

## Sumário

### Título I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

#### CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES, DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

#### CAPÍTULO II - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

##### Seção I – Do Conselho do Plano Diretor

### Título II - DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

#### CAPÍTULO I – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

#### CAPÍTULO II – DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

#### CAPÍTULO III - DO MACROZONEAMENTO

##### Seção I- Da Macrozona Urbana

##### Seção II – Da Macrozona Rural

##### Seção III - Da Macrozona Industrial

##### Seção IV – Da Macrozona Balonismo

##### Seção V – Da Macrozona Peva

#### CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS DE INTERESSE PÚBLICO (AIP)

#### CAPÍTULO V – DA PAISAGEM URBANA E DAS ÁREAS DE INTERESSE PAISAGÍSTICO, HISTÓRICO-CULTURAL E TURÍSTICO (AIPHT)

#### CAPÍTULO VI - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

#### CAPÍTULO VII - DO ZONEAMENTO URBANO, DO CONTROLE DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

##### Seção I - Do uso do solo

##### Seção II - Dos Dispositivos De Controle Das Edificações

##### Subseção I - Lote Mínimo

##### Subseção II - Do Índice De Aproveitamento (IA)

##### Subseção III – Da Taxa de Ocupação (To)

##### Subseção IV - Das Alturas (h) e dos Recuos Laterais e de Fundos

Subseção V - Dos Recuos Frontais

Seção III - Dos Depósitos E Postos De Revenda De Gás

Seção IV - Das Garagens e Estacionamentos

CAPÍTULO VIII - DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO X - DA EDIFICAÇÃO

Título III - DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO URBANO

CAPÍTULO I - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

CAPÍTULO II - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO

CAPÍTULO III - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

CAPÍTULO IV - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CAPÍTULO V - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

CAPÍTULO VI - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E CORRELATOS

Título IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR No \_\_\_\_\_/2022.

Revisa o Plano Diretor Municipal e estabelece as diretrizes de desenvolvimento urbano do Município de Torres.

TÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I  
DAS DIRETRIZES, DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 1º Fica instituído, por revisão, o Plano Diretor do Município de Torres, instrumento básico e diretriz principal da política de desenvolvimento e expansão urbana sob os aspectos territoriais, sociais, econômicos e administrativos, visando à orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada, bem como, ao atendimento às aspirações da comunidade, nos termos que dispõe o Constituição Federal, o Estatuto da Cidade, a Constituição do Estado do Rio Grande do Sul e a Lei Orgânica Municipal.

Parágrafo único. São anexos a esta lei:

- I - Mapa de Macrozoneamento – Anexo I
- II - Mapa de Microzoneamento – Anexo II
- III - Quadros de regramentos de Zonas e Corredores – Anexo III
- IV - Quadro de Vagas de Estacionamento – Anexo IV
- V – Mapa Demarcação das áreas rurais de Torres – Anexo V

Art. 2º O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as prioridades nele contidas.

Art. 3º Integram e devem respeitar a diretriz e o regramento do Plano Diretor as seguintes leis e decretos:

- I - Lei nº 51/1949, que institui o Código de Postura;
- II - Lei nº 2.427/1989, que dispõe sobre a proteção ao entorno da Igreja São Domingos, tombado pelo Estado do Rio Grande do Sul como patrimônio cultural;
- III - Lei nº 2.945/1995, que institui o Conselho Municipal do Plano Diretor;
- IV - Lei nº 3.066/1996, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo;
- V - Lei nº 3375/1999, que institui o Código de Obras;
- VI - Lei nº 4.170/2008, que dispõe sobre a regularização do Parcelamento do Solo, de Loteamentos, Desmembramentos, Fracionamento ou Desdobros de Imóveis Urbanos ou Urbanizados, Loteamentos Irregulares ou Clandestinos, Loteamentos instituídos pelo Município e institui Zonas de Especial Interesse Social;
- VII - Lei Complementar nº 23/2009, que dispõe sobre os Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
- VIII - Decreto nº 7/2010, que regulamenta o Estudo de Impacto de Vizinhança;
- IX - Decreto nº 8/2010, que Regulamento o Estudo de Impacto Ambiental previsto do Código de Obras;
- X - Lei Complementar nº 30/2010, que institui o Código Ambiental;
- XI - Lei Complementar nº 37/2012, que dispõe sobre Perímetro Urbano do Município de Torres;
- XII - Decreto nº 337/2014, que institui o Plano de Implantação do Sistema Viário;

XIII - Lei nº 4.789/2015, que institui o Conselho e o Fundo Municipal do Patrimônio Histórico Artístico e Cultural do Município de Torres;

XIV - Portaria DECEA nº 588/ICA/2018, que aprova o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA) e o Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea (PZPANA) para o Aeródromo TORRES.

Parágrafo único. Outras leis poderão vir a integrar o Plano Diretor, desde que tratem de matéria pertinente à política de desenvolvimento e expansão urbana.

Art. 4º São princípios a serem observados na aplicação do Plano Diretor, além da função social da cidade e da propriedade:

- I - o desenvolvimento e expansão urbana equilibrada e sustentável;
- II - a participação da população nos processos de planejamento e gestão do Município;
- III - a parceria entre a administração pública e as organizações da sociedade civil;
- IV - respeito ao cidadão enquanto contribuinte e usuário dos serviços públicos;
- V - a integração regional, com vistas ao desenvolvimento de legislações e políticas comuns;
- VI - a preservação do patrimônio natural e criado;
- VII - a estética, a beleza, a harmonia entre o patrimônio natural e o criado.

§1º. Para cumprir a sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente, no mínimo, às seguintes exigências:

- I - intensidade de uso adequada à disponibilidade da infraestrutura urbana e de equipamentos e serviços, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos pelo ordenamento territorial determinado nesta Lei Complementar;
- II - uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente, da paisagem urbana e do patrimônio cultural, histórico e arqueológico;
- III - aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e a saúde de seus usuários e da vizinhança.

Art. 5º São objetivos gerais do Plano Diretor:

- I - orientar a política de desenvolvimento do Município, considerando as condicionantes ambientais e utilizando adequadamente as potencialidades do meio natural, social e econômico local e regional;
- II - assegurar a função social da propriedade urbana, que prevalece sobre o exercício do direito de propriedade individual;

III - promover o desenvolvimento das funções sociais da cidade segundo princípios de eficácia, equidade e eficiência nas ações públicas e privadas no meio urbano;

IV - garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;

V - estabelecer diretrizes para elaboração de normas e critérios básicos a fim de promover a acessibilidade universal, mediante a supressão de barreiras e de obstáculos nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, na construção e reforma de edifícios e nos meios de transporte e de comunicação;

VI - garantir a permeabilidade do solo urbano e rural;

VII - priorizar ações no sentido de resolver a situação dos residentes em áreas de risco e não edificáveis;

VIII - promover a qualificação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;

IX - desenvolver e regulamentar o sistema de informações municipais, produzindo dados necessários, inclusive de georeferenciamento, com frequência definida e em meio digital que contemple os dados sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

Parágrafo único. Fica instituído o prazo de 6 (seis) meses para regulamentação da forma de aplicação do inciso VI, que trata da permeabilidade do solo urbano e rural.

Art. 6º A política de desenvolvimento e expansão urbana poderá utilizar instrumentos jurídicos como forma de qualificar o Sistema de Planejamento e Gestão Urbana, sendo que como rol exemplificativo a ser utilizado estão:

I - a declaração de Área de Interesse Público (AIP);

II - a identificação e declaração de Áreas de Interesse Paisagístico, Histórico-Cultural e Turístico (AIPHT);

III - a definição de Zona Especial de Interesse Social;

IV - o Direito de Preempção;

V - a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;

VI - as Operações Urbanas Consorciadas

VII - a Transferência do Direito de Construir;

VIII - o Estudo de Impacto de Vizinhança;

IX - Estudo de Impacto Ambiental;

X - O Parcelamento, a Edificação e Utilização Compulsória.

## CAPÍTULO II

### DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANO

Art. 7º O Sistema de Planejamento e Gestão Urbana compreende os canais de participação da sociedade na formulação de estratégias e gestão municipal da política urbana, integrado dos seguintes órgãos:

I - Órgão Gestor e Deliberativo: o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMAURB), encarregado da gerência do planejamento e gestão urbana;

II - Órgão Consultivo: o Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), regulamentado através da Lei nº 2.945/1995;

III - Outras secretarias municipais cuja ação incida sobre a estruturação do território e a gestão dos recursos públicos.

Art. 8º Nenhuma alteração isolada e parcial poderá ser feita nesta Lei e seus anexos sem prévia verificação de suas repercussões sobre a estrutura e consistência deste texto legal, bem como, sobre os instrumentos jurídicos acima listados.

§ 1º As sugestões de alterações poderão ser encaminhadas diretamente pela SMAURB, pelo Conselho Municipal do Plano Diretor ou por qualquer entidade representativa da comunidade.

§ 2º Toda e qualquer alteração deverá passar pela análise do Conselho Municipal do Plano Diretor que emitirá parecer, o qual será objeto de apreciação pela SMAURB e, somente após, remetida ao Poder Legislativo.

#### Seção I

##### Do Conselho Municipal do Plano Diretor

Art. 9º O Conselho Municipal do Plano Diretor é o órgão responsável pelo acompanhamento, controle da implantação e da gestão das normas previstas neste Plano Diretor, e tem como principais atribuições, sem prejuízo e de acordo com as previstas no art. 4º da Lei n.º 2.945, de 06 de dezembro de 1995:

I - estabelecer prioridades na aplicação dos recursos e instituir diretrizes para a gestão, pelo Poder Executivo Municipal, do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, criado por lei específica, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias;

II - apreciar e deliberar sobre os projetos de aplicação das verbas advindas da aplicação dos instrumentos jurídicos previstos no Plano Diretor.

TÍTULO II  
DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS  
CAPÍTULO I  
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 10º O ordenamento territorial consiste na organização e controle do uso e a ocupação do solo no território municipal, de modo a evitar, bem como corrigir, as distorções do processo de desenvolvimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, as características sociais e econômicas locais, e a qualidade de vida da população.

Parágrafo único. O ordenamento territorial abrange todo o território municipal, envolvendo áreas urbanas e áreas rurais.

Art. 11. Constituem objetivos gerais do ordenamento territorial:

- I - definir, dentro do perímetro urbano, as áreas de urbanização específica para o território municipal;
- II - organizar o controle do uso e da ocupação do solo nas áreas urbanas;
- III - definir as áreas especiais que, pelos seus atributos, são adequadas à implementação de determinados programas de interesse público ou necessitam de programas especiais de manejo e proteção;
- IV - definir as diretrizes viárias;
- V - qualificar os usos que se pretende induzir ou restringir em cada área da cidade;
- VI - promover o adensamento compatível com a infraestrutura em regiões de baixa densidade e/ou com presença de áreas vazias ou subutilizadas;
- VII - preservar, recuperar e sustentar as regiões de interesse histórico, paisagístico, cultural e ambiental;
- VIII - urbanizar e qualificar a infraestrutura e habitabilidade nas áreas de ocupação precária, passíveis de regularização;
- IX - identificar e erradicar as ocupações em áreas de risco;
- X - integrar e compatibilizar o uso e a ocupação do solo entre a área urbana e a área rural do Município.
- XI -

## CAPÍTULO II

### DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

Art. 12. O território do Município de Torres é formado por quatro distritos, conforme Anexo II – Mapa de Microzoneamento, com as respectivas sedes:

- I - Primeiro Distrito: cidade de Torres;
- II - Segundo Distrito: Vila São João;
- III - Terceiro Distrito: Pirataba, Rio Verde, Campo Bonito, São Brás, Barro Cortado, João XXIII, Areia Grande;
- IV - Quarto Distrito: Praia Paraíso e Praias do Sul.

## CAPÍTULO III

### DO MACROZONEAMENTO

Art. 13. O Macrozoneamento, estabelecido no mapa contido no Anexo I, fixa as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir as diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial, zoneamento de uso e ocupação do solo:

- I - Macrozona Urbana Intensiva;
- II - Macrozona Urbana Preferencial;
- III - Macrozona Urbana Extensiva;
- IV - Macrozona Rural;
- V - Macrozona Industrial;
- VI - Macrozona Balonismo;
- VII - Macrozona Peva.

#### Seção I

##### Da Macrozona Urbana

Art. 14. As Zonas Urbanas são as seguintes:

- I - Macrozona Urbana Intensiva, formada pelo perímetro urbano da sede municipal, onde se concentra a maior população do Município, contando com infraestrutura urbana;



II - Macrozona de Urbanização Preferencial, composta por áreas dotadas de infraestrutura e condições geomorfológicas propícias para urbanização em maior intensidade, onde são permitidas densidades demográficas médias e altas;

III - Macrozona Urbana Extensiva, formada por localidades em urbanização, portanto, considerado local estratégico para planejamento de expansão urbana pela administração municipal.

## Seção II

### Da Macrozona Rural

Art. 15. A Macrozona Rural corresponde às áreas rurais do Município, caracterizando-se por serem áreas aptas para atividades agropecuárias e outras relacionadas ao setor primário.

Art. 16. A Macrozona Rural tem por objetivos:

I - fomentar atividades rurais no Município que estejam de acordo com o seu potencial de arranjo produtivo, de modo a contribuir para o desenvolvimento econômico sustentável;

II - incentivar a produção agrícola, nos espaços aptos para tal, utilizando técnicas adequadas, de forma a gerar desenvolvimento econômico, especialmente os que se relacionem com a preservação ambiental e o turismo rural;

III - serão permitidas, na Zona Rural, as atividades complementares à mesma e incluindo ainda as atividades de Depósito de Resíduos da Construção Civil (RCC) classes A, B e C, estação de transbordo e usinas de beneficiamento e britagem de RCC.

## Seção III

### Da Macrozona Industrial

Art. 17. A Macrozona Industrial corresponde à área situada ao longo da BR 101, entre os bairros São Brás e Vila São João, conforme definido no mapa de Macrozoneamento - Anexo I.

Art. 18. A delimitação da Macrozona Industrial tem por objetivos:

I - fomentar a instalação de unidades produtivas;

II - incrementar as atividades industrial e de serviços no eixo de acesso ao Município para fomentar a geração de emprego e renda;

III - aproveitar o potencial logístico de sua localização próxima ao eixo rodoviário federal;

IV - dotar o eixo de infraestrutura e sinalização de modo a atrair investidores.

## Seção IV

### Da Macrozona Balonismo

Art. 19. A Macrozona Balonismo fica desde já, declarada como Área de Interesse Público (AIP), corresponde a área com infraestrutura específica e propícia para o desenvolvimento e planejamento do evento característico do Município, o Balonismo e eventos afins.

## Seção V

### Da Macrozona Peva

Art. 20. A Macrozona Peva corresponde ao perímetro exato de localização da Unidade de Conservação nominada como Parque Estadual da Itapeva.

## CAPÍTULO IV

### DAS ÁREAS DE INTERESSE PÚBLICO (AIP)

Art. 21. Áreas de Interesse Público (AIP) são aquelas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e projetos governamentais, tais como centro administrativo e outros prédios destinados à administração pública, estádios, auditórios, parques, áreas de recreação e outros equipamentos urbanos comunitários e de serviço ao público, a serem declaradas e incluídas nesta Lei.

Art. 22. Fica estabelecido, desde já, como Área de Interesse Público (AIP):

- I - O perímetro exato definido pelo Macrozoneamento Balonismo.

## CAPÍTULO V

### DA PAISAGEM URBANA E DAS ÁREAS DE INTERESSE PAISAGÍSTICO, HISTÓRICO-CULTURAL E TURÍSTICO (AIPHT)

Art. 23 Consideram-se edificações e espaços urbanos de interesse paisagístico, histórico, cultural e/ou turístico, aqueles que, por seu valor formal, funcional, construtivo ou tradicional, constituam elementos representativos da história, arquitetura ou paisagem natural do Município.

Parágrafo único. A identificação das edificações e espaços urbanos como Áreas De Interesse Paisagístico, Histórico-Cultural e Turístico (AIPHT) será feita pelo setor competente do Poder Executivo Municipal, conjuntamente com o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico Artístico e Cultural do Município de Torres (COMPHAC) mediante os critérios definidos pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

Art. 24. Constituem Áreas de Interesse Paisagístico, Histórico-Cultural e Turístico:

- I - as áreas de lazer, recreação e turismo;

II - as paisagens notáveis;

III - os locais destinados à preservação da História de Torres.

Parágrafo Único. Caberá ao Município cadastrar as zonas e prédios, conjuntos edificados e paisagens de interesse histórico, cultural ou arquitetônico, definindo tecnicamente e, de acordo com a legislação vigente, suas destinações, incluindo-as nesta Lei.

Art. 25. Além das áreas mencionadas no Art. 23 e seus incisos, são consideradas e cadastradas, desde já, além dos bens imóveis declarados pelo inventário do COMPHAC, como Áreas de Interesse Paisagístico, Histórico-Cultural e Turístico:

I - a Lagoa do Violão e a margem hoje existente;

II - o entorno da Igreja São Domingos;

III - a totalidade dos morros, historicamente conhecidos como Torres Sul, Centro e Norte, suas furnas, grutas e recantos;

IV - o Parque da Guarita;

V - o Monumento do Belvedere junto à BR 101;

VI - o "Barzinho do Abrigo", situado ao sul da Praia Grande, encravado no afloramento basáltico;

VII - as praças, jardins públicos e canteiros de avenidas;

VIII - as margens do Rio Mampituba até os Molhes da Barra;

IX - a Praça XV de novembro, seu entorno, suas ligações e visuais para a Lagoa do Violão;

X - a Zona 5 – Histórica, compreendida no Quadro do Anexo III desta Lei.

Art. 26. A modificação não autorizada, a destruição, desfiguração ou desvirtuamento de sua feição original das Áreas de Interesse Paisagístico, Histórico-Cultural e Turístico, sujeitam o infrator às seguintes penalidades, aplicados de acordo com a gravidade, intensidade e necessidade, isoladas ou cumulativamente:

I - multa, em valor pecuniário, de acordo com a legislação municipal vigente;

II - interdição de atividades incompatíveis com os usos incentivados ou permissíveis nas áreas;

III - embargo da obra;

IV - demolição de construção ou remoção de objetos que interfiram com o entorno de proteção ambiental do local de lazer, recreação e turismo;

V - obrigação de recuperar os danos que houver provocado, ou reconstruir o que houver alterado ou desfigurado.

Art. 27. A preservação, proteção e valorização da paisagem urbana de Torres, no seu conjunto, de acordo com seu significado e importância, serão asseguradas mediante os dispositivos de controle do parcelamento, uso e ocupação do solo e ainda das seguintes medidas:

I – preservação e revitalização das edificações e dos espaços urbanos de interesse paisagístico ou cultural;

II - limitação ou proibição da colocação de cartazes e similares em locais onde, de qualquer forma, prejudiquem a paisagem;

III - estabelecimento de normas para sinalização, nomenclatura e implantação de elementos de divulgação nos logradouros públicos;

IV – arborização planejada das vias e demais logradouros públicos;

V - padronização do mobiliário urbano: postes, caixas de correspondência, bancos de praças, abrigos para pontos de ônibus e táxis, bancas de revistas e outros;

VI - definição do tipo de pavimentação dos passeios públicos, os quais serão padronizados conforme estudo a ser desenvolvido pelo setor competente do Poder Executivo Municipal;

VII - instituição de facilidades fiscais em retribuição à execução de um programa voluntário de reparação e reabilitação e outras melhorias de edificações que tenham valor arquitetônico, histórico, paisagístico e cultural;

VIII – instituir um regramento visando a padronização e melhoramento da identidade visual do Município como um todo;

IX - imposição de penalidades adequadas, pelo não cumprimento de notificação, objetivando a construção de passeios, muros, pinturas, instalações e outras melhorias que, por força de lei ou de regulamentos, deverão existir em bom estado de conservação.

## CAPÍTULO VI

### DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

Art. 28. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas prioritariamente à urbanização, regularização e produção de Habitação de Interesse Social, estabelecidas conforme a Lei nº 4.170/2008.

Art. 29. Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) será permitido, mediante análise deliberativa do Conselho Municipal do Plano Diretor o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados da legislação em vigor.

Art. 30. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

- I - permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras;
- II - possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas;
- III - garantir a qualidade de vida e a equidade social entre as ocupações urbanas;
- IV - assegurar a regularização fundiária.

#### CAPÍTULO IV

#### DO ZONEAMENTO URBANO, DO CONTROLE DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 31. O Município está dividido em 39 áreas definidas como Zonas e Corredores, conforme Mapa de Microzoneamento – Anexo II, que seguirão o regramento vigente dos Quadros específicos, contidos no Anexo III, conforme listagem a seguir:

§ 1º Compreendem o 1º Distrito - Cidades de Torres as seguintes Zonas e Corredores:

- I - Zona – Rural
- II - Zona – Ulbra/Balonismo
- III - Zona 03 – Lagoa do Violão
- IV - Zona 04 – Praia da Cal
- V - Zona 05 – Histórica
- VI - Zona 06 – Prainha
- VII - Zona 07 – Centro Tradicional
- VIII - Zona 08 – Praia Grande Orla
- IX - Zona 09 – Praia Grande
- X - Zona 10 – Alto Comércio
- XI - Zona 11 – Ronda
- XII - Zona 12 – Getúlio Vargas
- XIII - Zona 13 – Cidade Baixa Norte
- XIV - Zona 14 – Alta – Baixa
- XV - Zona 15 – Igra Sul
- XVI - Zona 16 – Engenho Velho
- XVII - Zona 17 – Salinas
- XVIII - Zona 18 – Centenário
- XIX - Zona 19 – São Jorge
- XX - Zona 24 – São Francisco
- XXI - Zona 25 – Guarita II
- XXII - Zona - Zona Adjacente ao Parque Estadual da Itapeva
- XXIII - Corredor 01 – Estrada do Mar
- XXIV - Corredor 02 – Avenida José Bonifácio
- XXV - Corredor 03 – Riacho

XXVI - Corredor 04 – Avenida Castelo Branco  
XXVII - Corredor 05 – Agroindustrial

§ 2º Compreendem o 2º Distrito – Vila São João, as seguintes Zonas e Corredores:

- I - Zona 01 – São João Alta;
- II - Zona 02 – São João Baixa
- III - Corredor 01 – BR 101
- IV - Corredor 02 – Vila São João

§ 3º Compreendem o 3º Distrito – Piratuba, Rio Verde, Campo Bonito, São Brás, Barro Cortado, João XXIII, Arreia Grande, as seguintes Zonas e Corredores:

- I - Zona 20 – Núcleos São Brás e Campo Bonito
- II - Zona 21 - Corredor BR 101 Leste
- III - Zona 22 - Corredor BR 101 Oeste
- IV - Zona 23 - BR 101 Baixa

§ 4º Compreendem o 4º Distrito Praia Paraíso e Praias do Sul - as seguintes Zonas:

- I - Zona 01 – Praias do Sul
- II - Zona 02 - Praias do Sul
- III - Zona 03 – Praias do Sul
- IV - Zona 04 - Logística do Aeroporto

#### Seção I Do uso do solo

Art. 32. Em cada Zona e Corredor são estabelecidos usos incentivados e proibidos, sendo permissíveis quaisquer outros usos, de acordo com os Quadros de controle de uso e ocupação do solo que constituem o Anexo III, adotando-se para tal fim as seguintes definições:

- I - USO INCENTIVADO - é o uso que deverá predominar na Zona, caracterizando-a;
- II - USO PERMISSÍVEL - é o uso capaz de se desenvolver na Zona sem comprometer suas características básicas, ou existente anterior à vigência desta Lei Complementar, que não se encontra relacionado na lista de usos incentivados ou proibidos.
- III - USO PROIBIDO - é o uso conflitante em relação às características estabelecidas para a Zona.

Parágrafo único. Os padrões de definição de potencial de poluição serão definidos conforme as normativas dos órgãos competentes.

Art. 33. No estabelecimento dos usos incentivados e proibidos, para os efeitos desta Lei Complementar, será adotada a seguinte classificação:

I - HABITAÇÃO

- a. unifamiliar;
- b. multifamiliar.

II - HOTEL - Estabelecimento com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo do hóspede, mediante cobrança de diária.

III - Pousada – Empreendimento de característica horizontal, composto de no máximo 30 unidades habitacionais e 90 leitos, com serviços de recepção, alimentação e alojamento temporário, podendo ser em um prédio único com até três pavimentos, ou contar com chalés ou bangalôs.

IV - ALBERGUE - estabelecimento de hospedagem com acomodações para mais de 3 (três) hóspedes por dormitório e sanitários coletivos;

V- MOTEL;

VI - CAMPING;

VII - COMÉRCIO VAREJISTA I - estabelecimento destinado à comercialização de mercadorias que não se enquadrem na categoria de Comércio Varejista II;

VIII - COMÉRCIO VAREJISTA II - estabelecimento destinado à comercialização de artigos que exigem instalações especiais, pela necessidade de amplas áreas de estocagem, tais como: veículos e implementos agrícolas, artigos sanitários e materiais de construção;

IX - SERVIÇO - estabelecimento destinado à prestação de serviços tais como: salão de beleza, manicure e pedicure, barbearia, massagista, alfaiataria, ateliê de costura, fotógrafo, sapateiro, locadora de vídeo, oficina de conserto de eletrodomésticos, lavanderia e tinturaria, escritório, consultório, reparação de instalação elétrica e hidráulica, de gás e congêneres, estabelecimentos bancários, escritórios de corretagem de títulos e seguros, locação e venda de imóveis, representações comerciais, tabelionato e cartório, cobranças e despachantes, agências de emprego e locação de mão-de-obra, agência de locação de veículos, agência de viagens, agência de publicidade, laboratório de análises clínicas, restaurantes, bares e congêneres sem música ao vivo, lavagem de veículos leves;

X - COMÉRCIO ATACADISTA I - estabelecimento destinado à venda por atacado de mercadorias cujo armazenamento não ofereça riscos à segurança e à saúde da população e que não ocasione demasiada movimentação de veículos de carga, nem ocupe lote com área superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

XI - COMÉRCIO ATACADISTA II - estabelecimento destinado à venda por atacado de mercadorias cujo armazenamento não ofereça riscos à segurança e à saúde da

população, mas que ocasione demasiada movimentação de veículos de carga ou exija amplas áreas de estocagem, ocupando lote com área superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) tais como: bebidas, alimentos, fumo, têxteis, peles e couros, madeira e metais;

XII - COMÉRCIO ATACADISTA III - estabelecimento destinado à venda por atacado de mercadorias que ofereçam riscos à segurança e à saúde da população, tais como: resinas, defensivos agrícolas, produtos para dedetização e demais substâncias inflamáveis ou tóxicas;

XIII - DEPÓSITO I - edificação destinada ao armazenamento de produtos que não ofereçam riscos à segurança ou à saúde da população;

XIV - DEPÓSITO II - edificação destinada ao armazenamento de produtos que ofereçam riscos à segurança ou à saúde da população, tais como: resinas, defensivos agrícolas, produtos para dedetização e demais substâncias inflamáveis, explosivas ou tóxicas;

XV - DEPÓSITO E POSTO DE REVENDA DE GÁS - classificado conforme quadro abaixo:

CLASSE	KG DE GLP	EQUIVALÊNCIA EM BOTIJÕES (13KG)
1	até 520	até 40
2	até 1.300	até 100
3	até 5.200	até 400
4	até 39.000	até 3.000
5	mais de 39.000	mais de 3.000

XVI - ESTABELECIMENTO DE DIVERSÕES I - jogos eletrônicos, bilhar, parque de diversões, palco ao ar livre, bares e restaurantes com música ao vivo e congêneres;

XVII - ESTABELECIMENTO DE DIVERSÕES II - casa noturna, danceteria, boate, boliche;

XVIII - ESTABELECIMENTO CULTURAL E RELIGIOSO - auditório, biblioteca, centro cultural, cinema, museu, teatro, templo e local de culto em geral e congêneres;

XIX - ESTABELECIMENTO DE LAZER E RECREAÇÃO - clube e local de uso recreativo ou esportivo, bares, restaurantes e congêneres;

XX - GINÁSIO DE ESPORTES;



XXI - ESTABELECIMENTO COMUNITÁRIO E SOCIAL - agência de serviço social, asilo, instituição para menores, centro social urbano e congêneres;

XXII - SEDE DE ASSOCIAÇÃO - sede de sindicato, sede de partido político, associação profissional, associação de bairro, clube de serviços, associações em geral;

XXIII - SERVIÇO DE SAÚDE I - clínica e policlínica, banco de sangue, casa de repouso, clínica geriátrica e congêneres;

XXIV - SERVIÇO DE SAÚDE II - hospital, sanatório, pronto-socorro, posto de saúde, ambulatório e congêneres;

XXV - ESTABELECIMENTO DE ENSINO I - estabelecimento de ensino formal de educação básica e educação superior;

XXVI - ESTABELECIMENTO DE ENSINO II - estabelecimento de ensino informal, como: curso técnico, curso de idiomas, academias, escolas de dança, escola de natação e demais escolas especiais;

XXVII - SERVIÇO DE TRANSPORTE - Transportadora, garagem de veículos de transporte coletivo, garagem de veículos de transporte de cargas, comércio ou locação de máquinas e equipamentos pesados, empresa de mudança, agência de locação de caminhões, lavagem e lubrificação de veículos coletivos e de carga;

XXVIII - OFICINA I - Oficina que apresenta baixo potencial poluidor;

XXIX - OFICINA II - Oficina que apresenta médio potencial poluidor;

XXX - OFICINA III - Oficina que apresenta alto potencial poluidor;

XXXI - GARAGEM COMERCIAL - edificação destinada à venda ou locação de espaços para estacionamento ou guarda de veículos;

XXXII - POSTO DE ABASTECIMENTO E SERVIÇO - edificação destinada ao abastecimento de veículos automotores, bem como à prestação de serviços de limpeza, conservação e suprimento de ar e água;

XXXIII - ÓRGÃO PÚBLICO - equipamento administrativo do governo municipal, estadual ou federal;

XXXIV - CLÍNICA, ALOJAMENTO E HOSPITAL VETERINÁRIO – estabelecimento destinado à guarda, manutenção temporária e tratamento de animais;

XXXV - INDÚSTRIA CASEIRA E ARTESANATO - estabelecimento de pequeno porte, vinculado à habitação, para produção de artigos tais como: alimentos, artigos de malha e artesanato em geral;

XXXVI - INDÚSTRIA I - estabelecimento industrial com baixo potencial poluidor;

XXXVII - INDÚSTRIA II - estabelecimento industrial que possua médio potencial poluidor;

XXXVIII - INDÚSTRIA III - estabelecimento industrial que possua alto potencial poluidor;

XXXIX – MINERAÇÃO;

XL - CREMATÓRIO.

Parágrafo único. O enquadramento das oficinas e indústrias, de acordo com seu potencial poluidor, dependerá de licenciamento ambiental do órgão competente.

Art. 34. Independentemente de serem usos incentivados ou permissíveis em uma determinada Zona ou Corredor, poderá ser submetida à análise deliberativa do Conselho Municipal do Plano Diretor, em função das características do sistema viário ou vizinhança, licença para a localização de atividades de impacto significativo.

Art. 35. Todas as indústrias que se instalarem no Município deverão contar com sistema de controle de poluição, aprovado pelo órgão ambiental competente, sendo que a concessão do Alvará de Funcionamento dependerá de apresentação da Licença de Operação e “Habite-se”.

## Seção II Dos Dispositivos De Controle Das Edificações

Art. 36. O controle das edificações será exercido através dos seguintes instrumentos:

I - Lote Mínimo;

II - Índice de Aproveitamento (IA) Incentivado;

III – Índice de Aproveitamento (IA) Permissível;

IV – Taxa de Ocupação (TO);

VI - Altura máxima (h);

VII - Recuo de Fundos;

VIII – Recuo Lateral;

IX – Recuo Frontal.

Art. 37. O regime urbanístico das Zonas, Corredores e áreas especiais está estabelecido nos Quadros do Anexo III, integrante desta Lei Complementar.

Art. 38. Será considerada área urbana consolidada, para efeitos de utilização dos Quadros do Anexo III, aquela que atende os seguintes critérios:

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

II - dispor de sistema viário implantado;

III - estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;

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

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

- a. drenagem de águas pluviais;
- b. esgotamento sanitário;
- c. abastecimento de água potável;
- d. distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- e. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Art. 39. Nos condomínios por unidades autônomas, constituídos por casas térreas ou assobradadas, o índice de aproveitamento e a taxa de ocupação incidirão sobre a área de uso privativo.

Art. 40. Nos acréscimos, a soma da área da edificação existente com a área a ser construída não poderá ultrapassar a área total permitida pelo regime urbanístico fixado nesta Lei Complementar.

Art. 41. É vinculada à edificação a parcela do terreno sobre a qual a mesma se assenta, ficando vedados a construção, a alienação e o desmembramento das áreas que devam ser mantidas livres em razão do regime urbanístico da Zona ou Corredor.

Art. 42. A construção que ocupar dois lotes ou mais, deverá respeitar as seguintes definições:

I – nos lotes contíguos pertencentes à Zonas ou Corredores diferentes, a unificação não alterará os limites entre Zonas;

II – a área computável resultante da unificação será a soma das áreas computáveis de cada um dos lotes;

III – as demais condicionantes do regime urbanístico serão aplicadas conforme o Quadro de cada zona;

IV – somente após a unificação será dispensada a exigência de afastamento da construção em relação às divisas contíguas dos lotes originais;

V – os parcelamentos de lotes unificados não poderão modificar os limites de Zonas e devem atender integralmente os seus respectivos regimes urbanísticos.

#### Subseção I

##### Lote Mínimo

Art. 43. O lote mínimo definido para cada Zona ou Corredor é o especificado nos Quadros do Anexo III, desta Lei Complementar.

#### Subseção II

##### Do Índice De Aproveitamento (IA)

Art. 44. Índice de Aproveitamento é a relação entre a área máxima de construção permitida e a área total do terreno.

Parágrafo único. O Índice de Aproveitamento tem por função o controle das densidades populacionais e das atividades incentivadas (IA incentivado) ou permissíveis (IA permissível) nas diversas zonas ou corredores, compatibilizando-a com a capacidade da infraestrutura instalada ou programada.

Art. 45. Não serão computadas na aplicação do índice de aproveitamento:

I - as áreas destinadas aos serviços gerais do prédio, tais como: casas de máquinas de elevadores, de bombas e transformadores, instalações centrais de gás, ar condicionado, calefação, aquecimento de água e gás, contadores e medidores em geral, instalações de coleta e depósito de lixo, zeladoria, academias;

II - as áreas de circulação dos prédios, tais como: corredores, escadas e poços de elevadores;

III - a parcela de área das sacadas correspondente a uma profundidade máxima de 2m (dois metros);

IV - as construções em terraços situados na cobertura de prédios residenciais destinadas a salões de recreação de uso privativo, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento inferior;

V – áreas de uso comum em terraços, situados na cobertura (salões de uso coletivo), em prédios residenciais, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento em que se situam;

VI - as vagas para estacionamento;

VII – áreas de uso comum em terraços em pavimentos intermediários, em prédios residenciais, até o limite da projeção do pavimento imediatamente acima;

§ 1º As áreas referidas no inciso III, para efeito de exclusão na aplicação do índice de aproveitamento, não deverão constituir dependências de serviços das unidades autônomas.

§ 2º Os incisos IV e V não são aplicáveis ao Quadro da Zona 8, anexo III.

### Subseção III

#### Da Taxa De Ocupação (To)

Art. 46. Taxa de Ocupação é a relação entre a projeção horizontal máxima de construção e a área total do terreno.

Parágrafo Único. A Taxa de Ocupação tem por função:

I - incentivar áreas de lazer e recreação nas edificações situadas em locais carentes de equipamentos de lazer e cultura de uso permanente;

II - preservar áreas livres, em razão de seus aspectos visuais, de composição da paisagem urbana ou da ocorrência de elementos naturais, em especial da vegetação existente;

III - adequar as construções às condições físicas do solo, no que se refere a sua permeabilidade e relevo.

Art. 47. No cálculo da taxa de ocupação não será computada a parcela de área das sacadas correspondente a uma profundidade máxima de 2m (dois metros), respeitados os recuos obrigatórios estabelecidos nos Quadros do Anexo III.

### Subseção IV

#### Das Alturas (H) e dos Recuos Laterais e de Fundos

Art. 48. O controle da altura das edificações, com os respectivos recuos, tem por função preservar as características existentes ou estabelecidas pelo Plano Diretor, quanto à volumetria das edificações, tendo em vista garantir os seguintes aspectos:

I - visuais, próximas e distantes;

II - ocorrência de elementos naturais, em especial os morros existentes;

III - condições mínimas de iluminação, insolação e aeração.

Art. 49. A altura máxima permitida e os recuos mínimos laterais e de fundos para as Zonas e Corredores estão estabelecidos nos Quadros do Anexo III, integrante desta Lei Complementar.

§ 1º Nos casos em que o recuo é isento até três pavimentos, a soma da altura dos pavimentos é de 11m.

§ 2º Nos casos em que o recuo é isento até 2 pavimentos, a soma da altura dos pavimentos é de 8m.

§3º A Altura (H) será medida do nível médio do terreno natural correspondente a cada um dos planos da fachada, até o ponto mais alto da edificação, compreendido a linha de forro.

Art. 50. A altura máxima será medida a partir da Referência de Nível (RN) até o ponto mais alto da linha do forro do último pavimento, sendo que a RN é o encontro do centro da fachada de nível mais alto com o perfil do terreno natural.

§ 1º A edificação deverá ser escalonada sucessivamente quando, ao atingir a altura máxima, a distância vertical entre RN e o perfil do terreno atingir 1,20 m em qualquer ponto da projeção do prédio sobre o terreno.

§ 5º A utilização das variantes da Referência de Nível é cabível tão somente para lotes em declive ou aclave.

Art. 51. No cálculo da altura das edificações, não serão computados a casa de máquinas dos elevadores, os reservatórios, outros serviços gerais do prédio e os pavimentos situados integralmente em subsolo, considerando o nível natural do terreno.

§ 1º Outros serviços gerais do prédio são considerados elementos e equipamentos situados exclusivamente acima do último pavimento que não configurem depósito nem compartimento de permanência além necessário para instalação e manutenção dos equipamentos, sendo que devem ficar restritas ao mínimo tecnicamente necessário e as alturas serão limitadas a 4.50m acima da altura máxima.

§ 2º As chaminés e dutos deverão ser projetados de forma que:

I – suas dimensões sejam restritas ao mínimo tecnicamente necessário;

II – quando situadas nos terraços, limitadas a 2,50m acima da altura máxima.

§ 3º Não serão computados na altura máxima da edificação, desde que obedçam ao critério do Art. 48 e seus parágrafos

I - os pavimentos abaixo da Referência de Nível, desde que destinados a espaços condominiais, respeitados as exigências de habitabilidade;

II – as fundações aflorantes desde que abaixo da Referência de Nível.

III - as construções em terraços situados na cobertura de prédios residenciais destinadas a salões de recreação de uso privativo, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento inferior;

IV – áreas de uso comum (salões de uso coletivo), em prédios residenciais, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento em que se situam;

§ 4º A altura máxima do pavimento dos incisos III e IV do § 3º, será de 3,00 m.

§ 5º Os incisos III e IV do §3º não são aplicáveis ao Quadro da Zona 8, anexo III.

Art. 52. Nos casos de terrenos que sejam abrangidos por mais de um limite de altura, aplica-se a cada trecho de terreno a limitação correspondente.

Art. 53. O Plano Diretor manterá a limitação de altura das edificações decorrente de normas relativas aos serviços de telecomunicações, aos serviços e instalações de energia elétrica e à navegação aérea, expedidos pelos órgãos ou entidades competentes.

#### Subseção VI

##### Dos Recuos Frontais

Art. 54. Os recuos frontais destinam-se a criar espaços de transição entre a edificação e a via pública, com vistas a:

I - nas vias predominantemente comerciais, evitar o uso do passeio para implantação de equipamento de apoio à edificação;

II - nas demais vias, garantir sua aeração e insolação possibilitando o ajardinamento e a valorização da paisagem;

III – ampliação do sistema viário.

Art. 55. Fica vedada a construção em área de recuo frontal, excetuados:

I - muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais do terreno;

II - vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, desde que utilizados elementos construtivos que assegurem permeabilidade visual;

III - escadarias ou rampas de acesso, quando necessárias pela conformação do terreno natural;

IV - guarita para guarda de segurança;

V - piscinas descobertas;

VI - Espelhos d'água;

VII - calçamentos;

VIII - Decks;

IX - Sistema autônomo de tratamento de esgoto, quando em subsolo;

X - Medidores das concessionárias de serviços, quando fixados nos muros laterais;

XI - Lixeiras para acondicionamento provisório;

XII - Equipamentos de publicidade, sendo necessária autorização caso a caso;

XIII – Elementos arquitetônicos com no máximo 50cm.

Art. 56. Quando os recuos frontais já existentes forem absorvidos por alargamentos viários, poderá o Município eliminá-los total ou parcialmente, mediante proposta, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor e, da mesma forma, quando eliminados os recuos viários, estes poderão ser transformados em recuos para ajardinamento.

Art. 57. Nos terrenos de esquina serão exigidos integralmente os recuos frontais e os laterais em ambas as testadas, conforme estabelecido nos Quadros do Anexo III, integrante desta Lei Complementar, desconsiderando o recuo de fundos.

Parágrafo único. Nos lotes de esquina poder-se-á converter um dos recuos laterais em recuo de fundo.

Art. 58. Nos prédios sem recuo frontal, existentes na data da aprovação da presente Lei Complementar, somente serão permitidas ampliações que obedeçam às exigências de recuo estabelecidas nos Quadros do Anexo III, integrante desta Lei Complementar.

Art. 59. A dimensão ou o local de ocorrência dos recuos frontais poderão ser alterados, a critério do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana, mediante solicitação dos interessados, com vistas à preservação de árvores de porte no interior dos imóveis.

Art. 60. É vedada qualquer construção no subsolo na área correspondente ao recuo frontal.

### Seção III

#### Dos Depósitos E Postos De Revenda De Gás

Art. 61. Depósitos e postos de revenda de gás liquefeito de petróleo são instalações destinadas ao armazenamento e venda do produto e sua localização deverá obedecer ao disposto nos Quadros do Anexo III, que integra esta Lei Complementar.

Art. 62. Os depósitos e postos de revenda de gás liquefeito do petróleo, embora vinculados a outra atividade comercial, dependerão de alvará de funcionamento próprio, do qual constará a capacidade máxima de armazenamento.

Art. 63. Enquanto não houver legislação municipal específica, os depósitos deverão observar relativamente a edificação e medidas de prevenção contra incêndio, às normas expedidas pela Comissão Nacional de Combustíveis.

### Seção IV

#### Das Garagens e Estacionamentos



Art. 64. Os prédios de habitação coletiva e os destinados a atividades geradoras de tráfego deverão contar com áreas próprias para estacionamento, dimensionadas de acordo com o Quadro de Vagas de Estacionamento – Anexo IV, que integra esta Lei Complementar.

§ 1º Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, ficam consideradas como estacionamento de veículos as áreas reservadas às vagas e aquelas destinadas à circulação interna.

§ 2º A disposição das vagas para estacionamento deverá permitir movimentação independente para cada veículo.

Art. 65. Quando no mesmo terreno coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas deverá ser igual à soma das vagas necessárias para cada um dos usos.

Art. 66 As vagas de estacionamento edificadas ou apenas cobertas não poderão ocupar a área correspondente ao recuo frontal, nem a área livre garantida pela Taxa de Ocupação.

Art. 67. As vagas descobertas para estacionamento só poderão ocupar 50% (cinquenta por cento) da área livre garantida pela Taxa de Ocupação, não podendo ocupar o recuo frontal.

Art. 68. Nas edificações destinadas a atividades industriais e comerciais é obrigatória a previsão de local de estacionamento interno e destinado à movimentação de veículos de carga, conforme as atividades nelas desenvolvidas, adequadas às proporções do estabelecimento.

Art. 69. Poderá ser vedada a construção de garagens comerciais, de acordo com parecer da SMAURB e do Conselho Municipal do Plano Diretor, de forma deliberativa:

I - nas Áreas de Interesse Paisagístico, Histórico-Cultural e Turístico, onde a atividade possa descaracterizá-las;

II - nas proximidades de cruzamentos de importância viária, ou em outros pontos onde a atividade possa dificultar funções urbanas previstas para o local.

Art. 70. As rampas de acesso deverão ser edificadas integralmente dentro do terreno.

Art. 71. As vagas de estacionamento com saída não independente deverão ser numeradas e para efeito de análise de projetos, considerando a seguinte nomenclatura:

I – Vaga unitária: comporta apenas um (01) veículo, com as dimensões mínimas previstas em lei;

II – Vaga múltipla: comporta mais de um (01) veículo, com as dimensões mínimas previstas em lei, tendo saída independente para apenas um veículo, a vaga múltipla terá (01) número de escritura pública.

§ 1º Para a unidade autônoma em que seja exigida mais de uma vaga, será permitida vaga múltipla.

§ 2º Para as vagas excedentes ao mínimo exigido em lei, será permitida vaga múltipla.

## CAPÍTULO VIII

### DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 72. Os loteamentos, desmembramentos, fracionamentos e condomínios por unidades autônomas somente serão permitidos dentro do perímetro urbano e deverão obedecer a Lei Municipal n.º 3.066, de 20 de dezembro de 1996, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 73. Os lotes resultantes de loteamentos e desmembramentos, inclusive fracionamentos, deverão obedecer às exigências mínimas de testada e área fixadas para cada Zona ou Corredor, conforme os Quadros do Anexo III, que integra esta Lei Complementar.

Art. 74. A regularização dos parcelamentos irregulares ou clandestinos existentes na data de promulgação da presente Lei Complementar será realizada na forma prevista pela Lei Municipal n.º 4170, de 25 de agosto de 2008.

Art. 75. Não se impedirá a construção em lotes que apresentem área menor do que aquela indicada nos Quadros do Anexo III, desde que possuam registro daquela área, anterior à aprovação desta Lei Complementar.

## CAPÍTULO IX DA EDIFICAÇÃO

Art. 76. Nenhuma edificação, reforma, demolição ou obra de qualquer espécie poderá ser feita sem prévio licenciamento pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal.

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

§ 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.

Art. 77. 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 estaduais e federais competentes.

## TÍTULO III

### DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO URBANO

#### CAPÍTULO I

#### DO DIREITO DE PREENPÇÃO

Art. 78. O instrumento jurídico do Direito de Preempção, confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, será regulamentado por Lei específica a ser incorporada ao Plano Diretor, nos moldes do estabelecido no Estatuto da Cidade.

Art. 79. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

## CAPÍTULO II

### DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Art. 80. O Sistema de Planejamento e Gestão Urbana tem a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir e a alteração do uso do solo, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal n.º 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos por Lei Complementar a ser incorporada a este Plano Diretor.

Art. 81. Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que, mediante contrapartida ao Poder Executivo Municipal, através do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, possa construir acima do índice de aproveitamento até o limite estabelecido pelo índice de aproveitamento máximo permitido na respectiva Zona e Corredor do lote, dentro dos parâmetros determinados nos Quadros do Anexo III.

Art. 82. Entende-se como outorga onerosa de alteração do uso do solo a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que, mediante contrapartida ao Poder Executivo Municipal, através do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, possa realizar uso, ou seja, atividade, diversa da estabelecida na respectiva Zona e Corredor do lote, dentro dos parâmetros determinados nos Quadros do Anexo III.

Art. 83. Lei municipal específica delimitará as áreas em que poderá ser concedida a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando inclusive:

I – a fórmula de cálculo da cobrança;

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

III – a contrapartida do beneficiário;

IV – os procedimentos administrativos e taxas de serviços respectivos.

Parágrafo único. A concessão da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso poderá ser negada pelo Sistema de Planejamento e Gestão Urbana, justificadamente, caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 84. Quando da utilização da outorga onerosa, a expedição da licença de construção estará subordinada ao total pagamento desta outorga, que deverá ocorrer no prazo máximo de até 03 (três) meses após a aprovação do projeto de construção.

Art. 85. Os recursos obtidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e deverão ser aplicados conforme deliberação do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 86. O valor do metro quadrado de construção correspondente ao solo criado será definido em lei municipal específica.

Art. 87. Os impactos decorrentes da utilização da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso deverão ser monitorados, permanentemente, pelo Sistema de Planejamento e Gestão Urbana, que tornará públicos, semestralmente, através dos relatórios de monitoramento.

### CAPÍTULO III

#### DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 88. Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo único. O instrumento jurídico da Operação Urbana Consorciada será regulamentado por Lei municipal específica e incorporado ao Plano Diretor, devendo delimitar a área para aplicação.

### CAPÍTULO IV

#### DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 89. O Sistema de Planejamento e Gestão Urbana poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir inerente ao mesmo ou parte do potencial construtivo, quando se tratar de imóvel necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

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

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

Art. 90. Lei específica estabelecerá:

I - as zonas dos imóveis considerados receptores da transferência do direito de construir;

II - os critérios de aplicação da transferência do direito de construir, que regulamentará a forma e os procedimentos para efetividade deste instrumento.

Art. 91. O proprietário de imóvel que utilizar a transferência do direito de construir, na hipótese do inciso II do art. 89 desta Lei Complementar, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado, mediante projeto e cronograma aprovado pelo Sistema de Planejamento e Gestão Urbana.

Art. 92. As alterações de potencial construtivo resultantes da transferência total ou parcial do direito de construir, deverão ser averbadas junto à matrícula do imóvel no Cartório Imobiliário.

Art. 93. O impacto da utilização da transferência do direito de construir deverá ser monitorado, permanentemente, pelo Sistema de Planejamento e Gestão Urbana, que tornará público, semestralmente, o relatório do monitoramento.

## CAPÍTULO V

### DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Art. 94. A instalação de obra ou atividade potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente dependerá da aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMAURB), que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos da Lei Complementar nº 23/2009 e do Decreto nº 07/2010.

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana em torno do empreendimento.

§ 2º De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Sistema de Planejamento e Gestão Urbana se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da cidade, ficando, o empreendedor, responsável pelos ônus daí decorrentes.

§ 3º Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte, o interessado deverá publicar, em jornal de grande circulação regional, bem como na imprensa oficial do Município, um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização.

Art. 95. Os órgãos competentes da Administração Pública Municipal poderão definir outros tipos de estudos, caso a situação assim exigir.

Art. 96. O Sistema de Planejamento e Gestão Urbana, baseado no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), poderá negar autorização para realização do empreendimento ou exigir do empreendedor, às suas expensas, as medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos previsíveis decorrentes da implantação da atividade, tais como:

I – ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II – área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III – ampliação e adequação do sistema viário, transportes e trânsito;

IV – proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade.

Art. 97. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui o licenciamento ambiental, estudo ambiental preliminar e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) requeridos nos termos da legislação ambiental.

Art. 98. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado, pelo prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis após a publicação de aviso de seu recebimento, no órgão municipal competente.

Art. 99. O órgão responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, para a qual serão especialmente convocados os moradores que possam ser afetados pelo empreendimento ou atividade a que se refere o EIV.

Art. 100. A empresa, órgão ou pessoa que descumprir as determinações desta Lei Complementar e iniciar empreendimento ou atividades arroladas na Lei Complementar n.º 23/2009, será notificado a paralisar as obras, sob pena de aplicação de multa diária de valor correspondente a 10 (dez) UFM (Unidade Fiscal Municipal), enquanto não o fizer.

Parágrafo único. A obra só poderá ser reiniciada, após cumprir o disposto nesta Lei Complementar e obter manifestação favorável dos moradores afetados, em audiência pública.

## CAPÍTULO VI

### DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 101. O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória de que trata o § 4º do artigo 182 da Constituição Federal e o Estatuto da Cidade, serão regulados por lei específica, sendo aplicáveis em áreas localizadas na Macrozona Urbana Intensiva, servidas de infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários adequados à ocupação para fins urbanos.

## TÍTULO VI

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 102. O Poder Executivo, quando da entrada em vigor da presente Lei Complementar, deverá dar provimento às medidas de implantação das diversas diretrizes que a integram, bem como de instituição dos instrumentos previstos, respeitados os prazos e procedimentos estabelecidos para cada caso.

Art. 103. No prazo máximo de 05 (cinco) anos após a promulgação desta Lei Complementar, deverá, o Plano Diretor, ser avaliado quanto aos resultados da aplicação de suas diretrizes e instrumentos e das modificações ocorridas no espaço físico, social e econômico do Município, procedendo-se às atualizações e adequações que se fizerem necessárias.

Art. 104. Os projetos de parcelamento do solo e de obras, aprovados nos termos da legislação anterior à vigência desta Lei Complementar, perderão sua validade se não tiverem iniciada a sua execução no prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias a contar da publicação.

Parágrafo único. Para fins do disposto neste artigo, considera-se iniciada a execução quando parte significativa do projeto, indicada objetivamente pelo setor de planejamento urbanístico quando da aprovação do respectivo empreendimento pelo Poder Executivo Municipal, já esteja realizada.

Art. 105. As disposições desta Lei Complementar, no que tange ao macrozoneamento do uso do solo urbano, não se aplicam aos empreendimentos e construções executadas mediante a aprovação do projeto técnico pelo setor de planejamento urbanístico do Poder Executivo Municipal, de acordo com a legislação vigente na época.

§ 1º As edificações clandestinas e irregulares comprovadamente existentes na data da promulgação desta Lei Complementar, que, para fins de regularização deverão apresentar projeto específico, o qual será objeto de estudo técnico.

§ 2º Se, na hipótese do § 1º deste artigo, ficar comprovada a existência de prejuízo de ordem urbanística ou a imóveis lindeiros, em razão de ser, para a sua regularização será

notificado o proprietário dos procedimentos que deverá adotar e, se inexistente a alternativa técnica e locacional para solução do problema, converter-se-á os prejuízos aferidos em indenização pecuniária, que será recolhida à conta de Fundo Municipal De Desenvolvimento Urbano.

Art. 106. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 107. Fica revogada a Lei n.º 2.902, de 12 de julho de 1995