S U M Á R I O

CAPÍTULO I (arts.01 ao 04)
Das Disposições Gerais e Preliminares

CAPÍTULO II (art.05)
Da Função Social da Propriedade Urbana

CAPÍTULO III (arts. 06 ao 09)
Das Normas Técnicas

CAPÍTULO IV (arts. 10 ao 13)
Dos Dispositivos de Controle das Edificações

CAPÍTULO V (arts.14 ao 15)
Do Sistema Viário

CAPÍTULO VI (art. 16)
Dos Prédios de Valor Histórico Cultural

CAPÍTULO VII (arts. 17 ao 32)
Das Normas e Procedimentos

CAPÍTULO VIII (arts. 33 ao 41)
Do Conselho Municipal do Plano Diretor

CAPÍTULO IX (arts. 42 ao 43)
Estabelece o Perímetro Urbano e os Distritos do Município de Encruzilhada do Sul

CAPÍTULO X (arts. 44 ao 52)
Do Parcelamento do Solo Urbano

CAPÍTULO XI (arts. 53 ao 95)
Procedimento para Realização do Parcelamento do Solo Urbano

CAPÍTULO XII (arts. 96 ao 104)
Das Especificações Técnicas

CAPÍTULO XIII (arts. 105 ao 106)
Das Áreas Verdes, de Recreação e de Uso Institucional

CAPÍTULO XIV (arts. 107 ao 112)
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

LEI N.° 2.957, DE 18 DE MAIO DE 2010.

INSTITUI O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ENCRUZILHADA DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ANTONIO CARLOS RODRIGUES DE SOUZA, Prefeito em exercicio do municipio de Encruzilhada do Sul,

FAÇO SABER que a Câmara de Vereadores aprovou e Eu, nos termos do art. 79, inciso V da Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte LEI:

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais e Preliminares

Art. 1 - Esta lei institui o PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ENCRUZILHADA DO SUL, define seus objetivos, princípios, diretrizes básicas e dispõe sobre normas e instrumentos para sua implementação.

§ 1º - As normas, princípios básicos e diretrizes para implantação do Plano Diretor são aplicáveis a toda extensão territorial do município.

§ 2º - O município de Encruzilhada do Sul promoverá o Desenvolvimento Integrado da Área Urbana e Rural, com a finalidade de garantir a Qualidade de Vida e a Sustentabilidade, através da organização dos espaços urbanos e rurais, da proteção e preservação à paisagem natural e edificada, considerando a presente Lei como Instrumento Básico do Sistema de Gestão Territorial.

§ 3º - O município primará pela adequação do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual, atendendo aos princípios, objetivos, diretrízes e prioridades contidas neste Plano.

§ 4º - O Plano Diretor atenderá a participação popular através de audiências públicas e o Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 5º- Somente será modificada a presente lei, após consulta popular e pelo voto da maioria absoluta dos vereadores, em duas sessões consecutivas e especialmente convocadas para tal fim.

§ 6º - O Plano Diretor poderá ser reavaliado no prazo máximo de 5 (cinco) anos a partir da data de sua promulgação ou sempre que necessário adequação à legislação superior.

Art. 2 - O Plano Diretor, em conformidade com sua Lei Orgânica, é complementado para fins de operacionalização do Sistema de Gestão Territorial, pelas seguintes Leis:

- Plano Plurianual;
- Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- Lei do Orçamento Anual;
- Lei de Parcelamento do Solo;
- Código Municipal de Obras e Edificações;
- Código Municipal de Posturas;
- Código Municipal de Meio Ambiente;
- Código Municipal Tributário;
- Plano Viário Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO - Outras leis poderão vir a integrar e/ou complementar este Plano, desde que tratem de matéria pertinente ao desenvolvimento Urbano e Rural, e as ações de planejamento municipal, quando de sua revisão conforme disposto anteriormente neste plano.

SEÇÃO I

Dos Princípios e Objetivos do Plano Diretor

Art. 3 - O Plano Diretor é a principal referência normatizadora das relações entre o cidadão, as instituições e o meio físico natural e construído do município, visando assegurar a qualidade ambiental propícia à vida, atendidas as peculiaridades locais em harmonia com o desenvolvimento social e econômico, observados os seguintes princípios:

I. Função Social da Cidade;
II. Função Social da Propriedade;
III. Prevalência do Interesse Público;
IV. Sustentabilidade, assim entendida através da utilização ordenada e racional dos espaços urbanos e rurais;
V. Gestão Democrática e Participativa;
VI. Integração Intersetorial na Gestão Administrativa deste Plano;
VII. Multidisciplinaridade, na Gestão Administrativa deste Plano;
VIII. Continuidade, no tempo e no espaço, das ações básicas de gestão territorial.

§ 1º - A Função Social da Cidade corresponde ao Direito à Cidade, nele compreendidos os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento básico e ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, transporte coletivo, mobilidade urbana e acessibilidade ao trabalho, à cultura e ao lazer.

§ 2º - A Função Social da Propriedade é definida conforme Capítulo II, Artigo 5º da presente lei.

Art. 4 - Constituem Objetivos do Plano Diretor:

I. Ordenar e mapear o espaço físico do município, orientando a política de Desenvolvimento, a expansão dos núcleos urbanos e preservando o meio ambiente em todas as suas formas.

II. Propor a ocupação do solo, visando a otimização do aproveitamento da infraestrutura e serviços existentes ou projetados, a fim de propiciar melhor qualidade de vida à população.

III. Garantir condições adequadas de infraestrutura e equipamentos de uso coletivo para os terrenos destinados a receber atividades urbanas.

IV. Preservar e valorizar o patrimônio cultural e natural do município, protegendo o meio ambiente, fiscalizando e orientando o uso do solo.

V. Planejar o desenvolvimento, orientando a distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

VI. Planejar e harmonizar o desenvolvimento econômico sustentável e ecologicamente correto, visando a geração de emprego e renda, visando melhor qualidade de vida do cidadão.

VII. O aproveitamento dos vazios urbanos e dos terrenos sub-utilizados.

VIII. Identificar áreas urbanas onde não estejam sendo cumpridos os quesitos acima descritos, procederá a 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. Atendendo a função social prevista, cessará a progressão do imposto. O Código Tributário definirá a base de cálculo e respectivos ajustes no que couber.

CAPÍTULO II

Da Função Social da Propriedade Territorial

Art. 5 - A propriedade pública ou privada cumpre sua função social quando os direitos a ela inerentes são exercidos de maneira compatível com os interesses públicos e coletivos, da seguinte forma:

I. A sua utilização compatível com a capacidade de atendimento da infraestrutura dos equipamentos e dos serviços públicos,

II. Uso compatível com as condições de preservação, proteção e recuperação da qualidade do meio ambiente e do patrimônio artístico, histórico e cultural,

III. A sua utilização e aproveitamento não conflitantes com a segurança e saúde dos usuários e população vizinha.

IV. A recuperação do valor predial ou territorial em caso de valorização em virtude de investimentos públicos na área onde está inserida a propriedade particular.

CAPÍTULO III

Das Normas Técnicas

SEÇÃO I

Da Divisão do Território em Zonas

Art. 6 - O território do município fica dividido em Zonas: Urbana, Rural e de Interesse Sócio-ambiental.

§ 1º - o zoneamento proposto neste plano fixa as regras de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial e de zoneamento de uso e ocupação do solo.

§ 2º - A delimitação e localização das respectivas zonas constam em mapas georreferenciados em anexo, bem como as tabelas com os coeficientes máximos de aproveitamento para as respectivas zonas.

Art. 7 - A zona urbana é a parcela do território municipal definida por este Plano Diretor, cuja delimitação está contida em mapa anexo que é parte integrante deste instrumento, com pontos georreferenciados distinguindo as áreas de expansão para ocupação habitacional urbana em loteamentos de iniciativa privada de uso popular e especial. A Zona Urbana subdivide-se em:

Zona residencial: Caracteriza-se pelas condições físicas favoráveis à ocupação com disponibilidade de infraestrutura adequada à integração das atividades urbanas. As zonas residenciais consolidadas, em expansão e de novas instalações, estão definidas em mapas de acordo o uso adequado do solo priorizando o interesse de expansão coletiva, respeitando as características do estatus local, tendo como base o que dispõe o estatuto das cidades.

Zona comercial: Caracteriza-se pelas condições de infraestrutura favoráveis à ocupação intensiva, predominando as atividades comerciais, de serviços e da administração municipal.

Zona Industrial: Caracteriza-se por apresentar condições favoráveis para instalação de empreendimentos industriais, tais como: estrutura de acesso viário, redes de comunicação, abastecimento de água e energia, não impactando negativamente nas demais zonas.

Art. 8 – A Zona de Interesse Ambiental corresponde a parcelas urbanas e/ou rurais do território municipal protegidas por legislação e destinação específica, sendo vedada a habitação e ou atividade econômica quando não atender o disposto pelo Código Municipal de Meio Ambiente do Município, instituído pela Lei 2.741 de 02 de julho de 2008, sua alterações e a Lei 931, (29 de dezembro de 1984) que declara área de preservação a Bacia Hidrográfica do Arroio Rondinha e suas alterações.

Art. 9 – Constitui Zona Rural a parcela do território municipal que abriga recursos naturais relevantes, não caracterizados nas demais Zonas, destinada preferencialmente às atividades de agropecuária de subsistência e comercial, a silvicultura e a mineração, além das atividades de turismo e lazer.

§ 1º - A aptidão e a capacidade do uso do solo orientará a atividade econômica prioritária, considerando-se como parâmetro inicial o relevo topográfico do solo.

§ 2º - O município apresenta dois tipos de economia rural: a familiar e a empresarial. Ambas devem obedecer a classificação de uso e aptidão do solo para desenvolver as atividades econômicas conforme o mapa de uso das terras EMBRAPA – clima temperado 2005.

§ 3º - O empreendedor não terá acesso ao sistema de crédito e incentivos públicos de qualquer natureza, quando não cumprir com o que dispõe as normas ambientais vigentes.

Capítulo IV

Dos dispositivos de controle das edificações

Art. 10 – Nenhuma edificação, reforma, demolição ou obra de qualquer espécie poderá ser feita sem prévio licenciamento dos Setores de Projeto, Meio Ambiente, Trânsito e Vigilância Sanitária.

§ 1º - Os projetos deverão ser elaborados de acordo com este Plano Diretor, com as normas estabelecidas no Código de Obras e demais legislações pertinentes.

§ 2º - As edificações, reformas ou obras de qualquer espécie, em execução ou executadas em desacordo com a legislação pertinente, ficarão sujeitas a embargo administrativo e posterior demolição. Regularizações de obras prontas em

desacordo com as normas vigente, deverão ser regularizadas desde que não interfiram no direito de propriedade de outros.

§ 3 º - Na área central da cidade, o limite de andares das edificações será de até 4 (quatro) pavimentos, não sendo computados para o cálculo pilotis, hall de entrada e subsolos, sendo que as demais regiões terão definiçções pelo código municipal de obras. Entende-se por área central da cidade, o entorno das praças Dr. Ozy Teixeira e Silvestre Corrêa.

§ 4º - Quando tratar-se de projetos de reformas e construções de prédios residenciais unifamiliares, terão análise somente pelo setor de projeto.

§ 5º - A taxa de ocupação será limitada em no máximo 75% referente à área do terreno para uso residencial unifamiliar, 80% para construções de uso misto e até 85% para uso comercial.

§ 6º - Antes de ser requerida a aprovação do projeto, deverá ser solicitada a consulta prévia – declaração municipal (DM), na qual os Departamentos de Meio Ambiente, Trânsito e Vigilância Sanitária deverão emitir seus respectivos pareceres, em protocólo único.

Art. 11 – Solicitada a autorização para edificação em faixa ao longo de rodovias ou de linhas de transmissão de energia elétrica, existentes ou projetadas, serão previamente ouvidos os Órgãos Municipais de Trânsito, Projetos e Meio Ambiente. Quando necessário, por questão de circunscrição, será encaminhado aos órgãos estaduais ou federais competentes.

Art. 12 – É obrigatório a construção de garagem ou previsão equivalente de vagas para estacionamento nos edifícios destinados a habitação coletiva, nos prédios comerciais e industriais, igrejas, supermercados e congêneres, hospitais, cemitérios, funerárias/capelas mortuárias, instituição de ensino com área superior a 900 m², estádios esportivos e ginásios. A área de garagem não será computada para cálculo dos índices de ocupação.

I – Edificações habitacionais unifamiliares: uma vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e multifamiliares deverão ter no mínimo uma vaga para cada duas economias, exceto nos loteamentos com área mínima de 189 metros quadrados, de acordo com o parecer prévio daComissão do Plano Diretor.

II – Hotéis, pousadas e similares devem disponibilizar, no mínimo, uma vaga de estacionamento para cada três unidades de alojamento;

III- Prédios Comerciais com as seguintes destinações: bancos, prédios públicos, supermercados, restaurante, salões de bailes, boates e igrejas, terão uma vaga de estacionamento paracada 90 metros quadrados de área contruída.

IV – Quadras e Ginásios de Esportes devem disponibilizar, no mínimo, uma vaga de estacionamento para cada 250 m² de área esportiva construída e/ou uma vaga de estacionamento para cada 10 m² de arquibancada;

V – Prédios Industriais devem disponibilizar, no mínimo, uma vaga de estacionamento para cada 100 m²;

VI – Serviços de oficina em geral, borracharias, lavagem de veículos e postos de combustíveis devem disponibilizar, no mínimo, uma vaga de estacionamento para cada 50 m² de área construída.

Art. 13 – Fica instituído o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com o objetivo de estabelecer previamente os efeitos positivos e negativos resultantes do empreendimento, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, de acordo com os artigos 36 a 38 da Lei Federal n 10.257 de 10/07/2001 (Estatuto da Cidade).

PARÁGRAFO ÚNICO - O EIV é pré-requisito obrigatório para o empreendedor obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento nos casos previstos em lei.

Capítulo V

Do Sistema Viário

Art. 14 – A abertura de qualquer via urbana, prolongamento ou adequação de rua já existente, dependerá de prévia autorização da Prefeitura Municipal através dos Setores de Projetos, Meio Ambiente e Trânsito, devendo obedecer ao Plano Viário, estabelecido em lei municipal e ao que dispõe a Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 15 – O Plano Viário:

I – estabelecerá a hierarquização do sistema viário, definindo os perfis transversais das vias urbanas principais e secundárias, incluindo as vias rurais;

II – proporá os traçados das vias urbanas e rurais principais e secundárias a serem implantadas;

III – fixará os recuos viários que se fizerem necessários para os alargamentos eventualmente previstos.

PARÁGRAFO ÚNICO – Fica estabelecido o Sistema Viário Rodoanel que terá a função de interligar as principais vias de circulação entre bairros e zona central da cidade. O Rodoanel está georreferenciado com 25 vértices, de um a vinte e cinco conforme mapa nº 1 e anexo 1.

Capítulo VI

Dos prédios de valor Histórico e Cultural

Art. 16 - São considerados de valor histórico, cultural e de expressiva tradição para a cidade de Encruzilhada do Sul, os seguinte imóveis:

1 – Prédio da rua Conde de Porto Alegre, n° 137, construído em alvenaria, arquitetura neoclássica em estilo português, registrado no cadastro geral de imóveis da prefeitura, em data anterior ao ano 1947, (antigo Fórum).

2 – Prédio na rua Conde de Porto Alegre, n° 154, construído em alvenaria, arquitetura clássica em estilo português, registrado no cadastro geral de imóveis da prefeitura em data anterior ao ano de 1947, (prédio principal da Escola Estadual Borges de Medeiros);

3 – Prédio da Rua Ramiro Barcelos, n° 709, construído em alvenaria, arquitetura clássica e anobrezada do estilo português, ricamente detalhado no sobreado azulejado, registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947 (Prédio onde funcionou a antiga Farmácia Baroni);

4 – Prédio da rua Ramiro Barcelos, n° 670, construído em alvenaria, arquitetura renascentista; no estilo português, as janelas amplas e decoradas, a luminosidade, enfeites, escadarias de mármore enriquecem o destacado prédio, registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947 (Residência do Dr. Sonino Baroni *in memorian*);

5 – Prédio da Avenida Rodolfo Taborda, n° 130, construído em alvenaria, arquitetura colonial tipicamente brasileira, com uma série de janelas pequenas na fachada; divididas por uma porta central, as telhas de canoas, os tijolos crus, exemplificam a obra - registrado no cadastro geral de imóveis da prefeitura em data anterior ao ano de 1947 (antiga casa da família Pompeo de Machado);

6 - Prédio da Fazenda da Lapa, localizado a 10 km da sede do municipal, construído em alvenaria, arquitetura colonial estilo português: elementos decorativos não existem na peculiar simplicidade do estilo; a cor branca e os detalhes em azul enriquecem o cenário campestre, registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura em data anterior ao ano de 1947 (residência do 1º bispo do Rio Grande do Sul, Dom Feliciano Prates);

7 – Prédio da rua Conde de Porto Alegre, n° 100, construída em alvenaria, arquitetura neoclássica, estilo português; acentuada quebra da linha reta pela curva , os detalhes e relevos na fachada glorificam a majestosa construção - registrado no cadastro geral de imóveis em data anterior ao ano de 1947 (onde funcionou o Banco da Província, Banco Nacional do Comércio, Banco Sulbrasileiro e por último, o Banco Meridional);

8 – Prédio da Rua XV de Novembro, n° 173, construído em alvenaria, arquitetura neoclássica; estilo português; a obra majestosa representa o legado vivo do projeto e a sua conservação à perpetucidade. Os elementos caracterizantes se expressam pela riqueza de detalhes na platibanda, volutas e relevos na fachada, a simetria combina harmoniosamente com as inovações, registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura em data anterior ao ano de 1947 (Residência da família Dr. Jaime Von Diemen);

9 – Prédio da Praça Silvestre Corrêa, n° 77, construído em alvenaria, arquitetura clássica estilo português, construído em 1887, registrada no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947, (antigo prédio da Farmácia Silveira, situado atrás da feira do Produtor e que pertenceu ao 1º Intendente Municipal, Silvestre Sabino Corrêa da Silveira).

10 - Prédio da rua Ramiro Barcelos, n° 559, construído em alvenaria, arquitetura neoclássica, se mistura ao eclitismo numa filosofia de universalidade; as antigas tendências acopladas às recentes propostas: mouriscas, renascentistas e fachada com as janelas e balcões, ganham a resolução arquitetônica, registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947, (prédio da casa de Cultura Humberto Fossa, antiga residência do Gastão Gonçalves Lopes), (Solar Gastão Gonçalves Lopes.)

11 – Prédio da rua Bento Gonçalves, n° 906, construído em alvenaria, arquitetura barroca, estilo português; a fachada deixa a simplicidade anterior e ganha a riqueza dos rendilhados, os anjos alados decorando as janelas com pórticos de entrada, inclinando-se à filosofia positivista, registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947, Residência do Sr. Artigas Silveira.

12 - Prédio da rua Ramiro Barcelos, n° 427, construído em alvenaria, arquitetura clássica estilo português; o frontispício retangular com detalhes em colunas , lembrando a filosofia positivista. O sobrado está conjugado com uma torre de observação ou olheiro - registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947, (prédio do antigo Presídio Municipal, atualmente Casa de Passagem e ASAFAMEC);

13 – Prédio da Praça Dr. Ozy Teixeira, n° 79, construído em alvenaria, arquitetura clássica, recebe a influência de estilo eclético, janelas com balcões e do “arte - nouveau”, ostentando elementos decorativos sinuosos e floridos de ferro e vidro e escadarias com referendado mármore - registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947, (residência da família de Ozy Teixeira).

14 – Prédio da Praça Dr. Ozy Teixeira, n° 132, construído em alvenaria, arquitetura clássica estilo português, com detalhes em sua fachada, lembrando a filosofia positivista e maçônica registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura,

em data anterior ao ano de 1947, (prédio da antiga Intendência Municipal, onde hoje funciona a Secretaria Municipal de Cidadania e Inclusão Social).

15 – Prédio da Praça Dr. Ozy Teixeira, n° 118, construído em alvenaria, arquitetura clássica estilo português, lembrando a filosofia positivista e maçônica - registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947, (Prédio da Câmara Municipal de Vereadores).

16 – Prédio da Praça Silvestre Corrêa, construído em alvenaria, arquitetura barroca, reflete o estilo português. Os elementos presentes em destaque: na parte frontal, está um retângulo, um frontão triangular (herança helênica), lembrando a filosofia positivista, encimado pelo sineiro e uma cruz, as três janelas no coro e uma grande porta de entrada ladeada por duas portas de fachada. Bem mais tarde, a nossa Igreja ganha elementos novos como as janelas com vitrais enriquecendo mais ainda o majestoso oráculo de fé - registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947, (Igreja Matriz Santa Bárbara).

17 – Antiga Usina do Moinho do Corvo, construída em alvenaria, arquitetura clássica estilo português, registrada no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947.

18 – Prédio da rua General Osório, 940, construído em alvenaria, arquitetura clássica estilo português; a ampla fachada e a série de janelas envidraçadas, porta principal e o átrio com azulejos portugueses, reflete o poderio da "belle – époque" - registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947, (antiga residência da família Gomercinda Fontoura).

19 – Prédio da Rua Genaral Osório, 1000, construído em alvenaria, arquitetura clássica estilo português, ampla fachada e série de janelas envidraçadas, reflete o poderio da "belle – époque" - registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947, (atual residência do Sr. Naldo Peixoto).

20 – Prédio da Avenida Rodolfo Taborda, construído em alvenaria, arquitetura clássica estilo colonial português, (residência da família João Jacob Guns).

21 – Prédio da Rua XVII de dezembro, 311, construído em alvenaria, arquitetura clássica de valor histórico por ser a segunda unidade de geração e distribuição de energia elétrica produzida a motor diesel. A primeira unidade de geração e distribuição operava no final da rua Benjamin Constant com a rua Inácio Azambuja (hoje servindo de residência a moradores da Vila Lava-Pés), - registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947, (antiga Usina da CEEE).

22 – Parque de Exposições Desidério Finamor, Avenida Rodolfo Taborda, construído em alvenaria, arquitetura clássica estilo colonial português, lembrando a filosofia positivista - registrado no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947.

23 – Prédios e Pórtico da Antiga fábrica do Renner, Avenida Dr. Zeferino Pereira Luz, construídos em alvenaria, arquitetura clássica estilo alemão, registrados no cadastro geral de imóveis da Prefeitura, em data anterior ao ano de 1947.

24 – Fachada dos prédios frontais e no entorno das praças Dr. Ozy Teixeira e Silvestre Corrêa, entre as ruas Dr. Zeno Pereira Luz e rua General Osório, construída em estilo arquitetônico clássico português, do século XVIII.

25 – Prédio em alvenaria/pedras, estilo colonial português, construído no início do século XVIII, antiga sede da Fazenda Branca, onde hoje está instalada a Escola Municipal de Ensino Fundamental São Luiz.

26 – Consideram - se de valor histórico, cultural e de expressiva tradição, também as fachadas de prédios com arquitetura clássica colonial estilo português.

§ 1º - A toda alteração original das edificações de valor histórico, cultural e de expressiva tradição, deve o proprietário encaminhar pedido ao setor técnico da Prefeitura, que deverá encaminhar ao Conselho Municipal do Plano Diretor para avaliação e parecer.

§ 2º - Após a realização do Inventário dos Bens Culturais do Município, novos bens de valor histórico e cultural poderão ser incluídos na relação acima.

§ 3º - Será definido em Lei complementar a forma de preservação dos referidos imóveis com a participação da Prefeitura Municipal, objetivando o processo de tombamento histórico cultural de interesse tradicional.

Capítulo VII

Das Normas e Procedimentos

Seção 1

Da Aprovação de Projetos

Art. 17 - Todos os planos e projetos de iniciativa pública ou privada ficam sujeitos às diretrizes deste plano.

§ 1º - A implantação de obras e serviços, parcelamento e desmembramento do solo, situadas na Zona Urbana ou em Núcleos Rurais Urbanizados ficam sujeitas às normas estabelecidas no Plano Diretor e Código de

Obras, à prévia aprovação da DM nos setore de Meio Ambiente e Trânsito, sem prejuízo das demais exigências legais ou regulamentos aplicáveis.

Art. 18 - O processo administrativo referente à aprovação de projetos, licenciamentos e execução de obras, será regulado pelo Código Municipal de Obras, observando as seguintes regras básicas:

I – Realização de Consulta Prévia Municipal das condições urbanísticas e da viabilidade de ocupação do solo, vigorantes na data de sua expedição, por parte do requerente;

II – Abertura de processo administrativo único para o procedimento, expedição e registro dos seguintes atos:

a) Análise, aprovação e licenciamento dos Projetos Técnico e Executivo, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica;

b) Vistoria da edificação construída e concessão da Carta da Habitação;

III - Estabelecimento de prazos máximos de validade para os atos referidos no inciso II - alíneas "a" e "b" e do número máximo admitido de prorrogações de sua validade, quando for o caso, bem como dos efeitos de caducidade dos mesmos atos;

IV - Aprovação de documentos gráficos padronizados, adequados à instrução do expediente referindo no inciso II, e o registro de informações junto ao Setor de Projetos;

V – Não serão aprovados projetos de Edificação de Prédios Públicos ou destinados à Habitação que não contemplem condições de acessibilidade, conforme as disposições da Lei Federal 10.098/00 e Decreto 5.296/2004, imprescindível até o acesso à portaria da edificação, exceto para as edificações de economia unifamiliar.

Art. 19 - O processo administrativo para aprovação de parcelamento do solo será regulado por este Plano, conforme disposto no Capítulo X.

Art. 20 - O processo administrativo referente ao licenciamento de atividades industriais ou agroindustriais, bem como empreendimentos agrosilvopastoris, compreenderá, além do disposto no Art. 53, a anuência do órgão municipal competente e licenciamento ambiental do órgão estadual ou municipal responsável.

§ 1° - As atividades agrosilvopastoris e agroindustriais serão licenciadas de acordo com o resultado do estudo publicado em mapa da EMBRAPA - Clima Temperado 2005 e circular EMBRAPA n°.: 45/2005, que caracterizam a aptidão de uso das terras, levando em conta a efetiva atividade de proteção às nascentes, conservação do solo e o respeito a toda a legislação federal e estadual.

§ 2º - Toda atividade que for modificar o perfil original de qualquer terreno ou área, urbana ou rural, descaracterizando o meio ambiente natural (biótico ou abiótico), bem como reformas de prédios com caráter histórico-cultural do município, deve apresentar projeto assinado por responsável técnico, custeado pelo empreendedor, para que o mesmo seja analisado pelos Setores de Projetos, Meio Ambiente e Trânsito do município.

Art. 21- As obras cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data de vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do licenciamento de construção e aprovação do projeto nos moldes adotados anteriormente a esta Lei;

Art. 22 - Os projetos em análise protocolados em data anterior à vigência desta Lei**,** serão examinados de acordo com as diretrizes vigentes na data de seu Protocolo; tais como:

I - aprovação do projeto e licenciamento de construção ou de suas modificações, ainda não concedida, desde que no prazo de 12 (doze) meses seja iniciada a obra;

II - aprovação do projeto e licenciamento de construção de conjuntos residenciais ou de suas modificações, desde que no prazo de validade dos projetos e do licenciamento sejam iniciadas obras respectivas;

§ 1º - Os prazos referidos neste artigo serão contados:

a) Na hipótese do inciso I, a partir da data de concessão da aprovação de projeto de que se trata ou de modificação.

b) As obras referidas no inciso II deverão estar concluídas no prazo de 10 (dez) anos, contados de seu início.

§ 2º – No caso da não conclusão da obra no prazo acima estabelcido, não será concedida revalidação da aprovação do projeto e do licenciamento de construção referidos neste artigo. Para isso, o empreendimento deverá adaptar-se às diretrizes desta Lei.

SEÇÃO II

Dos Usos e dos Imóveis não conformes

Art. 23 - São considerados não conformes os usos ~~lotes e edificações~~ autorizadas em datas anteriores à promulgação da presente Lei e que não atendam ao disposto nesta.

Art. 24 - As edificações de usos não conformes só poderão sofrer reformas que não agravem sua desconformidade em relação à presente Lei.

§ 1º - Os usos não conformes poderão permanecer na zona em que se encontram, mediante parecer criterioso dos Órgãos Municipais de Projetos, Meio Ambiente e Trânsito;

§ 2º - Nas edificações de usos não conformes na zona que se localizam não serão autorizadas ampliações, admitindo-se apenas reparos essenciais à segurança das edificações, instalações e equipamentos.

Art. 25 - As mudanças de uso em lotes ou edificações não conformes poderão ser permitidas, desde que o novo uso seja previsto por Lei na zona proposta para instalação.

SEÇÃO III

Da Responsabilidade Técnica

Art. 26 - Somente profissionais habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão ser responsáveis técnicos por projetos e execuções de edificações, implantação de projetos silvopastoris e respectivas especificações, os quais devem ser submetidos a exame dos órgãos competentes do Município.

§ 1º - Os projetos silvoagropastoris financiados pelo sistema de crédito que constem responsável técnico, devem ambos cadastrarem-se nas Secretarias Municipal Agropecuária e Abastecimento e Setor Tributário da Prefeitura.

§ 2º - Só poderão ser inscritos na Prefeitura Municipal profissionais habilitados e registrados nos seus respectivos órgãos de classe, conforme previsto em suas atribuições profissionais.

Art. 27 - A responsabilidade civil por todos os Projetos e ou Execução de Serviços de Engenharia e Arquitetura e demais áreas que necessitem aprovação de projetos, cabe aos autores responsáveis técnicos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Só poderão ser inscritos na prefeitura municipal profissionais que apresentarem a certidão de registro profissional dos respectivos conselhos regionais pertinentes a sua qualificação profissional.

SEÇÃO IV

Das Infrações e Penalidades

Art. 28 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas previstas do Código Civil, a aplicação das seguintes

penalidades: multa, embargo interdição de atividade, de canteiro de obras ou de construção, e demolição de imóvel ou de partes do imóvel em desacordo com disposições desta Lei.

Art. 29 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei que implique perigo de caráter público, ambiental ou à pessoa que o execute, ensejará embargo imediato da atividade da obra ou interdição do imóvel, sendo o infrator notificado para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado, conforme a situação peculiar.

PARÁGRAFO ÚNICO - O desrespeito ao embargo ou interdição, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator à multa de 7,00 URM = (Unidade Referência Municipal), constante no código tributário por dia de prosseguimento da atividade à revelia do embargo e, cumulativamente, sujeitará o infrator à demolição das partes do imóvel em desacordo com as normas técnicas desta Lei.

Art. 30 - A infração aos dispositivos desta Lei que não implique perigo, ensejará notificação do infrator, para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

§ 1º - O decurso do prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa sujeitará o infrator a:

I - Multa conforme valores especificados no parágrafo segundo deste artigo;

II - Embargo da obra ou do uso do imóvel, até sua regularização.

§ 2º - São os seguintes os valores das multas aplicáveis, conforme o tipo de infração referentes às atividades reguladas por este Plano Diretor, com base na URM, constante no código tributário.

I - Apresentar projeto para exame da Prefeitura com indicações falsas sobre a atividade a ser desenvolvida: 10,50 URM (Unidade Referência Municipal), constante no código tributário.

II - Executar obras em desacordo com o projeto, embora em conformidade com as normas técnicas desta lei: 2% do valor do orçamento do projeto, mas não menos de 10,50 UR,(Unidade Referência Municipal), constante no código tributário.

III - executar atividade sem o respectivo licenciamento : 4% do orçamento do projeto, mas não menos de 10,50 URM, constante no código tributário.

IV - exercer atividade em desacordo com as normas desta lei: 2% do orçamento do projeto, mas não menos de 10.50 URM, constante no código tributário.

V - executar obras em desacordo com as normas técnicas desta Lei: 0,03 URM/m², constante no código tributário.

VI - utilizar imóvel para exercício de atividade de comércio, serviços ou indústria sem licença para funcionamento e localização, ou em desacordo com as normas técnicas desta Lei: 0,03 URM/m², constante no código tributário.

VII - utilizar imóvel para residência sem Carta de Habitação ou em desacordo com as normas técnicas desta Lei: 0,03 URM/m², constante no código tributário.

§ 3º - Os casos omissos no parágrafo acima serão regulados pelo Código Tributário Municipal.

Art. 31 - Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro, não eximindo o infrator, do pagamento da 1ª multa.

Art. 32 - A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

PARÁGRAFO ÚNICO – Entende-se por URM (Unidade de Referência Municipal com valor monetário unitário igual a R$ 30,40) na data de publicação desta Lei. (ver jurídico)

CAPÍTULO VIII

Do Conselho Municipal do Plano Diretor

Art. 33 - O Conselho Municipal do Plano Diretor é o órgão responsável pelo acompanhamento, controle e implantação deste Plano e da legislação de uso e ocupação do solo. Auxilia e assessora o Poder Executivo no planejamento e desenvolvimento ordenado do município, bem como atualização deste instrumento nos prazos previstos em Lei.

§ 1º - Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor:

I - Estabelecer interpretação uniforme para a legislação municipal pertinente ao desenvolvimento urbano e rural do Município, ao parcelamento do solo e às edificações urbanas e rurais (núcleos urbanizados) e ao controle do meio ambiente.

II – Opinar, quando da reformulação de Projetos de Lei e Decretos pertinentes a este Plano, e Leis complementares, tais como Código de Obras, Postura, Tributário e Meio Ambiente, além do Mapa de Zoneamento do Uso do Solo

Rural de Encruzilhada do Sul.

III - Sugerir, quando necessário, atualizações e complementações da legislação urbanística municipal e de zoneamento do uso do solo rural do município.

IV – Opinar, quando necessário, sobre a programação de investimentos anual e plurianual no âmbito do planejamento do município.

V – Encaminhar parecer, quando solicitado, sobre os casos omissos na legislação;

VI - Outras atribuições que lhe venham a ser conferidas em lei;

§ 2º - Qualquer alteração do Plano Diretor deverá ser revisada previamente pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 34 - O Conselho Municipal do Plano Diretor compõe-se de 11 (onze) representações e respectivos suplentes, nomeados por portaria do Prefeito Municipal para desempenhar as funções de conselheiros, observada a seguinte composição:

I- Um servidor municipal arquiteto ou engenheiro;
II- Um servidor municipal da Assessoria Jurídica;
III - Um representante do Departamento Municipal de Trânsito;
IV - Um representante da Secretaria de Planejamento e Projetos;
V - Um representante do Departamento Municipal de Meio Ambiente;
VI - Um representante da Associação Comercial e Industrial de Encruzilhada do Sul indicado por sua diretoria;
VII - Dois representantes de Associação de Técnicos, Engenheiros e Arquitetos de Encruzilhada do Sul, sendo um representante do meio rural e outro do meio urbano, indicados por sua diretoria;
VIII - Um representante da Ordem dos Advogados do Brasil - OAB;
IX - Dois representantes das Associações de Moradores de Encruzilhada do Sul, sendo um da região urbana e outro da região rural, escolhidos em Assembleia Geral da União das Associações de Moradores ou, na inexistência destas, um representante da comunidade.
X - Um representante do Sindicato dos Empregadores Rurais, preferencialmente ligado à área técnica rural.
XI - Um representante do Sindicato dos Trabalhadores Rurais, preferencialmente ligado à área técnica rural.

§ 1º - As indicações deverão ser feitas formalmente e por escrito ao Prefeito Municipal, que terá o prazo de 10 dias para editar portarias de nomeações pertinentes.

§ 2º - Editadas as portarias a que se refere o parágrafo anterior, os designados deverão ser cientificados, por escrito, da respectiva nomeação e de que terão o prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da mesma data para reunirem-se e

instalarem devidamente o Conselho.

§ 3º - Não procedidas indicações de conselheiros pelas entidades previstas neste artigo, o Prefeito Municipal designará um servidor ou um integrante da comunidade para suprir a falta.

Art. 35 - O Presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor será eleito na reunião de instalação do Conselho, pelo prazo de 2 anos, podendo ser reconduzido por igual período.

Art. 36 - O Conselho Municipal do Plano Diretor será secretariado por um servidor municipal, designado pelo Prefeito.

Art. 37 - O Conselho Municipal do Plano Diretor é competente para elaborar seu Regimento Interno e Calendário de Reuniões no prazo de 60 (sessenta) dias após sua formação.

Art. 38 - Será exonerado pelo Prefeito Municipal, a pedido do Presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor, o conselheiro que deixar de comparecer a 3 (três) reuniões consecutivas, ou a 5 (cinco) reuniões intercaladas no curso do biênio para o qual foi designado, sem convocar o seu suplente.

PARÁGRAFO ÚNICO - Exonerado o Conselheiro, na forma prevista no Caput, será devidamente cientificada a entidade que a designou para proceder à substituição do representante.

Art. 39 - É facultado ao Conselho Municipal do Plano Diretor, solicitar ao Executivo Municipal tudo o que entender necessário ao atendimento dos objetivos para os quais foi constituído.

PARÁGRAFO ÚNICO - Sempre que qualquer solicitação do Conselho Municipal do Plano Diretor implicar dispêndio para o erário público, o atendimento será feito pelo Executivo Municipal.

Art. 40 - O Conselho terá o prazo máximo de 30 dias para manifestar-se sobre qualquer assunto que lhe seja submetido, salve quando o expediente exigir complementação ou no caso de força maior, quando o prazo será prorrogado até a junta da complementação necessária ou, na segunda hipótese, por igual período.

Art. 41 – O Conselho Municipal do Plano Diretor poderá apresentar anualmente ao executivo municipal relatório sucinto das atividades desenvolvidas, manifestações feitas a pareceres fornecidos, e igualmente apresentar sugestões sobre alterações, atualizações complementares com referência ao desenvolvimento urbano e rural, eventuais alterações no território municipal quanto ao uso e capacidade do solo, além de eventuais alterações desta Lei.

CAPÍTULO IX

Estabelece o Perímetro Urbano e os Distritos do Município de Encruzilhada do Sul

Art. 42 - O perímetro urbano do território do Município de Encruzilhada do Sul, que compreende a sede, tem seus limites definidos no mapa nº 01 do anexo (24 pontos georreferenciados).

PARÁGRAFO ÚNICO - A descrição da área urbana é dada pela identificação dos vértices georreferenciados, listados ponto a ponto na tabela nº.: 03 do anexo. Contendo os vértices descrevendo 24 pontos georreferenciados, em Projeção UTM – DATUM: SIRGAS 2000.

Art. 43 - O Município de Encruzilhada do Sul é dividido em seis (06) distritos, numerados e delimitados como segue:

§ 1º - O município tem prazo de 18 meses para revisar e reorganizar a delimitação de seus distritos, devendo neste estudo apresentar delimitação georreferenciada dos mesmos, a exemplo do perímetro urbano acima.

§ 2º - No estudo de georreferenciamentos dos distritos como disposto acima, deve o município apresentar mapa contendo a delimitação dos Núcleos Rurais Urbanizados presentes em cada distrito, para fins de inclusão como parte integrante deste plano diretor.

1º Distrito

NOME: Santa Bárbara

Ponta Inicial e Final: Confluência do Arroio Ibicuara com o Arroio Braço do Capivari (divisa com município de Dom Feliciano).

Perímetro: Da ponta inicial segue pelo Arroio Uruçu do Capivari, águas acima até o Arroio Marmeleiro segue por estas águas acima, até o Arroio Ladrão. Segue por este: águas abaixo (limite com o Município de Dom Feliciano) até uma ponte da Estrada Fazenda da Cordilheira. Segue pela estrada até uma ponta 300 metros antes de seu entroncamento com o anel rodoviário. Desta ponta segue por linha seca, paralela ao anel rodoviário e a Rodovia RSC 471, no sentido geral Oeste, sempre mantendo um afastamento de 300 metros das mesmas, até uma ponta de 700 metros além do trevo de acesso à cidade de Encruzilhada do Sul. Desta ponta segue por linha seca e reta em direção Sul até a Rodovia RST 471. Segue por esta até a estrada Dom Marcos. Segue por esta até a estrada do Teco. Segue por esta até a estrada do Iruí. Segue por esta até o Arroio Iruí, desta ponta segue pelas divisas com os Municípios de Rio Pardo e Pântano Grande até o ponto inicial.

2º Distrito

NOME: Coronel Prestes

Ponto Inicial e Final: Entroncamento da estrada Adão Carvalho com a estrada Cordilheira - Passo da Guarda.

Perímetro: Do ponto inicial segue pela estrada Cordilheira -Passo da Guarda até a Sanga Virador; segue por esta até o Arroio Maria Santa, segue por este águas abaixo, até o Rio Camaquã, segue por este, águas acima, até a confluência com o Arroio da Caneleira; segue pelo Arroio da Caneleira até a estrada Passo da Cria; segue por esta até a estrada Passo do Marinheiro; segue por esta até a estrada da II. Costa; segue por esta até a estrada Passo dos Rosa; segue por esta até a estrada Vau dos Prestes, segue por esta até a antiga estrada Basílicio Luz; segue por esta até a estrada Rincão dos Pereira; segue por esta até a estrada Passo do Pessegueiro; segue por esta até a estrada Adão Carvalho; segue por esta até o ponto inicial.

3º Distrito

NOME: Pompeu Machado

Ponto Inicial e Final: Estrada Cerro do Alemão, junto à nascente do Arroio dos Vargas (na divisa com Cachoeira do Sul).

Perímetro - Da ponta Inicial segue pela estrada Cerro do Alemão até a estrada do Pinheiro; segue por esta estrada Cerro da Árvore, segue por esta até a estrada Passo do Marinheiro segue por esta até a estrada Passo da Cria segue par esta até o Arroio Caneleira; segue por esta até o Rio Camaquã; segue por este, águas acima, até sua confluência com o Arroio dos Vargas; segue por este até sua nascente, junto à estrada Cerro do Alemão, na ponta inicial.

4º Distrito

NOME: Capitão Noronha

Ponto Inicial e Final: Ponto da estrada da Palma, sobre o Arroio das Palmas.

Perímetro: Do ponto inicial segue pela estrada das Palmas até a estrada do Chanã: segue por esta até a estrada do Felicianinho, segue por esta até a estrada do Pinheiro (ou estrada para Cachoeira do Sul); segue por esta até a estrada do Quero-quero. Segue por esta até a estrada Cerro da Árvore; segue por esta até a estrada do Pinheiro; segue por esta até a estrada do Cerro do Alemão; segue por esta até a divisa com Cachoeira do Sul; desta ponta seguindo pelas divisas com Cachoeira do Sul até o ponto inicial.

5º Distrito

Nome: Cerro Partido

Ponta Inicial e Final: Confluência com o Arroio Iruí com a Sanga Quiroã (limite com o Município de Rio Pardo).

Perímetro: Do ponto Inicial segue pela Arroio Iruí até a estrada do Iruí. Segue por esta até a estrada do Teco. Segue por esta até a estrada Dom Marcos. Segue por esta até a Rodovia RST 471. Segue por esta até um ponto *701* metros antes do trevo de acesso à cidade de Encruzilhada do Sul. Deste ponto segue por linha seca e reta, rumo Sudoeste até o Passo do Moinho. Deste ponto segue pelo Arroio Rondinha até sua confluência com o Arroio do Silva. Segue por este até sua confluência com a Sanga Funda. Segue por esta até uma ponta 500 metros antes da estrada para Cachoeira do Sul. Deste ponto por linha seca, paralela à estrada para Cachoeira do Sul, em direção geral Oeste, sempre mantendo um afastamento de *500* metros da mesma até Uiti ponto na divisa oeste dos lotes da Vila Barreira. Deste ponto segue por linha seca pela divisa dos referidos lotes em direção Sudeste atravessando a estrada para Cachoeira do Sul e prosseguindo por uma distância de 300 metros. Deste ponto segue em linha seca, paralela à estrada para Cachoeira do Sul e anel rodoviário, sempre mantendo um afastamento de *300* metros das mesmas, até a entrada Passo da Estefânia. Segue por esta estrada do rincão dos Pereira. Segue por esta até a entrada Passo das Pedras. Segue por esta até a estrada Passo do Pessegueiro. Segue por esta até a estrada Basilício Luz. Segue por esta até a estrada Vau dos Prestes. Segue por esta até a estrada Passo dos Rosa. Segue por esta até a estrada H. Costa. Segue por esta até a estrada Quero-quero. Segue por esta até a estrada para Cachoeira do Sul (ou estrada do Pinheiro). Segue por esta até a estrada do Felicianinho. Segue por esta até a estrada do Chanã. Segue por esta estrada da Palma Segue por esta até o Arroio das Palmas. Segue por este até o Arroio Iruí. Segue por este até o ponto inicial.

6º Distrito

Nome: Maria Santa

Ponto inicial e Final: Ponte da estrada da Cordilheira sobre o Arroio Ladrão.

Perímetro: Do ponto inicial segue pelo Arroio Ladrão, águas abaixo, até a confluência com o Arroio Vicente. Deste ponto, segue pelo Arroio Vicente, águas acima, até sua nascente; da nascente do Arroio Vicente segue por linha seca e reta, rumo sudoeste, até a nascente do Arroio dos Foles; segue pelo Arroio dos Foles, águas abaixo, até sua confluência com o Arroio das Pedras; segue pelo Arroio das Pedras até sua confluência com o rio Camaquã, águas acima, até sua confluência com o Arroio Maria Santa; segue pelo Arroio Maria Santa, águas acima até sua

confluência com a sanga do Virador; segue pela sanga do Virador, águas acima, até a estrada Cordilheira, Passo da Guarda; segue por esta estrada até a estrada Adão Carvalho, segue por esta até a estrada Rincão dos Pereira; segue por esta até a estrada Passo da Estefânia. Segue por esta até uma ponta 300 metros antes de seu desentroncamento com o anel rodoviário. Desta ponta segue por linha seca, paralela ao anel rodoviário, sempre mantendo um afastamento de 300 metros da mesma, até a estrada Fazenda da Cordilheira, segue por esta até o ponto inicial.

PARÁGRAFO ÚNICO: Será remetida para Lei complementar a alteração dos perímetros dos referidos distritos, devendo voltar aos 4 distritos originais.

CAPÍTULO X

Do Parcelamento do Solo Urbano

Disposições Preliminares

Art. 44 - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido pela presente Lei.

Art. 45 - O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação municipal, estadual e federal pertinente.

§ 1º - Considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

§ 2º- Considera-se Desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, bem como de lotes para a formação de novos lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento ou modificação dos já existentes.

§ 3º-A área do imóvel desmembrado poderá ser instituido a servidão de até 3,5 metros de lagura que não será computado no percentual de uso do solo em acordo com artigo 1.378 do código civil.

Art. 46 - Todo o parcelamento do solo para fins urbanos dentro do território municipal deve ser submetido à aprovação da Equipe de Projeto, Meio Ambiente e Trânsito, obedecidas as diretrizes desta Lei;

PARÁGRAFO ÚNICO – Os projetos de Condomínio por Unidades Autônomas e os loteamentos para formação de Sítios de Recreio obedecerão o caput do Art. 45;

Art. 47 - Para efeito desta Lei considera-se:

I - Área Urbana - O espaço territorial destinado à implantação de atividades, usos e funções urbanas assim declaradas em Lei Municipal e subdivididas em zonas definidas no Plano Diretor;

II - Área Rural - O espaço territorial do município não incluído na área urbana e destinado essencialmente às atividades agrossilvopastoris e mineração, além do turismo e lazer;

III - Área Especial de Interesse Ambiental - Espaço territorial assim declarado por Lei Municipal, devidamente registrado, de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, com os objetivos de manter o equilíbrio ecológico através da preservação e recuperação da fauna, da flora e dos monumentos naturais, paisagísticos e do Patrimônio histórico cultural.

IV - Área Verde de Lazer e Recreação – são espaços destinados às atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins;

V - Áreas Institucionais – são áreas de uso público especial regulamentadas em lei e devidamente registradas, destinadas à instalação de equipamentos comunitários;

VI - Equipamentos Comunitários - Os destinados às atividades de educação e cultura, lazer, administração e similares;

VII - Equipamentos Urbanos – são os componentes de infraestrutura, tais como: equipamentos públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação.

Art. 48 - O parcelamento do solo para fins urbanos só será permitido em zonas urbanas ou em núcleos rurais urbanizados cujo perímetro esteja pré-definido por lei específica e delimitados em mapas.

PARÁGRAFO ÚNICO - Na Zona Rural, só será admitido o desmembramento para a implantação de Núcleos Rurais Urbanizados se as condições de instalação de equipamentos públicos forem compatíveis com o local, sendo prevista a aprovação pelas Equipes de Projeto, Meio Ambiente e Trânsito, além da anuência do INCRA, observadas as Leis Federais pertinentes.

Art. 49 - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços, localizados em área urbana consolidada assim entendido na forma da lei, sem sistema de drenagem, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos sujeitos à inundações;

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

IV - Em terrenos com declividade igual ou superior a *30%* (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas do departamento técnico competente. Ainda em terrenos que por sua natureza estão sujeitos à ação erosiva e que, pela sua localização, possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, bem como à limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros, é obrigatória a execução de medidas visando a necessária proteção segundo os processos usuais de conservação do solo, de acordo com a legislação vigente;

V - Os desmontes de rocha a fogo, dentro do perímetro urbano, deverão oferecer completa segurança ao entorno, em especial às edificações lindeiras, de acordo com a legislação vigente;

VI – Em caso de cortes e/ou aterros junto às divisas do lote, os terrenos lindeiros deverão ter reconstituídos seus perfis e vegetação originais, devendo paraisto, ser executadas as obras necessárias, tais como, muros de arrimo, drenagem, contenção de encostas, replantio, até o inicio da obra;

VII – A execução de escavações cortes e aterros com mais de três metros de altura ou profundidade em relação ao perfil natural do terreno, poderá ser procedida de estudo de viabilidade técnica, a critério do Município, com vistas à verificação das condições de segurança e preservação ambiental, em conformidade com o artigo 130 do Código Municipal do meio ambiente;

VIII - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, comprovado através de sondagem e laudo técnico;

IX - Em terrenos situados em áreas de preservação ambiental (APP);

X- Em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Art. 50 - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e estradas municipais, será obrigatória a reserva de uma faixa de recuo não edificável de 5 m (cinco metros) de cada lado, dentro da propriedade.

§ 1º - Ao longo das águas correntes e ao redor de águas dormentes, tais como lagoas, reservatórios de águas naturais ou artificiais, deverá ser observado o Código Florestal e a legislação vigente correlata.

§ 2º - Os casos omissos serão regulados pelos Códigos Municipais de Obras, Meio Ambiente e pelo Plano Viário.

Art: 51 - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, quando a área situar-se em Zona Urbana e no máximo a 1.000m (mil metros) dos seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

a) via pavimentada;
b) sistema de abastecimento d'água;
e) rede de energia elétrica;
d) atendimento por escola de 1º grau;
e) ponto de atendimento por transporte coletivo;
f) Coleta seletiva do lixo.

Art. 52 - Para impedir o excessivo número de lotes e consequente aumento de investimento público em obras de infraestrutura urbana e custeio de serviço, poderá ser indeferida a aprovação de parcelamento do solo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando a gleba a ser parcelada exigir a execução de extensão das obras de infraestrutura urbana, a aprovação do parcelamento será condicionada à execução das mesmas pelo loteador com a aprovação dos Setores Municipais de Projetos, Meio Ambiente e Trânsito, constantes na consulta prévia da declaração municipal (DM).

CAPÍTULO XI

Procedimento para a Realização de Parcelamento do Solo Urbano

SEÇÃO I

Dos Loteamentos

Art. 53 - Os loteamentos deverão atender aos requisitos estabelecidos no Capítulo III - Das Normas Técnicas estabelecidas no Plano Diretor Municipal e nos demais regulamentos aplicáveis aos empreendimentos propostos.

PARÁGRAFO ÚNICO – Além da documentação mencionada nesta Lei, os setores pertinentes poderão solicitar documentação necessária complementar para atender especificidades do empreendimento.

Art. 54 - Para a realização de loteamento deverão ser requeridas, previamente (DM – Declaração Municipal) aos Setores de Projetos, Meio Ambiente e Trânsito, as diretrizes municipais para a urbanização da gleba.

§ 1º - Deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - Requerimento indicando o nome por extenso, nacionalidade, estado civil, profissão e domicílio do interessado;

II - Cópia da matrícula atualizada do imóvel, não superior a 6 meses;

III - Comprovação de quitação de tributos municipais;

IV - Duas vias de cópia de mapas, constando, no mínimo:

a) Planta de situação e localização da gleba a ser loteada indicando suas divisas;

b) Localização dos cursos d'água, bosques, matas, culturas, rochas e construções existentes devidamente caracterizados;

c) A indicação dos arruamentos contíguos ao perímetro do empreendimento;

d) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

e) Referência cartográfica.

V - Apresentação do(s) reponsável(is) técnico(s) do(s) Projeto(s) e execução(s) do(s) mesmo(s), com as devidas anotações de responsabilidade técnica (ART).

§ 2º – Quando da existência de casos de ruas consolidadas, o projeto urbanístico obedecerá os critérios aplicáveis aos loteamentos, preservando a condição da destinação de área verde.

Art. 55 - O Setor de Projetos, Meio Ambiente e Trânsito indicarão nas plantas apresentadas, as diretrizes a serem consideradas de acordo com a legislação específica pertinente:

I - As ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido;

II - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

III - As faixas não edificáveis, áreas de preservação e demais limitações incidentes na gleba;

IV - A zona ou zonas de uso de área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 56 - As informações constantes da consulta preliminar terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após a emissão da mesma. Findo o

prazo sem que o interessado apresente o anteprojeto relativo à consulta, esta caducará ficando a critério dos Setores de Projetos, Meio Ambiente e Trânsito, a exigência de nova consulta para o enquadramento na legislação em vigor.

Art. 57 - Ao devolver a planta com indicações do Art. 52, os Setores de Projetos, Meio Ambiente e Trânsito fornecerão, também, a relação dos equipamentos de infraestrutura, que deverão ser projetados e executados pelo loteador, bem como informações sobre os gabaritos das ruas e lotes e previsão de prazo para a implantação da arborização das vias de circulação.

Art. 58 - É de responsabilidade exclusiva do loteador, sob a orientação dos Setores de Projetos, Meio Ambiente e Trânsito, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável com capacidade para abastecer os respectivos lotes, bem como de energia elétrica e de iluminação pública, sistemas de drenagem pluvial e esgotamento sanitário, a execução das obras de abertura das vias de circulação, demarcação de área verde compatível e a identificação das necessidades de pontes, bueiros e dos muros de arrimo necessários.

PARÁGRAFO ÚNICO - A urbanização inclui, obrigatoriamente:

I - A pavimentação com saibro ou pedras irregulares de basalto ou paralelepípedo ou pavimentação asfáltica conforme carcterísticas e necessidades do local:

a) As vias deverão receber pavimentação adequada ao tipo de uso, declividade e conforme as condições de solo;

b) Os lotes deverão ser demarcados de acordo com as exigências do município;

II - A rede de iluminação pública nos termos das especificações fornecidas pela concessionária distribuidora de energia.

Art. 59 - O anteprojeto do loteamento deverá atender as diretrizes fornecidas e ser encaminhado aos Setores de Planejamento, Meio Ambiente e Trânsito, acompanhando os seguintes documentos:

I - Memorial justificativo elaborado por responsável técnico, contendo:

a) Nome completo e endereço do proprietário e do profissional legalmente habilitado com as respectivas assinaturas;

b) Descrição sucinta do loteamento com suas características, denominação, destinação, situação da área e a fixação de zona ou zonas de uso predominante conforme este plano;

II - Planta de situação e localização;

III - Levantamento planiatimétrico na escala 1:1000, acompanhado da respectiva ART, contendo:

a) Limites e confrontações;

b) Localização das vias públicas limítrofes com sua denominação oficial;

c) Indicação dos pontos geodésicos da poligonal, auxiliares e de referências de nivelamento;

d) Identificação dos dados relativos à demarcação de áreas destinadas à preservação permanente conforme legislação pertinente, sujeita à fiscalização do órgão competente municipal;

e) Construções existentes.

IV - Anteprojeto urbanístico na escala 1: 1 000, contendo:

a) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;

b) O sistema interno das vias com sua hierarquia e gabaritos;

c) Identificação e dados relativos à demarcação de áreas verdes e institucionais que passarão ao domínio do Município;

d) Quadro demonstrativo das áreas, contendo os respectivos percentuais destinados como lotes, sistema viário, áreas verdes e institucionais.

V - Perfis longitudinais das vias de comunicação, projetadas na escala horizontal 1: 1000 e vertical 1:100, registrando as declividades previstas em trechos não superiores a 20 metros.

VI - Gabarito das seções transversais da comunicação entre as ruas;

VII - Laudo geológico do terreno, com a avaliação de sua capacidade de suporte e testes de permeabilidade, quando necessários;

VIII - Declaração das distribuidoras de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local, para empreendimentos com mais de 30 lotes.

IX - Declaração do Órgão competente sobre a viabilidade do abastecimento de água potável com plenas condições (quantificar a pressão existente) no local, para empreendimentos com mais de 30 lotes.

PARÁGRAFO ÚNICO - Toda a documentação técnica deverá ser entregue em três vias.

Art. 60 - Ao requerente será informado, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, as modificações e projetos complementares que se fizerem necessários a fim de que seja feito o projeto definitivo.

PARÁGRAFO ÚNICO - O requerente deverá apresentar as complementações e modificações exigidas pelo setor competente dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, findos os quais, sem o atendimento das exigências, será o processo indeferido e arquivado.

Art. 61 - Para a aprovação do projeto definitivo, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

I - Matrícula atualizada (máximo 60 dias) negativa de ônus reais, em uma via original.

II - Em uma via original, acompanhada de ART.

Aprovação ou anuência da Secretaria da Saúde e Meio Ambiente, Trânsito e do Instituto Nacional da Colonização e Reforma Agrária INCRA, conforme legislação especifica; acompanhada de laudo conclusivo, de forma clara e objetiva.

III - Em 3 (três) vias:

Projeto urbanístico acompanhado da respectiva ART, contendo planta cotada na escala de 1:1000 ou 1:500:

IV - Memorial descritivo em 3 (três) vias, contendo no mínimo:

a) Denominação do loteamento;

b) A descrição sucinta do loteamento, incluindo as modificações da topografia existente, se houver;

c) As determinações do Plano de Zoneamento para uso dos lotes e as exigências constantes na legislação específica;

d) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

e) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade, já existentes no loteamento;

f) Quadro de áreas com a descriminação do percentual das áreas destinadas a cada uso da gleba.

g) Termo Condicionante de Garantia, especificando o abastecimento de água, energia elétrica e esgoto pluvial e cloacal.

Art. 62 - Mediante Termo Condicionante de Garantia, o proprietário se obrigará:

I - A executar as suas expensas, e de acordo com o cronograma de execução de obras, no prazo fixado pelo município, todas as obras constantes dos projetos aprovados;

II - A executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de pedra ou concreto, segundo padrão estabelecido pelo município.

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso 1º deste artigo não poderá ser superior a 4 (quatro) anos, podendo o município, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, no prazo máximo de 2 anos por etapa, desde que se obedeça ao disposto a seguir.

§ 2º - A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

I - O Termo de Compromisso fixar prazo total para execução completa das obras de loteamento;

II - Forem executadas nas áreas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes, o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 63 - A execução das obras de urbanização será fiscalizada pelos órgãos técnicos do Município.

Art. 64 - A correta execução das obras a que se refere o artigo anterior deverá ser objeto de termo "Condicionante" de garantia por parte do loteador. Segundo uma das seguintes modalidades:

1. Garantia de hipotecária;

2. Caução em dinheiro, títulos da dívida pública ou carta de fiança bancária.

§ 1º - No caso de hipoteca, a mesma será equivalente ao valor do orçamento das obras de infraestrura, nunca inferior a 30% (trinta por cento) do número total de lotes, em localização à escolha do Município. Em quaisquer das demais modalidades de garantia, o valor será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo orçamentado das obras a serem executadas, aceito pelo órgão

técnico competente do Município.

§ 2º - O valor das obras a serem realizadas para fim da assinatura do Termo de Compromisso será determinado, segundo os índices de custo estabelecidos no mercado da construção civil, à data da assinatura do mesmo.

§ 3º - No ato da garantia, deverão constar , especificamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso não cumpridas as determinações impostas pelo Município, o projeto será embargado.

Art. 65 - O Termo Condicionante de Garantia será celebrado por escritura pública.

§ 1º - O prazo para execução das obras de infraestrutura deverá estar contido no referido Termo;

§ 2º - A identificação das áreas dadas em garantia por termo de compromisso ou condicionante, no caso de hipoteca, será pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado.

Art. 66 - Assinado o Termo Condicionante de Garantia, devidamente formalizado, o interessado receberá uma cópia do projeto com o respectivo despacho de aprovação.

IV - Em 1 (uma) via:

a) Projeto completo da rede domiciliar de iluminação pública, de energia elétrica, com os respectivos memoriais, aprovados pela Distribuidora de Energia;

b) Projeto completo das instalações, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas, aprovados pela CORSAN, quando necessário, contendo a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

c) Projeto das obras de arte;

d) Projeto da pavimentação das vias de circulação;

e) Projeto de arborização das vias de circulação e de urbanização das praças com especificações técnicas, quando solicitado;

f) Cronograma de execução das obras.

g) Projeto completo da rede de distribuição de água potável com as especificações técnicas compatíveis, aprovado pela CORSAN, localizando os

hidrantes com a aprovação do corpo de bombeiros. No caso da rede de abastecimento não ser de competência da CORSAN, ou a qualquer outra rede em funcionamento, o projeto deverá ser acompanhado de:

1 - Indicação da fonte de abastecimento;

2 - Comprovação de suficiência do abastecimento;

3 - Resultado da análise biofisicoquímica da água;

4 -Sistema de tratamento;

5 -Projeto de captação e recalque;

6 -Projeto de reservatório e distribuição.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados, devem ter seus projetos submetidos à aprovação do Município.

V - Em 3 vias, atendida a solicitação da DM:

PARÁGRAFO ÚNICO: Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados, devem ter seus projetos submetidos à aprovação dos órgãos competentes do Município.

Art. 67 - A aprovação dada pelo órgão competente do Município aos projetos de loteamento ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso de execução das obras de urbanização.

Art. 68 - Depois da aprovação do projeto, bem como das assinaturas do Termo Condicionante de Garantia, deverá o interessado requerer licença para execução das obras exigidas, anexando o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

§ 1º - A licença para execução do projeto será concedida mediante "Alvará", entregue ao interessado, acompanhado de uma cópia do projeto devidamente autenticada.

§ 2º - O Alvará de Licença para execução referente a todas as obras de infraestrutura do loteamento terá validade de seis (6) meses. Vencido esse prazo sem que tenham sido iniciadas as obras, deve ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução.

Art. 69 - O registro do loteamento no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade de aprovação, na forma da Legislação Federal pertinente.

Art. 70 - Decorrido o prazo estabelecido através do Termo Condicionante de Garantia ou Termo de Compromisso, para execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, a loteador será notificado para regularizar as obras e, tendo ocorrido caducidade da aprovação e da licença, deverá o projeto ser submetido à nova aprovação e licenciamento, sob pena prevista no Artigo 64, Parágrafo Único desta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - O disposto neste artigo não impedirá o Município de usar da faculdade de promover ação judicial com vista à execução das obras de infraestrutura de loteamento.

Art. 71 - Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador após vistoria de seu órgão competente, exonerará a garantia prestada, no ato de expedição do Auto de Vistoria.

PARÁGRAFO ÚNICO – A critério da autoridade competente, poderá haver exoneração parcial do Termo Condicionante de Garantia na medida em que forem sendo executadas as obras segundo o cronograma aprovado e estabelecido no referido Termo, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

Art. 72 - Desde a data do registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recitação e de uso institucional constantes do projeto e memorial descritivo.

Art. 73 - A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após terem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

SEÇÃO II

Dos Desmembramentos

Art. 74 - Para a realização de desmembramento, deverá ser requerido, previamente, à Equipe de Planejamento Urbano, as diretrizes para a urbanização da gleba, na forma do Artigo 44, § 2º.

Art. 75 - A municipalidade indicará, na planta apresentada, as diretrizes a serem observadas no projeto, na forma dos Artigos 16 e 17.

Art. 76 - O projeto de desmembramento deverá ser submetido aos Setores de Projeto, Meio Ambiente e Trânsito, acompanhado de título de propriedade do imóvel e respectiva planta, contendo as seguintes indicações:

I. Vias locais e acessos aos loteamentos do entorno;
II. Tipo de uso proposto para a área;
III. Divisão dos lotes pretendidos na gleba, com as respectivas dimensões e testada para via pública.

Art. 77 - A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior só poderá ser concedida se forem satisfeitos os requisitos previstos nesta Lei, Capítulo XII - Das Especificações Técnicas, e das Disposições do Plano Diretor, especialmente no que se refere ao tamanho mínimo dos lotes, comprimento e largura máxima de quarteirões.

SEÇÃO III

Do Loteamento para a Formação de Sítios de Recreio

Art. 78 - Considera-se loteamento para a formação de sítios de recreio a subdivisão de imóvel situado em área urbana e rural com destinação a lazer e recreação, podendo estar incluído em áreas de ocupação extensiva de proteção ambiental, de interesse paisagístico e de lazer, assim declaradas pelo poder público.

PARÁGRAFO ÚNICO: não será permitido desmembramento em loteamentos aprovados para este fm, sem que os mesmos apresentem projeto técnico apontando medidas específicas de controle e manutenção compatíveis com a manutenção das características básicas que evidenciem a formação de Sítios de Recreio.

Art. 79 - Os loteamentos para a formação de sítios de recreio estão sujeitos, além das exigências urbanísticas descritas no Capítulo XII - Das Especificações Técnicas, e Capítulo XIII – Das Áres Verdes, de Recreação e Uso Institucional, aos seguintes requisitos:

I - Os lotes terão área mínima de 3.000 m2 e largura mínima de 30 metros.

II – Os quarteirões terão dimensão de perímetro máximo de 420 metros.

SEÇÃO IV

Dos loteamentos com Construção de Unidades Habitacionais

Art. 80 - O loteamento executado pela iniciativa privada que incluir a construção de unidades habitacionais, deverá obedecer as seguintes modalidades, conforme determinações a seguir:

§ 1º - Loteamento Habitacional de Iniciativa Privada: Os lotes terão área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados – 12m de frente x 30m), sendo que os terrenos de esquina terão 450 m^2 (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com largura mínima de 15m (quinze metros de frente) e comprimento de 30 m, obedecendo os projetos das áreas verdes, edificações e demais equipamentos públicos que deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento;

ficará a critério dos Setores de Projetos, Meio Ambiente eTrânsito, quando de iniciativa do empreendedor, a determinação do equipamento a ser construído na área de uso institucional, tais como: escola, creche, posto de saúde ou posto policial.

§ 2º - Loteamento Habitacional de Iniciativa Privada de Uso Popular: Os lotes terão área mínima de 225 m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados – 9 m de frente x 25), sendo que os terrenos de esquina terão 300 m^2 (trezentos metros quadrados) com largura mínima de 12 m (doze metros) de frente, cuja implantação obedecerá a critérios de Zoneamento estabelecidos neste Plano, devidamente identificados em mapa como área de interesse popular, odedecendo ainda os quesitos a seguir:

I. Os projetos das áreas verdes, edificações e demais equipamentos públicos deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento ;

II. Fica a critério dos Setores de Projetos, Meio Ambiente e Trânsito quando de iniciativa do empreendedor a determinação do equipamento a ser construído na área de uso institucional, tais como: escola, creche, posto de saúde ou posto policial.

III. Nos projetos de Loteamento Habitacional de Iniciativa Privada de Uso Popular, as áreas verdes terão destinados 5 % (cinco por cento) para uso específico institucional.

SEÇÃO V

Dos Loteamentos e ou Desmembramentos para Construção de Unidades Habitacionais Populares de Interesse Social

Art. 81 - Considera-se loteamento e/ou desmembramento popular aquele destinado especificamente para a população de baixo poder aquisitivo, de iniciativa única do Poder Público.

Art. 82 - O Município implantará loteamento popular ou celebrará convênio para esse fim, obedecendo critérios de zoneamento previstos neste Plano, devidamente identificados em mapa como área de interesse popular.

Art. 83 - O loteamento e/ou desmembramento popular de interesse social terá destinação residencial, podendo o Município autorizar o exercício de pequeno comércio varejista e de produção artesanal.

Art. 84 - Os loteamentos e/ou desmembramentos populares de interesse social terão os lotes com área mínima de 189 m^2 (cento e oitenta e nove metros quadrados) e largura de 9 m (nove metros) de frente e 2 m (dois metros) para passeio público.

§ 1º - Nos casos excepcionais com necessidade pública devidamente comprovada, poderá ser alterada a metragem mínima do lote.

§ 2º - Nos demais aspectos, aplica-se o disposto na presente lei.

§ 3º - O poder Executivo Municipal poderá optar por sistemas menos onerosos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, ouvido o Conselho do Plano Diretor, no caso de loteamento de interesse social, promovido e executado pela municipalidade ou, ainda, no caso de programas para recuperação e/ou regularização de vilas irregulares.

Art. 85 - O loteamento popular que incluir a construção de unidades habitacionais unifamiliares deverá também incluir a edificação de equipamentos a critério do setor competente, tais como: Escola, Creche, Posto de Saúde, Centro Comunitário ou Posto Policial.

SEÇÃO VI

Dos Condomínios por Unidades Autônomas que se Constituírem em Casas Térreas ou Assobradadas

Art. 86 - A instituição de condomínio na forma do artigo 83, alínea "a" da lei Federal n^{0} 4.591, de 16 de dezembro de 1964, obedecerá ao disposto nesta Seção.

Art. 87 - Não será admitida a constituição de condomínio de que trata esta Seção, abrangendo mais do que a área correspondente a um quarteirão definido nesta Lei.

Art. 88 - Os condomínios por unidades autônomas de que trata esta seção estão sujeitos às exigências do Capítulo III - Das Especificações Técnicas, observados os índices urbanísticos previstos pela lei do Plano Diretor.

Art. 89 - É obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos, a manutenção das redes e equipamentos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 90 - Deverá ser obedecida a mesma tramitação cabível a loteamentos urbanos, conforme o disposto na presente lei.

Art. 91 - As obras relativas a edificações e instalações comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma e deverão ser objeto de prestação de garantia na forma do artigo 25 da presente Lei.

Art. 92 - Exclui-se do dispositivo nesta seção, os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas dois prédios da habitação unifamiliar.

SEÇÃO VII

Dos Loteamentos Industriais

Art. 93 - Aplica-se ao loteamento industrial o disposto na legislação Federal, especialmente o disposto na lei n^0 6.803, de 02 de julho de 1980, na legislação Estadual pertinente e disposições deste Plano Diretor.

Art. 94 - O Município, conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o número de empregados previstos, poderá exigir a construção de creche e escola, bem como o tratamento das áreas verdes, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades.

Art. 95 - Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

I. Lotes com largura mínima de 20m (vinte metros) e área mínima de 1000 m² (mil metros quadrados);

II. O quarteirão industrial poderá apresentar comprimento máximo de 200 m (duzentos metros).

CAPÍTULO XII

Das Especificações Técnicas
SEÇÃO I

Do Arruamento

Art. 96 - O Sistema Viário é o conjunto das vias hierarquizadas que constituem o suporte físico e estrutural da circulação no território municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO: sem prejuízo deste Plano, sua sistematização dar-se-á através do Plano Viário Municipal.

Art. 97 - Os parâmetros que nortearão os Acessos Principais, Terminais Rodoviários e Vias de Circulação serão definidos pelo Plano Viário Municipal.

§ 1º – O Plano Viário Municipal estabalecerá com base em estudo técnico a criação de 02 Terminais Rodoviários, no Perímetro Urbano, sendo destinados respectivamente a atender linhas de transporte coletivo de passageiros no âmbito municipal e outro intermunicipal.

§ 2º – Os Gabaritos das Vias de Circulação classificam-se em:

I. Rodovias com gabarito variável, implantada sob o controle direto de outros órgãos governamentais (BR's e RSC's), em vias urbanas ou rurais;

II. Vias Principais (Avenidas Centrais, Acessos de grande fluxo e Vias Rurais Principais) com gabarito mínimo de 22m (vinte e dois metros) em Área Rural e 26 m (vinte e seis metros) na Área Urbana (considerando o mínimo de 3m de passeio público em cada lado da via e canteiro central de 2m), ambas destinadas à circulação geral;

III. Vias Coletoras (Ruas Centrais) ou Estradas Vicinais (interior) com gabarito mínimo de 11m (onze metros) em Área Rural e 13m (treze metros) na Área Urbana (considerando o mínimo 2m (dois metros) de passeio público em cada lado), destinadas ao fluxo de circulação de forma geral.

IV. Vias de Circulação Interna, os gabaritos serão assim estabelecidos para os Loteamentos ou Desmembramentos, como segue: gabarito mínimo de 11m (onze metros), de lote a lote, respeitando o mínimo de 2m (dois metros) de passeio público em cada lado;

V. Vias pertencentes aos Distritos Industriais: Vias Principais com gabarito mínimo de 20m (vinte metros), de lote a lote, sendo obedecidos 2m (dois metros) de passeio público para cada lado; Vias Secundárias com gabarito mínimo de 11m (onze metros), com passeio público de 2m (dois metros) para cada lado.

VI. Para condomínios por Unidades Autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, as vias deverão obedecer ao gabarito mínimo de 11 metros (onze metros), obedecendo 2m (dois metros) de passeio público para cada lado.

Art. 98 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à topografia, à natureza dos usos e à densidade populacional prevista para as áreas servidas, e às diretrizes do Plano Diretor e o que dispõe no Plano Viário do Município.

PARÁGRAFO ÚNICO - O ângulo horizontal de intersecção das vias não será inferior a 60º (sessenta graus).

Art. 99 - A pavimentação, arborização e iluminação serão feitas de acordo com as exigências dos Setores de Projeto, Meio Ambiente e Trânsito, seguindo as disposições deste Plano.

PARÁGRAFO ÚNICO – O tipo de pavimentação das vias de circulação será indicado pelo órgão competente do Município e de acordo com a necessidade de circulação e capacidade de suporte das vias.

SEÇÃO II

Dos Quarteirões

Art. 100 - Os quarteirões situados em zonas residenciais ou comerciais obedecerão ao comprimento máximo de 200 m (duzentos metros) e largura máxima de 100 m (cem metros).

PARÁGRAFO ÚNICO - Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores somente em áreas especiais previstas pelo Plano Diretor, em loteamentos industriais e para a formação de sítios de recreio.

Art. 101 - Os quarteirões deverão ser demarcados com marcos de pedra ou concreto, segundo o padrão recomendado pelo Município até a venda total dos lotes, quando o empreendedor atingir a comercialização de 70% dos lotes por quarteirão, poderá ser exigida a colocação do meio fio a critério do setor de projetos da prefeitura na respectiva quadra, em conformidade com o artigo 57 deste plano.

- A colocação dos marcos e de sua manutenção até fase mínima dos 70% (conforme caput do artigo) o loteador fica obrigado à colocação definitiva do meio fio nos quarteirões, ambos de sua inteira responsabilidade.

- No caso de empreendimentos com mais de um quarteirão, será facultado ao empreendedor a colocação do meio fio conforme regramento acima, devendo estar previsto na data de aprovação do projeto.

SEÇÃO III

Dos Lotes

Art. 102 - Considera-se lote cada uma das porções fundiárias resultantes de loteamento ou de desmembramento com pelo menos uma divisa lindeira com via pública.

Art. 103 - Os Lotes terão largura mínima de 9 m (nove metros) de frente e a área mínima de 189 m^2 (cento e oitenta e nove metros quadrados) para Loteamentos Populares de Interesse Social, excetuando-se o disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 83 desta Lei. Nas demais modalidades, a regulamentação foi dada pelo Artigo 79.

§ 1º - Os lotes de esquina também obedecerão o recuo para edificação previsto neste plano e pelo Código Municipal de Obras.

§ 2º - Nos lotes em que incidirem restrições à ocupação e/ou edificação, as mesmas não poderão exceder a 35% da área total do lote.

Art. 104 - Os cursos d'água (sangas, arroios, etc) não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

§ 1º - Em casos especiais devidamente justificados e somente com aprovação dos órgãos competentes, será admitida a canalização dos cursos d'água.

§ 2º - No caso de canalizações de cursos d'água, não será admitida edificação de qualquer natureza sobre estes locais, bem como aprovação de projetos de parcelamento de solo.

§ 3º – Inexistindo alternativa técnica, ficará a aprovação a critério dos órgãos competentes, atendendo o interesse público.

Capítulo VIII

Das Áreas Verdes, de Recreação e de Uso institucional

Art. 105 - Nos loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio, condomínios, deverão ser previstas áreas para uso institucional que corresponda a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total; área verde e de recreação correspondendo a, no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba total e área de utilidade pública que corresponda a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total, em área nunca inferior a 300 m^2 (trezentos metros quadrados).

§ 1º - Nos desmembramentos de gleba com área igual ou superior a 3.000 m^2 (três mil metros quadrados), deverá ser prevista área de uso público especial de, no mínimo, 10% da gleba total.

§ 2º - Nos desmembramentos de áreas de loteamentos em que já ocorreu a destinação de área pública, não será necessária nova previsão.

Art. 106 - Nos loteamentos, a porcentagem da área pública não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outros fins que não os previstos em lei, salve venda ou permuta para aquisição de área equivalente a fim de melhor relocalizar a atividade pública prevista.

CAPÍTULO IX

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

Art. 107 - O Poder Executivo Municipal tem a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal n. 10.257/01, do Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor.

§ 1º – A concessão da Outorga Onerosa do direito de construir e de alteração de uso poderá ser negada pelo Poder Público Municipal, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

§ 2º – Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para zona e dentro dos parâmetros determinados na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 108 - A outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso só poderá ser utilizada no Perímetro Urbano da Sede Municipal, autorizada em lei específica.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os coeficientes máximos de aproveitamento para as zonas estão definidos em anexo a presente Lei.

Art. 109 - Quando da utilização da outorga onerosa, a expedição da liceça de construção estará subordinada ao total pagamento dessa outorga, que deverá ocorrer no prazo máximo de até três meses à aprovação do projeto de construção.

Art. 110 - Os recursos obtidos com a adoção da Outorga Onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular, e deverão ser aplicados prioritariamente em infraestrutura, equipamentos públicos, na criação de habitações de interesse social, saneamento e recuperação ambiental.

Art. 111 - O valor do metro quadrado de construção correspondente ao solo criado será definido em Lei Municipal específica, considerado o valor venal do terreno para efeito do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

Art. 112 - Os impactos decorrentes da utilização da Outorga Onerosa do direito de construir e de alteração de uso deverão ser monitorados, permanentemente, pelo Executivo, que tornará públicos, semestralmente, os relatórios de monitoramento.

PARÁGRAFO ÚNICO - Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinado:

1. A fórmula de cálculo de cobrança ;

2. Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

3. A contrapartida do beneficiário;

4. Os procedimentos administrativos e taxas de serviços necessários.

Art. 113 – Os casos omissos neste Plano de Desenvolvimento Municipal serão remetidos aos Códigos Pertinentes que são parte integrante desta Lei.

Art. 114 - Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogada a Lei nº 2.269 (21/12/2004) e disposições transitórias.
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, em Encruzilhada do Sul, 18 de maio de 2010.

ANTONIO CARLOS RODRIGUES DE SOUZA,
Prefeito em exercício.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

RAFAEL BARONI DE BARROS,
Secretário Municipal da Administração.

Comissão para Elaboração do Plano Diretor do Município de Encruzilhada do Sul conforme portarias nº.: 7.539 de 02 de março de 2009 e 7.730 de 25 de agosto de 2009, constituída dos seguintes servidores municipais:
Danilo Rodrigues Cardoso
Fabiano Soares de Freitas
José Airan Cardoso Alves
José Dick
José Renato Coimbra
Margarida de Jesus Damé de Almeida
Nazaré Cristina da Silva Baroni
Nielis Nunes Robert – Svendsen
Pedro Florisbal Machado
Rachel Rodrigues Viegas
Rodrigo Blumberg Azambuja
Vereador Fábio Luiz Teixeira Campos
Vereadora Sirlei Madelena Stasinski Lopes

Agentes Voluntários: Bel. Leandro da Silveira e Souza, Engº. Agrº. Sérgio Schroeder, Biólogo Rodrigo Blumberg Azambuja, Adv. Claudio Walter Viegas, Est. Adm. Cristiano Escouto dos Santos, Adm. Emp. Danilo Rodrigues Cardoso, Adm. Emp. Rachel Rodrigues Viegas, Agr. Galdino Lima de Souza, Jorcei Teixeira Marchandt e João Artur Correa da Silva, Celani Erica Haeser e Belisário Francisco da Silva Filho, Geo-proc. Miguel Griguc Neto, Prof. Artes Maria Luci Ferreira.

Agradecimento especial: Bel. Adm. De Empresas Danilo Rodrigues Cardoso; Bel. Adm. De Empresas Rachel Rodrigues Viegas; Biólogo Rodrigo Blumberg Azambuja.

Coordenador Geral e Presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor: Professor José Renato Coimbra

ASSESSORIA TÉCNICA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR
Engenheira Civil Nielis Nunes Robert – Svendsen, pela Prefeitura Municipal.
Arquiteta Elizabeth Aguiar, pela METROPLAN – metodologia de trabalho.

MEMBROS DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR, (conforme portaria nº.: 7.681 de 16.06.2009):

1- **Ana Emília Merten Cruz** e **José Antônio Borges Baroni** representantes da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Encruzilhada do Sul.
2- **Ivo Catulino Vicente da Costa**, representante da Câmara de Dirigentes Lojistas – CDL.
3- **José Igor Rutkoski, Nielis Nunes Robert – Svendsen** e **José Dick** representantes do executivo municipal e Secretaria Municipal de Planejamento.
4- **José Renato Coimbra** e **Geni Coelho**, representantes da Associação Comercial e Industrial de Encruzilhada do Sul – ACI.

5- **Leandro da Silveira Souza** representante da OAB – Encruzilhada do Sul.
6- **Marco Aurélio Rassier**, representante das Associações de produtores rurais do município.
7- **Maria Teresa Damé Teixeira**, representante do Departamento Municipal de Cultura e Patrimônio Histórico de Encruzilhada do Sul.
8- **Neuza Terezinha da Fonseca** e **Danilo Rodrigues Cardoso**, representantes das Associações de Moradores de Encruzilhada do Sul.
9- **Rachel Rodrigues Viegas**, representante da Secretaria Municipal da Educação e Cultura.
10- **Sérgio S. Duarte**, representante dos profissionais ligados a área agrossilvopastoril e agroindústria.
11- **Sérgio Schroeder** e **Adelaide Langassner de Freitas**, representante da Associação de Técnicos, Veterinários e Agrônomos de Encruzilhada do Sul.

Anexos – 01 – Taxa de ocupação e índice de aproveitamento

Zonas	Usos Permitidos	T.O.	I.A. Residencial	I.A. Com.	I.A. Ind.	Altura	Recuo
Zona Comercial	1,2,3,4,5.	90 %	4,50	4,50	2,50	12,50m	3,00m
Zona Industrial	5,6,7,9.	80 %	2,50	2,50	2,50	6,00m	6,00m
Zona Residencial 1	1,2,3.	75 %	4,50	1,40	4,40	12,50m	3,00m
Zona Rural	1,2,8,10,11.	50 %	0,60	0,60	0,60	6,00m	4,00m
Zona de interesse ambiental	11	40 %	0,50	0	0,0	3,00m	5,00m

Altura máxima permitida nas divisas laterais, alinhamentos e fundos do lote. No cálculo das alturas máximas não serão computados pilotis, sub-solos, platibandas, telhados, casa de máquinas e reservatórios.
Para novas construções, é obrigatório o recuo de no mínimo 3,00m nas esquinas, e nas demais ruas, onde a urbanização apresenta-se consolidada, e houver construções sem recuo no mesmo lado do lote, delimitado pelas esquinas, ficará a critério do empreendedor a previsão de recuo conforme tabela acima.

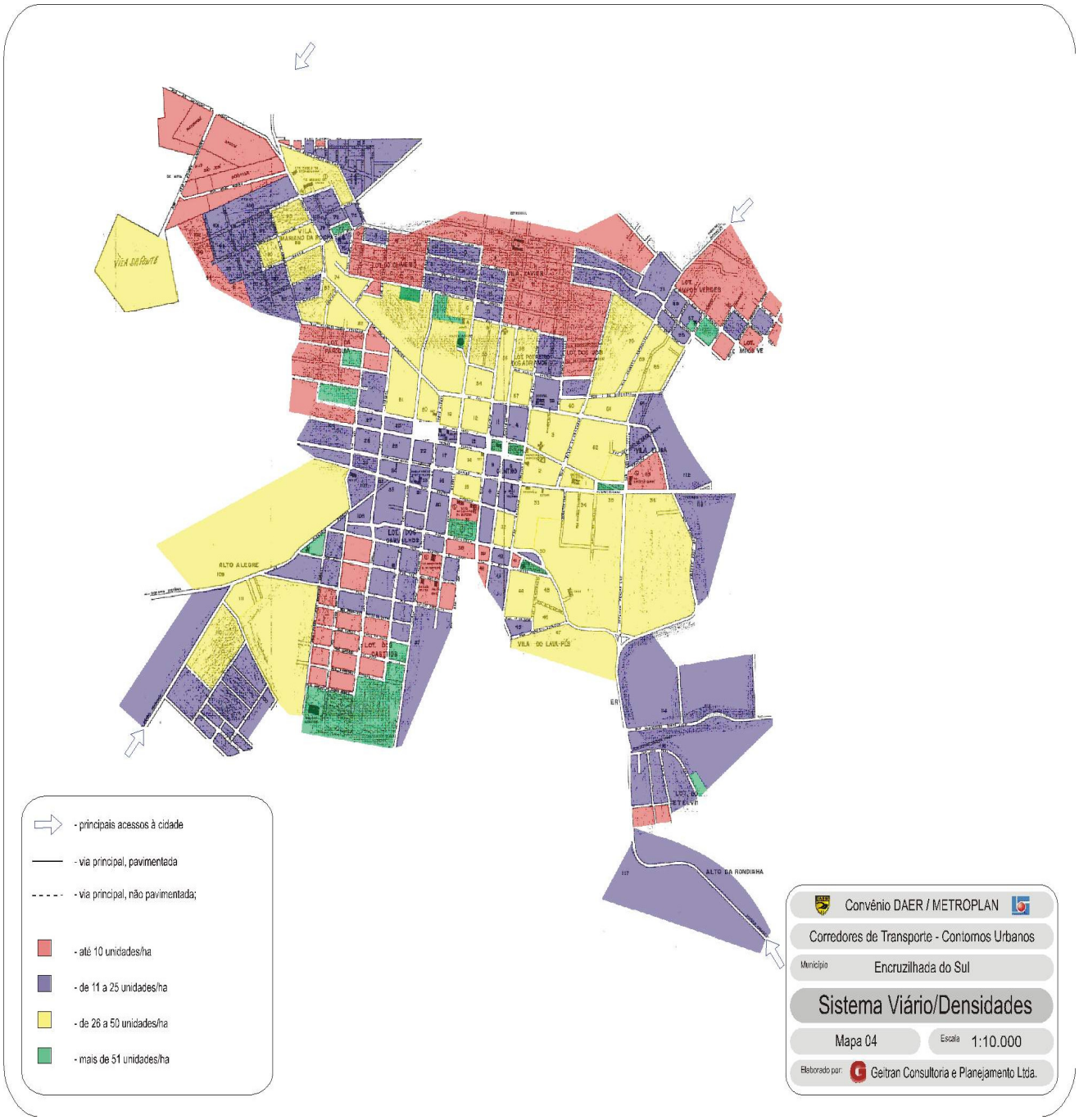
Anexos – 02 – TABELA – Classificação das Atividades

ATIVIDADE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO
HABITAÇÃO	01	Residências unifamiliares, condomínios horizontais e verticais.
COMÉRCIO, SERVIÇOS	02	Comércio varejista e serviços. Área inferior a 240 m².
	03	Comércio varejista e serviços. Área entre 240 m² e 650m².
	04	Comércio varejista e serviço. Área superior a 650m².
	04	Comércio atacadista com área inferior a 960 m².
INDÚSTRIA	05	Baixo potencial poluidor.
	06	Médio e baixo potencial poluidor.
	07	Médio e alto potencial poluidor.
	08	Agroindústria, cooperativas e produtores rurais, indústria de extrativismo, etc.
ESPECIAIS	09	Deposição de resíduos sólidos e centrais de reciclagem.
PRIMÁRIA	10	Extrativismo mineral como agropecuária e agrossilvopastoris.
	11	Atividades ligadas ao lazer e turismo, educação, ecologia, hípicas, haras, balneários sítios de lazer.

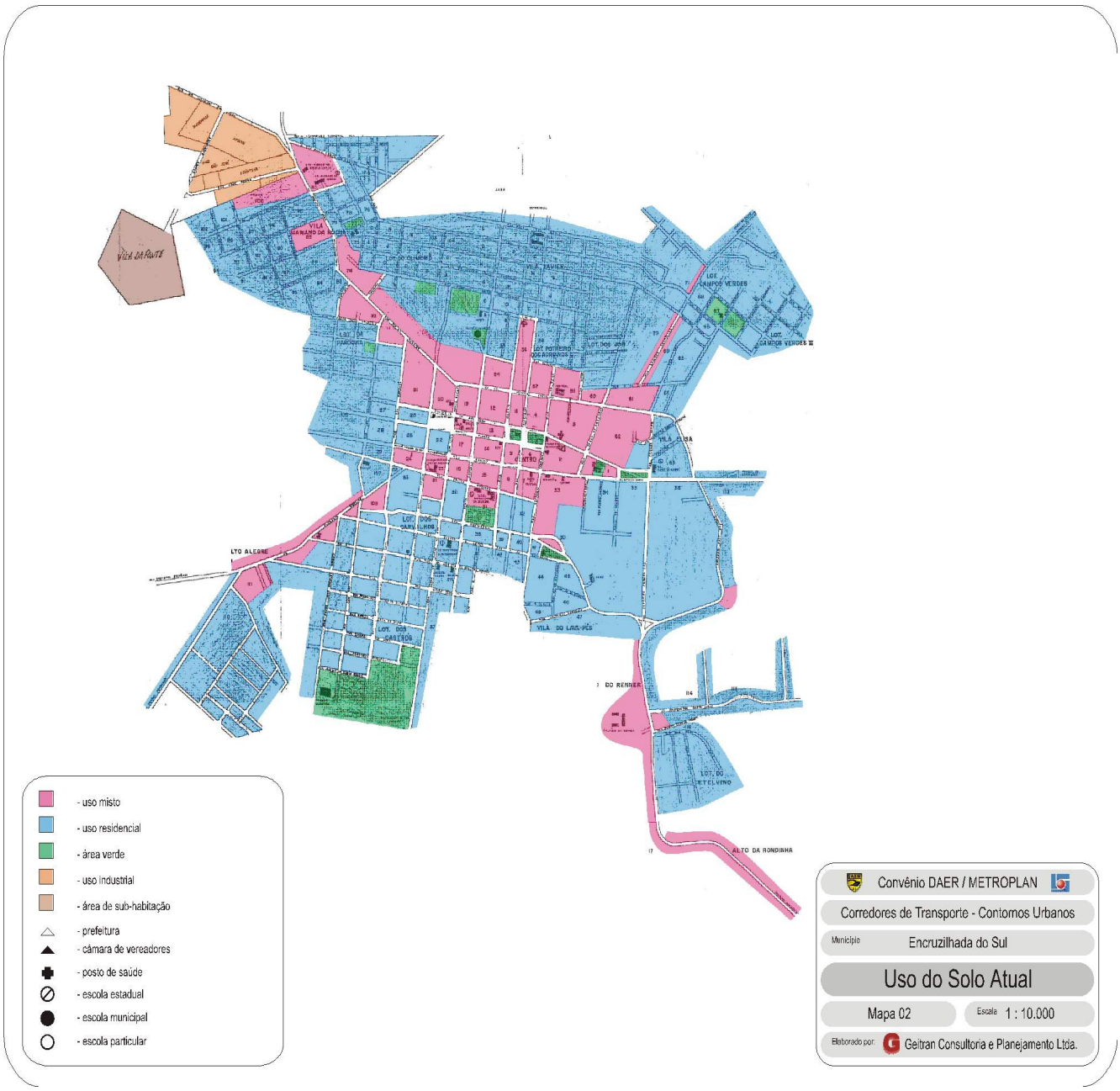
Anexos – 03 – Pontos dos Limites da Zona Urbana

PONTO	POINT_X	POINT_Y
1	356734,42720	6620946,88079
2	356828,10012	6620036,16658
3	354523,04333	6617797,40719
4	351844,38634	6618509,24733
5	351491,85240	6619332,39003
6	351102,54505	6619797,55954
7	350614,61962	6620061,12497
8	350008,87177	6620003,80653
9	350007,85947	6620318,38945
10	350118,12158	6620558,63387
11	350169,03601	6620720,37158
12	350158,74802	6620857,38592
13	350429,19761	6621026,48673
14	350859,94136	6621821,22209
15	352722,88526	6622143,93864
16	353892,09506	6622212,99384
17	354515,70350	6622167,88853
18	354664,30231	6622021,11634
19	355570,94471	6621930,34149
20	355644,82746	6621796,64890
21	355782,03829	6621661,19718
22	355929,80379	6621478,24942
23	356135,35730	6621248,63946
24	356640,62959	6621264,19924

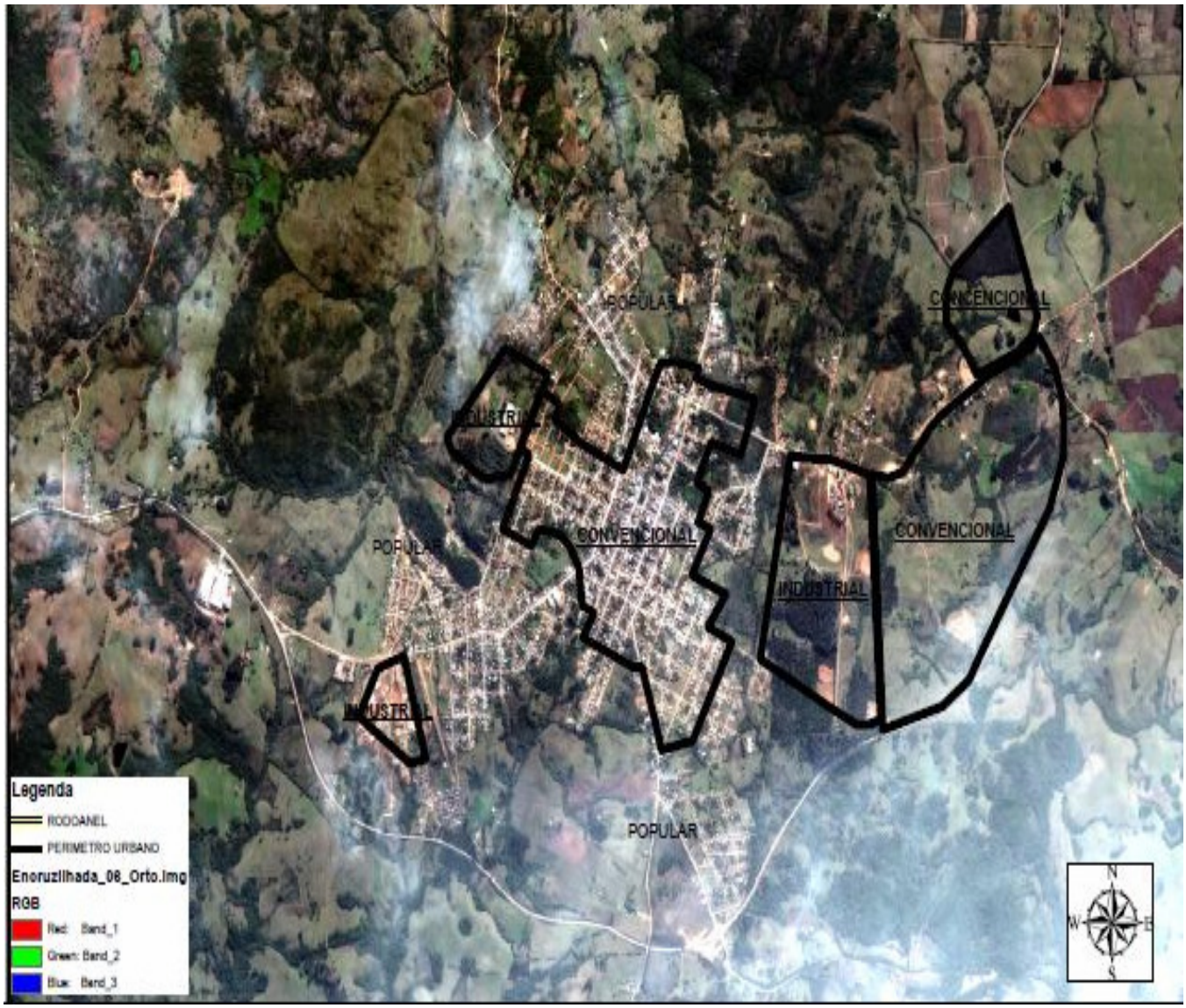
Mapa 1 do Sistema Viário 2009:



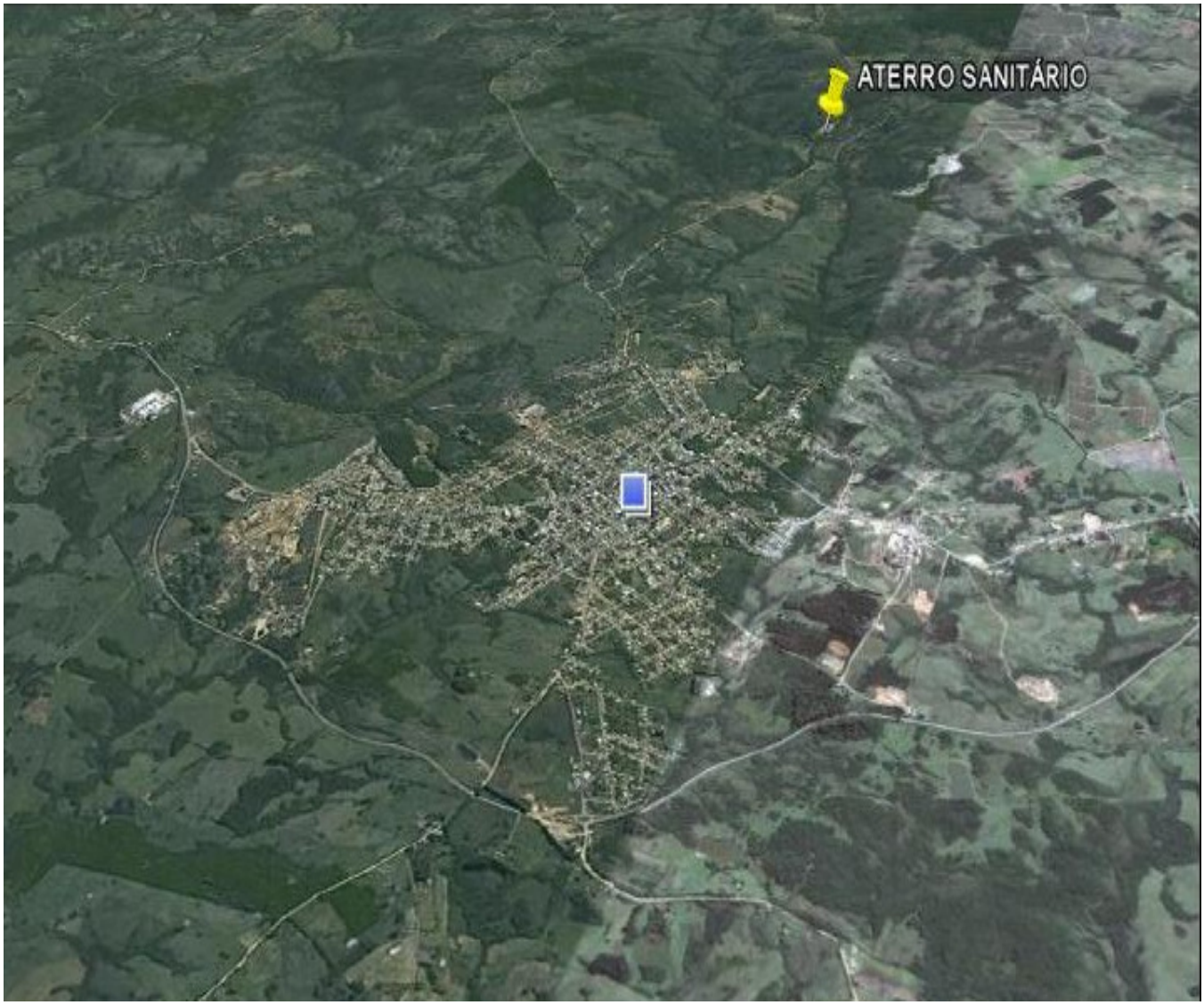
Mapa 1 do Uso do solo atual 2009:



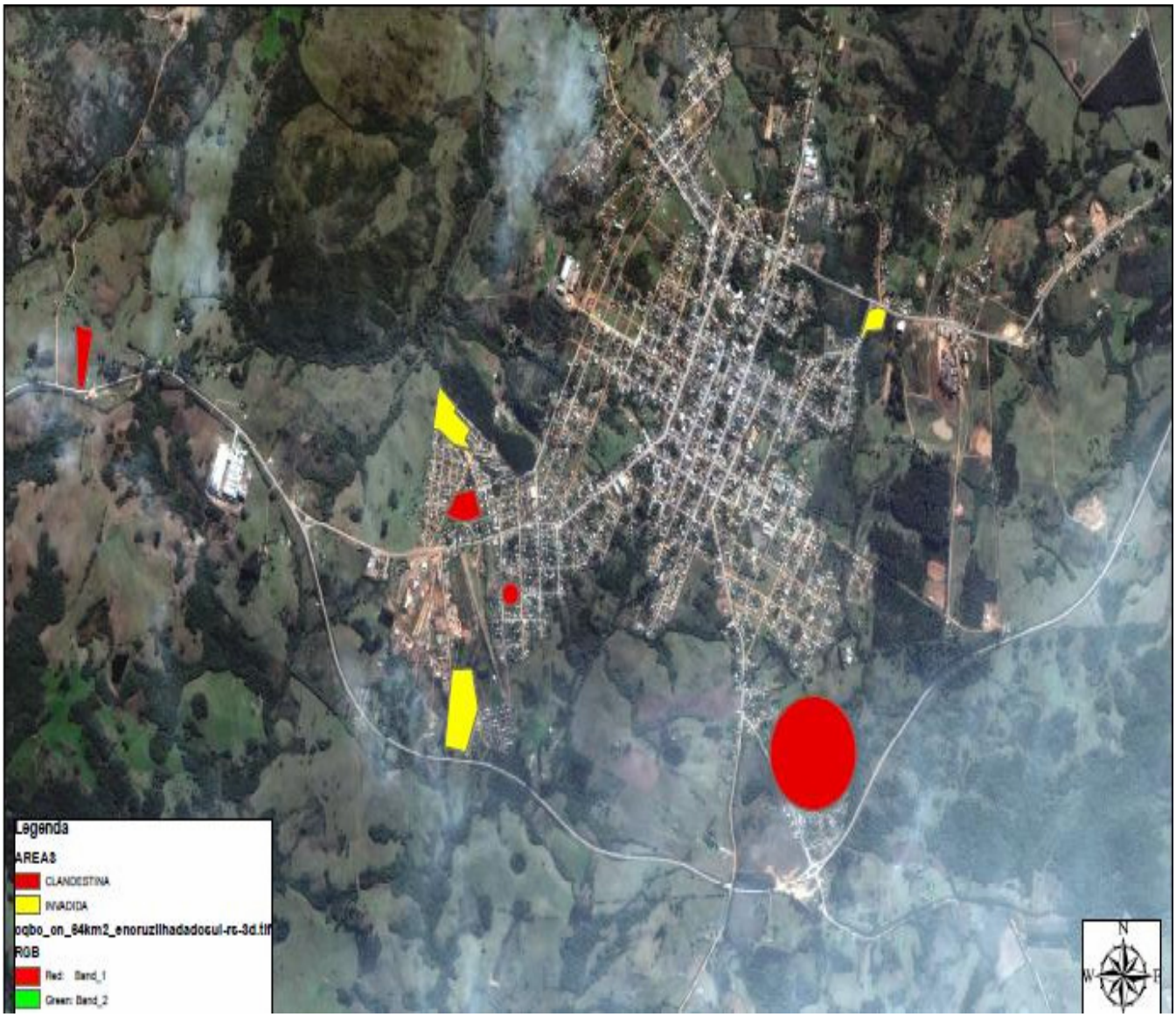
Mapa 1 do Zoneamento Urbano 2009:



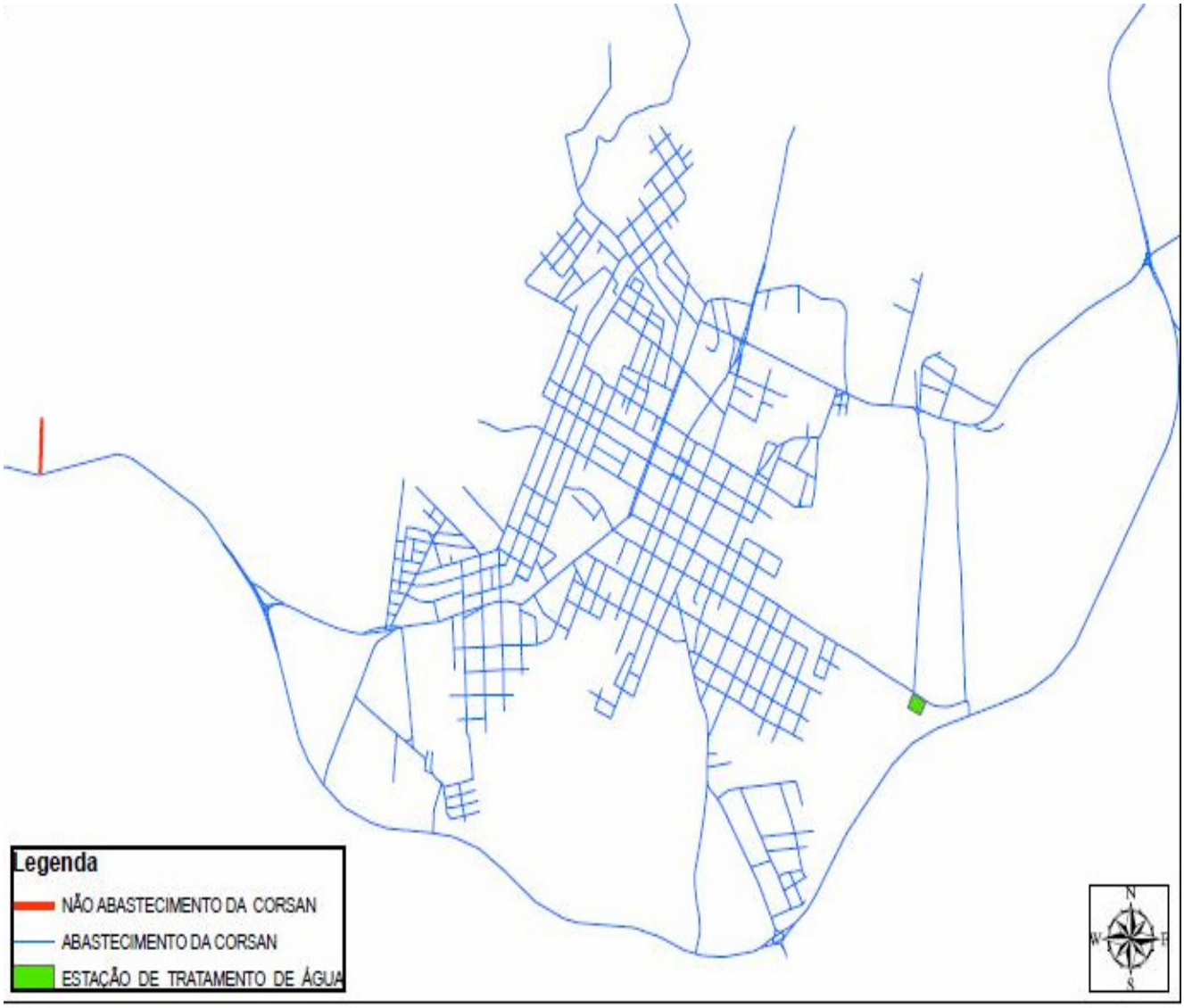
Mapa 1 do Aterro Sanitário 2009:



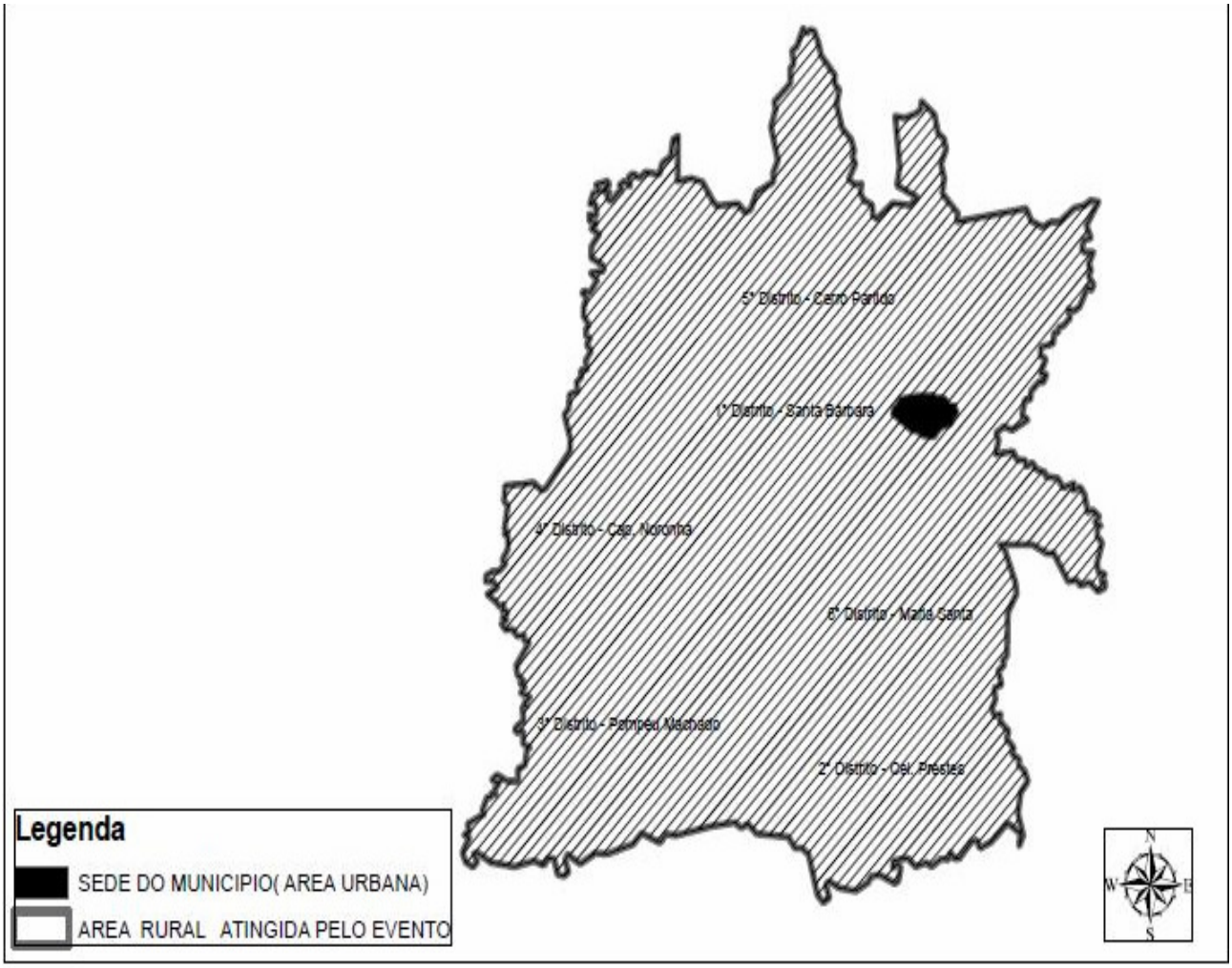
Mapa 1 das Áreas Clandestinas Invadidas 2009:



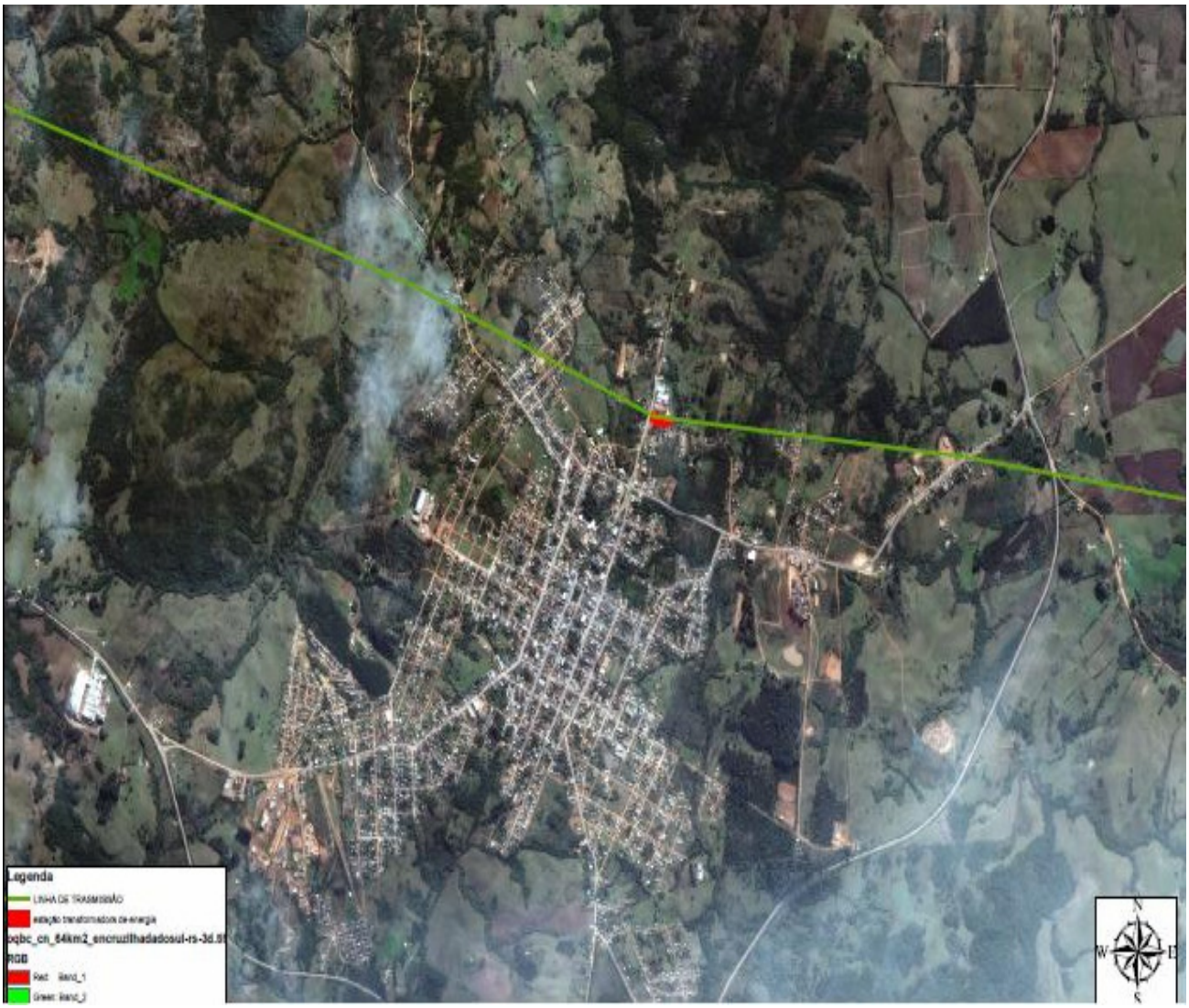
Mapa 1 do Abastecimento de Água 2009:



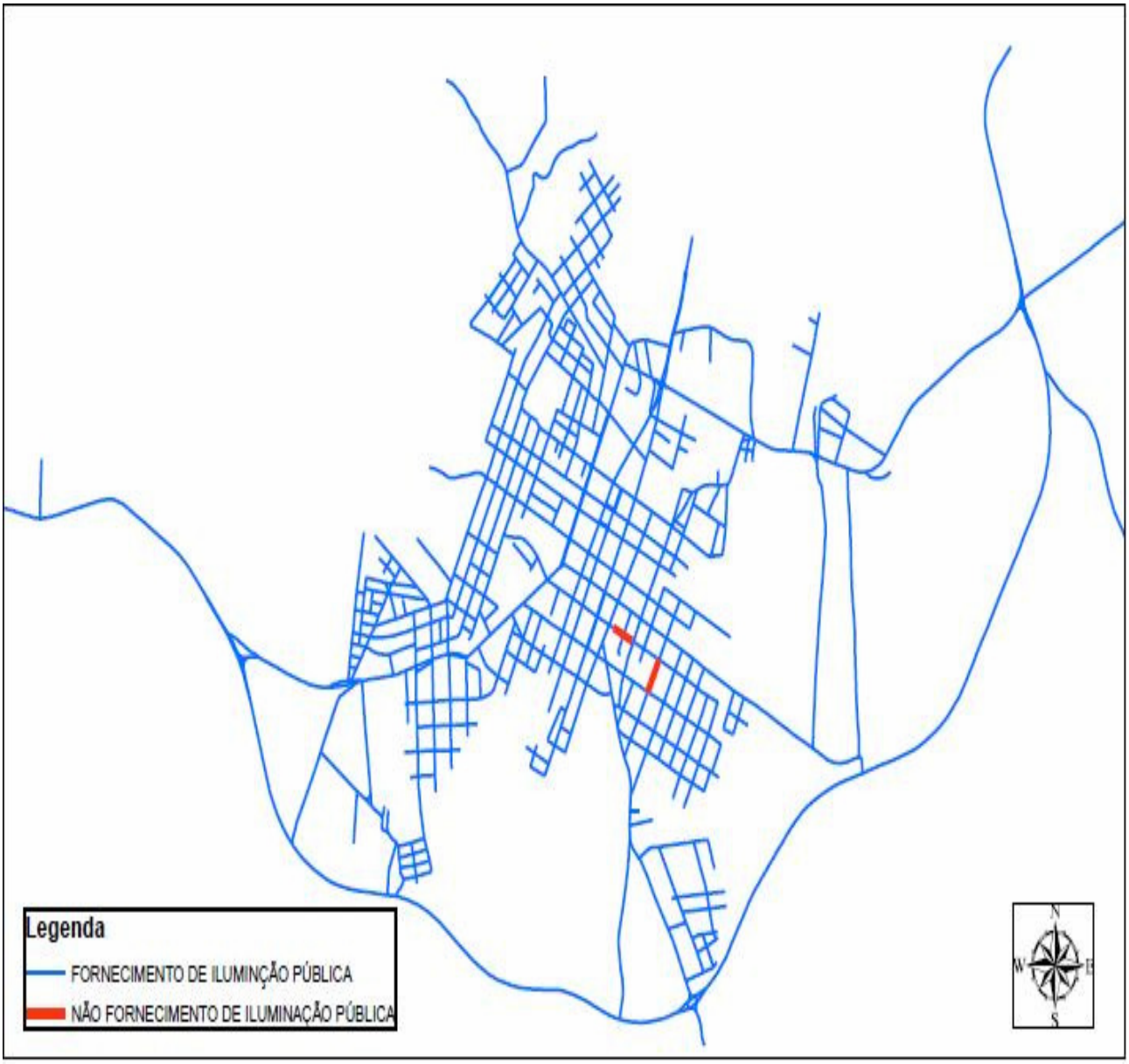
Mapa 1 da Defesa Civil – Área Rural 2009:



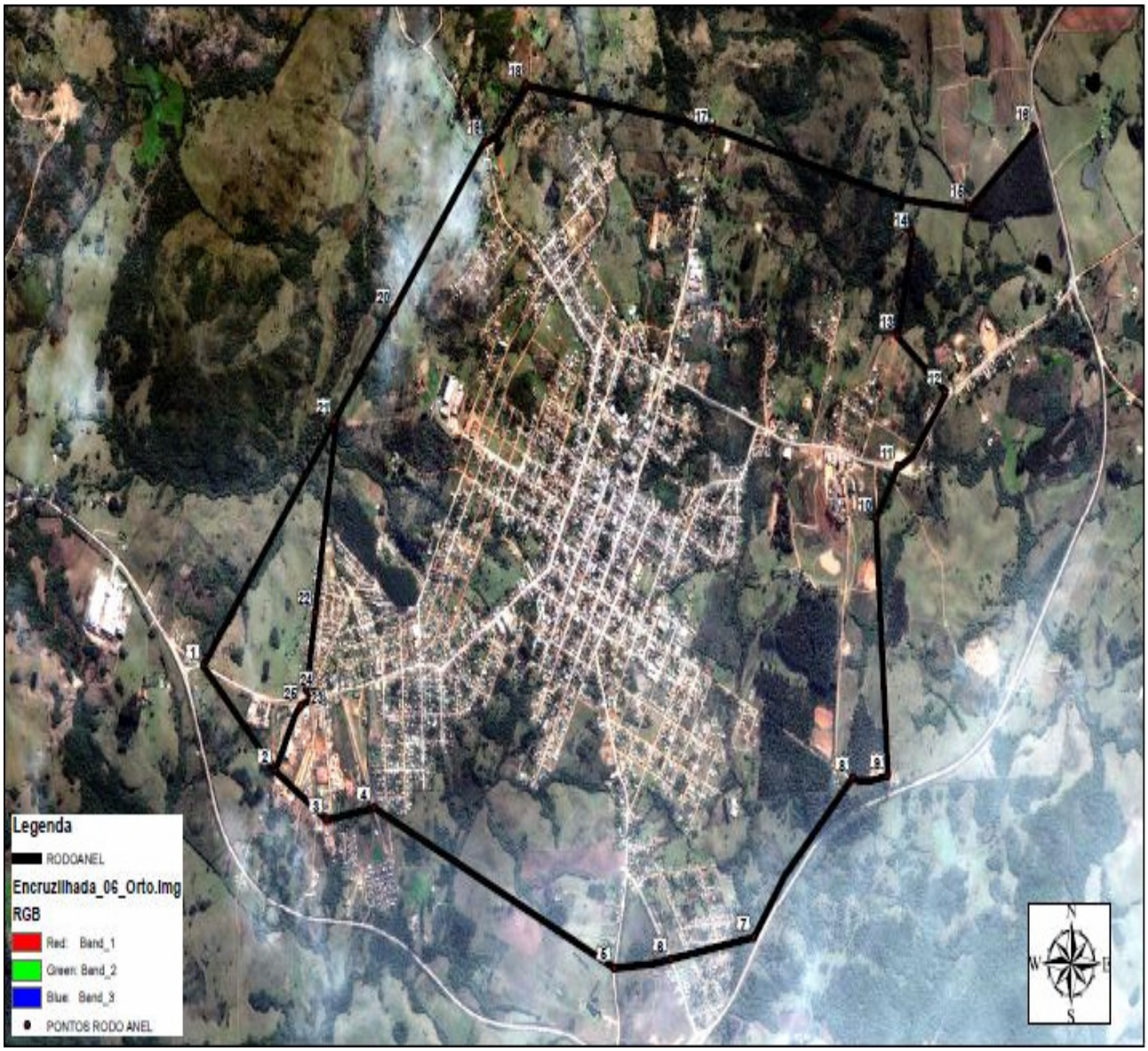
Mapa 1 da Linha Transmissão Elétrica de Alta Tensão – Área Rural 2009:



Mapa 1 da Iluminação Pública – Área Rural 2009:

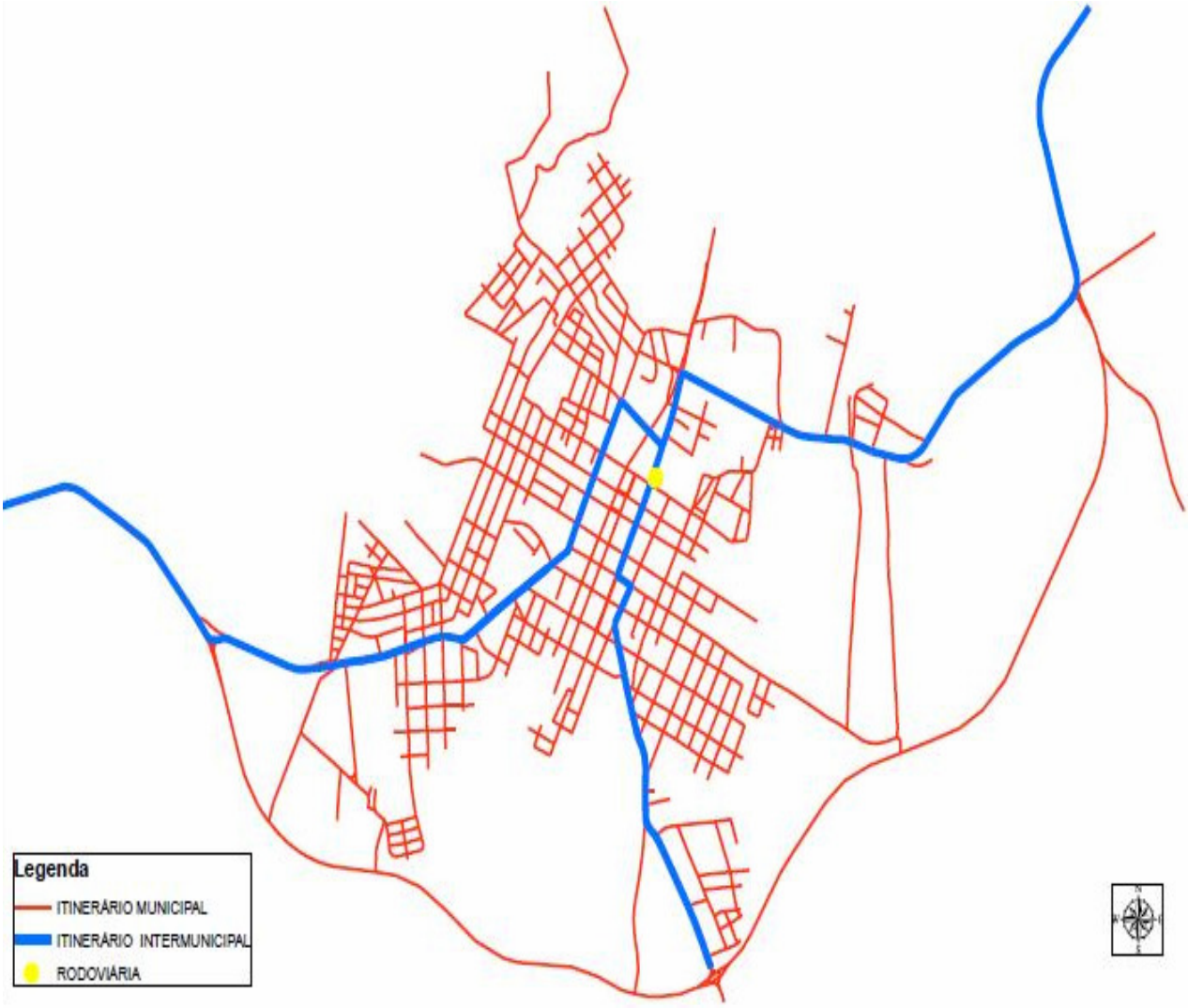


Mapa 1 Ponto Rodoanel 2009:



Mapa 1 Pontos que Delimitam a Zona Urbana 2009:

Mapa 1 Terminal Rodoviário 2009:



Mapa 1 Área Urbana 2009: