**Art. 8º** Atendido o disposto no Capítulo II desta Lei, o Poder Público disporá acerca das medidas compensatórias a serem aplicadas.

**§ 1º** As medidas das quais trata o *caput* deste artigo serão:

**I -** reversão ao Município de Pelotas do valor correspondente a 10% (dez por cento) da área construída em desconformidade com a legislação, calculada sobre o metro quadrado, conforme:

**a) –** extrapolação do índice de aproveitamento;

**b) –** extrapolação da taxa de ocupação;

**c) –** extrapolação da altura máxima permitida;

**d) -** extrapolação dos recuos determinados; ou

**e) –** outras definidas por lei;

**II -** reversão ao Município de Pelotas do valor correspondente a cada item obrigatório para construção não observado, calculado da seguinte forma:

**a)** para edificações de 70 (setenta) metros quadrados até 150 (cento e cinqüenta) metros quadrados, o valor determinado como compensação será de 025% da Unidade de Referência Municipal – URM;

**b)** para edificações de 150 (cento e cinqüenta) metros quadrados até 300 (trezentos) metros quadrados, o valor determinado como compensação será de 50% da Unidade de Referência Municipal - URM;

**c)** para edificações de 300 (trezentos) metros quadrados até 500 (quinhentos) metros quadrados, o valor determinado como compensação será de 75% da Unidade de Referência Municipal- URM;

**d)** para edificações de 500 (quinhentos) metros quadrados até 1000 (mil) metros quadrados, o valor determinado como compensação será de 1 (uma) Unidade de Referência Municipal - URM; e

**e)** para edificações com área superior ao limite máximo disposto no item anterior deste parágrafo, será determinada como compensação 1 (uma) URM a mais a cada 1000 (mil) metros quadrados construídos acima do referido limite;

**III -** investimento em obras públicas tais como praças, parques, avenidas e outras que tenham como escopo melhoria do espaço urbano; ou

**IV -** imóvel urbano a ser revertido ao patrimônio do município.

**§ 2º** Para efeito desta lei considera-se o valor do metro quadrado correspondente a 1 (um) Custo Unitário Básico- CUB/RS.

**§ 3º** As medidas previstas nos incisos I e II, do § 1º deste artigo, poderão ser aplicadas cumulativamente se verificadas as ocorrências das mesmas no mesmo imóvel.

**§ 4º** Quando a Medida Compensatória for uma das previstas nos incisos II e IV, do § 1º deste artigo, estas não poderão ter valor inferior ao equivalente ao previsto nos incisos I e II do referido § 1º.

**§ 5º** Nos casos previstos no art. 3º desta Lei, será aplicado um redutor a ser pago da seguinte forma:

**I.** de 70 % do montante devido, quando obtida a aprovação do projeto;

**II.** de 50% nos casos previstos no inciso III do art. 3º.

**§ 6º** As medidas previstas neste artigo são alternativas e excludentes entre si.

**§ 7º** Quando não seja possível mensurar em metros quadrados o Poder Executivo definirá o valor da compensação.

**Art. 9º** Para a regularização, nos termos desta Lei, das residências unifamiliares, com área máxima de 70 (setenta) metros quadrados, não serão estipuladas medidas compensatórias e/ou mitigatórias, desde que o interessado comprove não possuir outro imóvel urbano.

**Parágrafo único.** Serão isentos de cobrança das taxas referentes à expedição do Alvará aqueles que atenderem o disposto no *caput* deste artigo.

**Art. 10.** Entre outras previstas nesta Lei, é medida mitigatória, a ser proposta pelo requerente e aceita pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, a demolição de obra desconforme com a Lei, a ser realizada pelo proprietário do imóvel irregular, com cronograma a ser definido entre o Poder Público e o proprietário.

## CAPÍTULO IV – DA REGULARIZAÇÃO DAS ATIVIDADES E DEFINIÇÃO DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E/OU MITIGATÓRIAS

**Art. 11.** É condição para a regularização das atividades, nos termos desta Lei, a regularização do imóvel junto ao Poder Público Municipal.

**Art. 12.** Constatada a proibição do uso para a zona na qual é realizada a atividade, serão considerados os critérios abaixo elencados para a fixação das medidas mitigatórias:

**I –** eliminação ou minoração do transtorno causado na vizinhança; e

**II –** adoção de medidas previstas em lei para sanar o impacto ambiental negativo quando comprovada a existência do mesmo.

**Art. 13.** São Medidas Compensatórias com vistas a regularização de atividades:

**I -** reversão ao Município de Pelotas do valor correspondente a área ocupada pela atividade em desconformidade com a legislação, calculada sobre o metro quadrado, conforme segue:

**a)** até 1000 metros quadrados, 0,05 do valor da URM por metro quadrado;

**b)** acima de 1000metros quadrados, 0,1 do valor da URM por metro quadrado.

**II -** investimento em obras públicas tais como praças, parques, avenidas e outras que tenham como escopo melhoria do espaço urbano.

**§ 1º** As medidas previstas neste artigo são alternativas e excludentes entre si.

**§ 2º** Quando a Medida Compensatória for uma daquelas previstas no inciso II deste artigo, a mesma não poderá ter valor inferior ao equivalente ao previsto no inciso I.

**§ 3º** Não serão objeto de fixação das medidas estabelecidas no *caput* as microempresas, assim definidas conforme previsto no artigo 2º da Lei Municipal 2912/85.

## CAPÍTULO V – DO FUSEM E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 14.** É criado o Fundo para Sustentabilidade do Espaço Municipal, a ser regulado por ato do Poder Executivo no prazo de noventa dias da edição desta Lei.

**Parágrafo único.** Os valores arrecadados em razão desta Lei serão assim destinados:

**I –** oitenta por cento para o Fundo do qual trata o *caput* desse artigo;

**II –** vinte por cento para o Fundo Municipal de Habitação Popular e Bem Estar Social, nos termos do § 2º, do artigo 144 da Lei Orgânica Municipal.

**Art. 15.** Caberá ao Conselho do Plano Diretor deliberar e fiscalizar a aplicação dos recursos do Fundo para a Sustentabilidade do Espaço Municipal – FUSEM.

**Parágrafo único.** Semestralmente a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano apresentará prestação de contas dos recursos do Fundo para a Sustentabilidade do Espaço Municipal – FUSEM.

**Art. 16.** Somente serão beneficiados pelo disposto nesta Lei aqueles que, no prazo de 02 (dois) anos, a contar da sua publicação, procederem à regularização da atividade ou obra junto ao órgão competente.

**Art. 17.** Aqueles que não tomarem as medidas necessárias para a devida regularização, não poderão ser beneficiados por qualquer tipo de benefícios ou incentivos fiscais da parte do Poder Público Municipal.

**Art. 18.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DE PELOTAS, EM 14 DE DEZEMBRO DE 2001.

Mario Filho
Prefeito em exercício

Registre-se e publique-se

Mario Filho
Secretário de Governo