

PREFEITURA MUNICIPAL  
ITAQUI - RS



---

**GABINETE DO PREFEITO**

# PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO

## INTEGRADO



PREFEITURA MUNICIPAL  
ITAQUI - RS



**GABINETE DO PREFEITO**

## **PDDI - PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO**

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO  
ITAQUI / RS**

**BRUNO SILVA CONTURSI**

*Prefeito Municipal*

**MÁRIO SANDER BRUCK**

*Vice-Prefeito Municipal*

**WALTER HUGO SPOHR**

*Chefe de Gabinete*

**CLÁUDIA TEIXEIRA PASSAMANI DOS SANTOS**

*Procuradora do Município.*

**EDMAR PEREIRA FABRÍCIO**

*Coordenador Técnico do PDDI / URI CAMPUS SANTIAGO-RS*

PREFEITURA MUNICIPAL  
ITAQUI - RS



**GABINETE DO PREFEITO**

**EQUIPE TÉCNICA DE REVISÃO DO PDDI – PREFEITURA MUNICIPAL**

CHEFE DE GABINETE

**WALTER HUGO SPOHR**

PROCURADORA DO MUNICÍPIO

**CLÁUDIA TEIXEIRA PASSAMANI DOS SANTOS**

SECRETÁRIA DO PLANO DIRETOR

**SÔNIA CARDOSO VIVIANI**

SECRETÁRIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

**ANA LÚCIA CABREIRA DA SILVA**

SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA

**ISAAC MENDEL DE OLIVEIRA**

SECRETÁRIO MUNICIPAL DAS OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

**ÉBER ESCOBAR ALMEIDA**

SECRETÁRIA MUNICIPAL DA SAÚDE

**ELIANE PIFFERO GOULART**

SECRETÁRIO MUNICIPAL DOS SERVIÇOS URBANOS

**VICENTE PAVECK SANCHEZ**

SECRETÁRIO MUNICIPAL DA AGRICULTURA

**ONEIDE MACHADO**

SECRETÁRIO MUNICIPAL DO TRABALHO E AÇÃO SOCIAL

**SANDRO DA SILVA VEIGA**

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

**JORGE HAMILTON BERRO**

PREFEITURA MUNICIPAL  
ITAQUI - RS



**GABINETE DO PREFEITO**

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO  
**MARCOS SANTOS DOS SANTOS**

**EQUIPE TÉCNICA DE REVISÃO DO PDDI – URI CAMPUS SANTIAGO**

COORDENADOR TÉCNICO DE REVISÃO DO PDDI  
**ARQ. URB. EDMAR PEREIRA FABRÍCIO**

COORDENADORA OPERACIONAL  
**ARQ. URB. NELCY DENTI BRUM**

ASSESSORIA TÉCNICA  
**ARQ. URB. CARLA DANIELE BRUM VAZ**  
**ARQ. URB. CAROLINE BADARÓ VIERO KERPEL**

CORPO TÉCNICO  
**ARQ. URB. AMÉLIA SIMÕES SCHWERTNER**  
**ENG. CIVIL ATTUS PEREIRA MOREIRA**  
**GEÓLOGO CLÓVIS FERNANDO BEN BRUM**  
**BEL. JOÃO ÉRICO LUCAS COELHO**  
**HISTORIADORA ROSÂNGELA MONTAGNER**  
**ENG. AGRÔNOMO VANÍUS VEIGA**

ESTAGIÁRIOS  
**ACAD. ARQ. URB. EDVILSON GREFF**  
**ACAD. ARQ. URB. JULIANA PIRES FRIGO**  
**ACAD. ARQ. URB. LUCIANA DE PAIVA BOLZAN**

## **SUMÁRIO**

### **TÍTULO I – DA CONCEITUAÇÃO, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS**

SEÇÃO I – DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO

### **TÍTULO II – DA INTEGRAÇÃO REGIONAL**

### **TÍTULO III – DAS POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO**

#### **CAPÍTULO I – DAS ESTRATÉGIAS DE GESTÃO**

SEÇÃO I – DO PLANO E DAS AÇÕES ADMINISTRATIVAS

SEÇÃO II – DO PLANO E DAS AÇÕES DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO

SEÇÃO III – DO PLANO E DAS AÇÕES DE SAÚDE

SEÇÃO IV – DO PLANO E DAS AÇÕES DE PLANEJAMENTO

SEÇÃO V – DO PLANO E DAS AÇÕES DE AGRICULTURA, PECUÁRIA E MEIO

AMBIENTE

SEÇÃO VI – DO PLANO E DAS AÇÕES DE OBRAS E VIAÇÃO

SEÇÃO VII – DO PLANO E DAS AÇÕES DE EDUCAÇÃO E CULTURA

SEÇÃO VIII – DO PLANO E DAS AÇÕES DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

### **TÍTULO IV – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA**

#### **CAPÍTULO I – DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO**

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO II – DO ZONEAMENTO DAS CATEGORIAS DE USO

SEÇÃO III - DA CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

SEÇÃO IV - DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

SEÇÃO V - DAS VAGAS DE GARAGENS

### **TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E AMBIENTAL**

#### **CAPÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

SEÇÃO I - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

SEÇÃO II - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

- SEÇÃO III - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
- SEÇÃO IV - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
- SEÇÃO V - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS
- SEÇÃO VI - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
- SEÇÃO VII - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE
- SEÇÃO VIII – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

## **TÍTULO VI – PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

### **CAPÍTULO I – DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO POR UNIDADES AUTÔNOMAS PARA FINS URBANOS**

- SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

### **CAPÍTULO II – PROCEDIMENTOS PARA REALIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

- SEÇÃO I – DOS LOTEAMENTOS
- SEÇÃO II – DOS SÍTIOS DE RECREIO
- SEÇÃO III - DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS
- SEÇÃO IV – DOS DESMEMBRAMENTOS
- SEÇÃO V – DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL
- SEÇÃO VI – DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

### **CAPÍTULO III – DAS NORMAS TÉCNICAS**

- SEÇÃO I – NORMAS GERAIS
- SEÇÃO II – DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO
- SEÇÃO III – DOS QUARTEIRÕES E LOTES
- SEÇÃO IV – DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO ESPECIAL E DE RECREAÇÃO

### **CAPÍTULO IV – FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES**

### **CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

## **TÍTULO VII – DA PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUITETÔNICO E CULTURAL**

- SEÇÃO I - DA IDENTIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E DOS MONUMENTOS DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO

SEÇÃO II - DAS ÁREAS URBANAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE  
SEÇÃO III – DAS ÁREAS RURAIS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE  
SEÇÃO IV – DOS INCENTIVOS FISCAIS

## **TÍTULO VIII – DO SISTEMA VIÁRIO**

SEÇÃO I – DO SISTEMA VIÁRIO

SEÇÃO II – DA CIRCULAÇÃO VIÁRIA E TRANSPORTE

SEÇÃO III – DO GABARITO VIÁRIO

## **TÍTULO IX – DA PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA NA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA**

SEÇÃO I - DOS MECANISMOS DA PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE NO  
PROCESSO DE PLANEJAMENTO

## **TÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**LEI nº 3243 DE 19 DE OUTUBRO DE 2007.**

*Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento do Município de Itaquí e dá outras providências.*

**O PREFEITO DE ITAQUI:** no uso das atribuições que me confere o Art. 53, inciso IV, da Lei Orgânica do Município, faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I - DA CONCEITUAÇÃO, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS**

Art. 1º Esta Lei institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Municipal.

Art. 2º. O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado é instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento municipal, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.

§ 1º O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, o Código de Edificações e o Código de Posturas incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal deverá observar os seguintes instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – diretrizes do planejamento da ocupação da área urbana.

Art. 3º. O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal abrange a totalidade do território do Município, definindo:

I - a política de desenvolvimento municipal;

II - a função social da propriedade urbana e rural;

III - as políticas públicas do Município;

IV - os planos e ações estratégicas;

V - o plano regulador;

VI - a gestão do sistema de planejamento.

Art. 4º. Entende-se por Sistema de Planejamento e Gestão o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos objetivando a coordenação das ações dos setores público e privado, e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental.

Parágrafo único. O Sistema de Planejamento e Gestão, conduzido pelo setor público, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos cidadãos e de entidades representativas.

Art. 5º. Este Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado parte da realidade do Município e tem como prazos:

I - 2006 para o desenvolvimento das ações estratégicas previstas, proposição de ações para o próximo período e inclusão de novas áreas passíveis de aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade;

II - 2016 para o cumprimento das diretrizes propostas.

Art. 6º. Este Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado rege-se pelos seguintes princípios:

I - inclusão social, compreendida como garantia de acesso a bens, serviços e políticas sociais a todos os munícipes;

II - direito à Cidade para todos, compreendendo o direito à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

III - respeito às funções sociais da Cidade e à função social da propriedade nos termos da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade;

IV - preservação e recuperação do ambiente natural;

V - participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão.

Art. 7º. É objetivo da Política Urbana ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar equânime de seus habitantes mediante:

I - a consolidação do Município de Itaqui como cidade portuária e início do corredor cultural mais antigo do Estado;

II - a implementação do direito à moradia, saneamento ambiental, infra-estrutura urbana, transporte e serviços e equipamentos públicos, trabalho e lazer;

III - a utilização racional dos recursos naturais de modo a garantir uma Cidade sustentável, social, econômica e ambientalmente para as presentes e futuras gerações;

IV - a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento municipal;

V - a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

VI - o planejamento do desenvolvimento da Cidade, da 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;

VII - a ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

a) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;

b) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

c) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua sub-utilização ou não-utilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e os conflitos entre usos e a função das vias que lhes dão acesso;

f) a poluição e a degradação ambiental;

g) a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;

h) o uso inadequado dos espaços públicos;

VIII - a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município e do território sob sua área de influência;

IX - a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento municipal, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a utilização dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

X - a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, arquitetônico, urbanístico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XI - a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerando a situação sócio-econômica da população e as normas ambientais;

XII - a habilitação do Município para licenciamento ambiental junto à SEMA, conforme estabelecido na RESOLUÇÃO CONAMA 237, de 1997, atendendo aos requisitos constantes na RESOLUÇÃO CONSEMA n° 005/98.

## SEÇÃO I – DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO

Art. 8º. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado é o órgão consultivo e de assessoramento ao Poder Executivo, com a atribuição de analisar e propor medidas de concretização das Políticas Públicas, bem como verificar a execução das diretrizes impostas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

§1º As decisões do Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado no âmbito de sua competência deverão ser consideradas como resoluções sujeitas à homologação do Prefeito Municipal.

§2º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado será composto por vinte membros designados pelo Prefeito Municipal observada a seguinte composição:

- I – 01 representante da Secretaria Municipal de Planejamento;
- II – 01 representante da Secretaria Municipal de Obras e Viação;
- III – 01 representante da Secretaria Municipal de Educação e Cultura;
- IV – 01 representante da Secretaria Municipal de Saúde;
- V – 01 representante da Secretaria Municipal da Agricultura;
- VI – 01 biólogo;
- VII – 01 representante local inscrito no CREA / RS;
- VIII – 01 representante das Universidades;
- IX – 02 representantes dos Centros Empresariais – Comércio e Indústria;
- X – 01 representante da OAB / Itaquí;
- XI – 03 representantes das Associações de Bairros;
- XII – 01 historiador;
- XIII – 01 representante de organizações não governamentais;
- XIV – 02 representantes do Conselho Municipal de Desenvolvimento;
- XV – 01 representante do Conselho Regional de Desenvolvimento da Fronteira Oeste;
- XVI – 01 representante da Secretaria do Meio Ambiente.

§3º A organização, a composição e as normas de funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado são regulamentadas por ato do Executivo Municipal.

Art. 9º. Compete ao CMDI:

I – orientar a aplicação de legislação municipal pertinente ao desenvolvimento urbano e rural, estabelecendo-lhe interpretação uniforme e adequada;

II – orientar a formulação de projetos de lei e decretos oriundos do Executivo necessários à complementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

III – promover as atividades do planejamento urbano e rural municipal relativamente ao PDDI e acompanhar-lhe a execução, em especial quando do estabelecimento, atualização

permanente e revisão periódica da ordenação do uso, da ocupação e do parcelamento do solo urbano;

IV – participar da execução do PDDI;

V – promover a compatibilização das atividades do Planejamento Municipal com vistas à execução do PDDI;

VI – elaborar o seu regimento interno.

## **TÍTULO II - DA INTEGRAÇÃO REGIONAL**

Art. 10º. Respeitado o princípio da autonomia municipal, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado assegurará o pleno funcionamento da integração do Município de Itaquí com os Municípios da Fronteira Oeste, no que tange às funções públicas, objeto de gestão comum.

Art. 11. Constituem-se funções públicas e objeto de gestão comum:

I – saneamento ambiental, incluído neste conceito as ações relativas ao saneamento básico;

II – transporte público e sistema viário regional;

III – turismo;

IV – planejamento do uso de ocupação do solo, observados os princípios da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade;

V – preservação e conservação ambiental;

VI – informações regionais e cartografia.

Art. 12. Constituem-se em elementos estruturadores da região os eixos que permitem alcançar progressivamente maior integração entre os municípios, entre o tecido urbano e o sítio natural, melhor coesão e fluidez entre suas partes, bem como maior equilíbrio entre as áreas construídas e os espaços abertos, compreendendo:

I – a Rede Viária Estrutural, constituída pelas vias que estabelecem as principais ligações entre as diversas partes do Município e entre este e os demais municípios e estados;

II – a Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo que interliga as diversas cidades da região atendendo à demanda concentrada e organizando a oferta de transporte;

III – a Rede de Equipamentos Urbanos, constituída pelos centros principais e pelos centros e eixos de comércio e serviços consolidados ou em consolidação, e pelos grandes equipamentos urbanos, tais como: parques, hospitais, universidades e por novas centralidades a serem criadas;

IV – os Equipamentos Sociais, que constituem o conjunto de instalações regionais destinadas a assegurar o bem-estar da população mediante a prestação de serviços públicos de saúde, educação, cultura, lazer, abastecimento, segurança, transporte e comunicação;

V – os parques, reservas e unidades de preservação, que constituem o conjunto dos espaços naturais, de propriedade pública ou privada, necessários à manutenção da qualidade ambiental e ao desenvolvimento sustentável do Município.

Art. 13. A implantação de qualquer projeto, público ou privado, deverá, na respectiva área, considerar a implantação dos elementos estruturadores e integradores citados no artigo anterior, bem como obedecer às disposições e parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei e na legislação complementar de uso, parcelamento e ocupação do solo.

### **TÍTULO III - DAS POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO**

#### **CAPÍTULO I – DAS ESTRATÉGIAS DE GESTÃO**

Art. 14. É objetivo das estratégias de gestão o estabelecimento de políticas que busquem a dinamização da economia do Município através de ações diretas com a comunidade e com os setores produtivos, assim como a articulação com outras esferas do poder. Essas políticas deverão promover a geração de emprego e renda; promover condições favoráveis para produzir um melhor valor agregado à atividade rural e urbana; incentivar a produção e a socialização de conhecimento tecnológico; incentivar medidas que orientem para a visão de desenvolvimento sustentável; oferta de alternativas de atividades para a população de baixa renda; ações e políticas de fomento à produção primária, de proteção ao patrimônio natural e de saneamento ambiental; ao desenvolvimento de atividades de lazer e turismo e qualificação das áreas habitacionais.

#### **SEÇÃO I – DO PLANO E DAS AÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Art. 15. São diretrizes da Política de Participação Comunitária “Ouvidoria”:

I - proporcionar aos munícipes um canal de acesso facilitado para ouvir as críticas, sugestões, esclarecer dúvidas, atender solicitações e providenciar as soluções;

II - ampliar o Programa, possibilitando a maior participação dos contribuintes e comunidade em geral.

#### **SEÇÃO II – DO PLANO E DAS AÇÕES DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO.**

Art. 16. São diretrizes da Política de Turismo:

I - divulgação das potencialidades do município em nível local, regional, estadual, nacional e internacional;

II - aumentar a participação do Município no movimento turístico promovendo e estimulando a divulgação de eventos e projetos de interesse turístico;

III - estabelecer políticas de desenvolvimento integrado do turismo, articulando-se com os Municípios da Fronteira Oeste;

IV - consolidar a importância do Município como cidade portuária e início do corredor cultural mais antigo do Estado;

V - garantir a oferta e qualidade na infra-estrutura de serviços e informação ao turista;

VI - valorização da Memória Histórica:

a) preservar, adquirir e manter prédios, equipamentos e locais que façam parte da memória e história de Itaqui, como forma de exploração turística, comercial e cultural;

b) preservar, adquirir, locar, restaurar, reconstruir, conservar, manter e recuperar prédios históricos, bens móveis e imóveis, equipamentos e acervo de valor histórico, cultural ou turístico;

c) conservar a área revitalizada da rede ferroviária com vistas ao desenvolvimento do turismo local e regional.

VII - dar condições ao servidor público de atualizar-se na sua área de atuação, para que possa desenvolver trabalho qualificado em prol da municipalidade, através de cursos, encontros, seminários, bem como a promoção de cursos de relações humanas;

VIII - difusão da Semana Farroupilha e Carnaval como atrativos turísticos;

IX - realização de eventos turísticos como: competições aquáticas, enduros, campeonatos de pesca, etc.;

X - estruturação do Passo do Silvestre;

XI - estruturação da Praça da Tradição, visando à união de todas as entidades tradicionalistas num único local para os eventos da Semana Farroupilha;

XII – desenvolver programas de trabalho, por meio de ações coordenadas entre o Poder Público e a iniciativa privada, com o objetivo de criar a infra-estrutura necessária à execução de atividades relacionadas direta ou indiretamente ao turismo, abrangendo suas diversas modalidades: eventos, negócios, lazer, cultura, gastronomia, compras e agroecoturismo;

XIII – captar, promover e incentivar a realização de eventos mobilizadores de turismo;

XIV – estabelecer parceria entre os setores públicos e privados, visando ao desenvolvimento do turismo no Município.

Art. 17. São diretrizes da Política de Incentivos às Indústrias:

I – promover a implantação de pequenas e médias indústrias em área do Município destinada a esta atividade;

II - oferecer programas de gerenciamento, consultoria, assessoria, qualificação e apoio às empresas incubadas;

III - atrair novas indústrias e estruturar, manter e adequar às necessidades dos empreendedores a área do distrito industrial;

IV - melhorar a infra-estrutura das áreas destinadas à implantação das atividades industriais;

V - dar apoio institucional às empresas instaladas;

VI - realizar a divulgação, sinalização e licenciamento da área.

Art. 18. São diretrizes da Política de Desenvolvimento do Comércio e Serviços:

I - incentivar o desenvolvimento econômico do Município e a geração de emprego e renda;

II - apoiar a organização de um grupo de lideranças e empreendedores locais para fomentar o desenvolvimento do Município;

III - atrair novas empresas para o Município e estimular a expansão das já existentes;

IV - oferecer os incentivos instituídos por Lei;

V - divulgar as potencialidades do Município para atrair novos investimentos;

VI – estimular as atividades econômicas intensivas em mão-de-obra;

VII – implementar políticas de apoio às iniciativas de ocupação autônoma, associativas e cooperativas.

### **SEÇÃO III – DO PLANO E DAS AÇÕES DE SAÚDE**

Art. 19. São diretrizes da Saúde:

I – Distritos Geo-sanitários, promovendo a descentralização do Sistema Municipal da Saúde, tendo os Distritos como foco de atuação:

a) 1º Distrito Geo-sanitário atendido pelo PSF localizado no Bairro Promorar;

b) 2º Distrito Geo-sanitário atendido pelo PSF localizado no Bairro Vila Nova;

c) 3º Distrito Geo-sanitário atendido pelo PSF localizado no Bairro José da Luz.

Parágrafo único. Os demais Distritos Geo-sanitários serão delimitados e atendidos na medida que se fizerem necessários por PSF's a serem implantados observando-se os números de 710 famílias ou 4.000 pessoas em cada um. Atualmente estas pessoas estão sendo atendidas pelos PACS.

II - Política de Atendimento Móvel de Saúde:

a) atender a população rural e urbana de forma itinerante com equipe multi-profissional, PSF (Programa de Saúde Familiar) itinerante;

b) garantir o transporte de pacientes para outras unidades hospitalares, bem como, para o interior do Município;

c) aquisição de novos veículos para a saúde.

III - Política de Manutenção e Desenvolvimento da Rede Básica de Saúde:

a) adaptar a assistência básica em saúde à estratégia de PSF e modernização/reforma, ampliação e/ou construção de UBAS (Unidades Básicas Atendimento à Saúde) e Unidades de PSF's, conforme mapas nº 14 e 35;

b) manter o PACS enquanto não houver cobertura de 100% de PSF;

c) construção de unidades de PSF's promovendo a implantação integral do Programa de Saúde da Família.

IV - Política de Estruturação e Ampliação da Rede Especializada de Saúde:

a) Programa de Saúde Mental;

b) Programa de Assistência Básica Farmacêutica;

c) Programa de Vigilância Sanitária;

d) Programa Município Resolve;

e) Programa Estadual de Combate a Dengue;

f) Programa de Vigilância Epidemiológica;

g) Programa Cidadania Alimentar;

h) Assistência à Saúde da Mulher (Posto da Saúde da Mulher);

i) Programa DST AIDS.

V - Política de Assistência à Saúde Bucal:

a) proporcionar melhores condições na Saúde Bucal da população e aumentar as oportunidades de acesso ao serviço odontológico;

b) descentralizar o atendimento;

c) implantar equipe de Saúde Bucal dentro do PSF.

#### **SEÇÃO IV – DO PLANO E DAS AÇÕES DE PLANEJAMENTO**

Art. 20. São diretrizes da Política de Participação Comunitária:

I - Planejamento Estratégico Comunitário:

a) coletar dados e prioridades das comunidades dos bairros para que sirvam de subsídios na elaboração de ações e projetos;

b) realizar reuniões com entidades e conselhos afins para discutir as temáticas e levantar ações contemplando anualmente todos os bairros da cidade.

Art. 21. São diretrizes da Política de Revitalização das Áreas Urbanas:

I - transformar para melhorar o visual da cidade com o objetivo de atrair turistas e investimentos bem como equipamentos urbanos para melhor atender a população na área de lazer e segurança;

II - urbanização, terminais de ônibus, sinalização horizontal e vertical, entre outros;

III - adequar os bairros com áreas verdes de lazer e recreação;

IV - ampliar o transporte coletivo nos bairros;

V – adequar à faixa que pertencia à RFFSA ao longo da Rua D. Pedro II (Bairro Estação) para uso exclusivo como área de lazer e recreação – área verde, com abertura de uma via local ao longo da faixa na sua parte Oeste, entre a Rua Pascoal Minoggio e Rua Borges de Medeiros.

Art. 22. São diretrizes da Política de Implementação da Habitação de Interesse Social:

I - proporcionar acesso à casa própria para a população de baixa renda;

II - dar continuidade à regularização de áreas ocupadas e já consolidadas de núcleos habitacionais construídos com distribuição de títulos de propriedade, garantindo moradia às famílias de baixa renda;

III - adquirir áreas com a finalidade de implantação de unidades habitacionais de interesse social;

IV – retirar e relocar os moradores que estão sob a rede de alta tensão que abastece a sub-estação de energia elétrica da cidade.

Art. 23. São diretrizes de implementação e fiscalização do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

I - revisar, conforme previsto em Lei, o PDDI;

II - convocar o CMDI, sempre que se fizer necessário;

III - promover a implantação do PDDI.

## **SEÇÃO V – DO PLANO E DAS AÇÕES DE AGRICULTURA, PECUÁRIA E MEIO-AMBIENTE**

Art. 24. São diretrizes de Política de Gestão Ambiental:

I - ampliar a arborização urbana;

II - embelezar ruas, praças e parques, através da implantação de vegetação ornamental que floresça em cada estação do ano;

III - reflorestamento e produção de mudas específicas;

IV - produção de mudas específicas e adequadas para o plantio em passeios públicos;

V - sensibilizar a população sobre os problemas ambientais;

VI - sensibilizar a população urbana e rural dos problemas ambientais e propor alternativas para minimizar a degradação ambiental local, melhorando as condições de vida da comunidade;

VII - recuperar as nascentes dos rios, sangas e riachos;

VIII - recuperação e preservação de mata ciliar junto às drenagens naturais;

XIX - promover estratégias ambientais de intervenção, ações, programas e projetos que permitam o tratamento dos efluentes líquidos;

X - revitalização da praça do Porto dando melhores condições de ser usufruída pela população;

XI - construção da praça no Bairro Pró-Morar;

XII - manutenção das quadras comunitárias existentes, atendendo as despesas necessárias para a conservação e promovendo a construção de novas;

XIII - construção da área de lazer do Bairro da Chácara;

XIV - conter o processo de arenização na zona rural.

Art. 25. São diretrizes de apoio à produção agrícola e feira de produtores:

I - incentivo à piscicultura, floricultura e hortifrutigranjeiros;

II - aquisição de máquinas e implementos agrícolas;

III - realização de cursos, seminários, palestras e simpósios;

IV - manutenção da Patrulha Agrícola;

V - manutenção de transporte de produtores para a comercialização de produtos;

VI - apoio e qualificação da mão-de-obra rural (Escolinha Agrícola);

VII - manutenção de poços artesianos comunitários.

Art. 26. São diretrizes de apoio à produção primária:

I - fomento à produção animal;

II - apoio ao beneficiamento e industrialização de produtos de origens vegetal e animal.

## **SEÇÃO VI – DO PLANO E DAS AÇÕES DE OBRAS E VIAÇÃO**

Art. 27. São diretrizes da Política de Implementação de Pavimentação:

I - asfaltamento, execução de calçamentos, recuperação, manutenção e recalçamento de vias públicas.

Art. 28. São diretrizes de trânsito:

I - redução da velocidade através da implementação de redutores de velocidade e faixas de segurança;

II - adequar a rota dos caminhões, criando perimetral de acesso externo ao Município;

III - desafogar a rua Independência;  
IV - adequar horário de coleta de resíduos sólidos no centro;  
V - revitalizar os antigos trilhos da Viação Férrea com criação de ciclovia;  
VI - sinalização vertical / horizontal correspondentes, e demais necessárias;  
VII - estimular melhoria e, se possível, padronização dos passeios públicos;  
VIII - municipalizar o trânsito e incluir o Município de Itaquí ao Sistema Nacional de Trânsito;

IX - implementação de uma Educação Municipal de Trânsito;

X - realização de campanhas permanentes de Segurança no Trânsito;

XI - desenvolver "Semana Municipal da Segurança no Trânsito" com realização de seminários, cursos e palestras;

XII – criação da Guarda Municipal de Proteção aos bens próprios municipais e de trânsito, visando à segurança da população e dos bens públicos;

XIII - estimular a promoção de convênios com o governo estadual para a utilização, de forma integrada, das câmaras de vigilância eletrônica, para o monitoramento de trânsito e para o policiamento preventivo;

XIV – estruturação da sede para o Corpo de Bombeiros de Itaquí, em área estratégica, possibilitando o menor tempo de resposta para o atendimento de ocorrências no perímetro urbano;

XV – desenvolver políticas de prevenção e proteção contra incêndio, vinculando a licença de funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais, de prestação de serviços, de diversões públicas permanentes ou provisórias, de estabelecimentos de ensino, habite-se de prédios multifamiliares, aprovação do projeto e licença para a execução ao alvará de conformidade com a lei estadual de prevenção a incêndio, emitido pelo Corpo de Bombeiros;

XVI – proibir cargas e descargas de caminhões de porte médio a grande, nos horários das 10 às 17 horas, nas ruas em que estão localizados os bancos e a maioria do comércio varejista.

Art. 29. São diretrizes da Política de Implementação da Limpeza Urbana:

I - criação de Central de Triagem e Compostagem de Resíduos Sólidos Urbanos;

II - ampliar os serviços de coleta de resíduos sólidos domiciliares urbanos, bem como, conservar a limpeza das vias, áreas verdes, praças, e logradouros, promovendo um ambiente limpo e agradável;

III - implantar a coleta seletiva de lixo domiciliar desenvolvendo campanhas de orientação da população;

IV – localização de área para implantação de aterro sanitário para atender o "lixão".

Art. 30. São diretrizes da Política de Saneamento Básico:

- I - melhorar as condições sanitárias da comunidade;
- II - execução de plano de construção de rede de esgoto de especificações adequadas nos bairros para assegurar o esgoto pluvial;
- III - implantar sistema de esgoto cloacal com separador absoluto e lagoas de tratamento;
- IV - estabelecer metas progressivas de ampliação da rede de coleta de esgoto, para todo o perímetro urbano, mediante entendimentos com a concessionária.

Art. 31. São diretrizes da Política de Iluminação Urbana:

- I - proporcionar manutenção e ampliação da rede de iluminação pública necessária para a segurança dos munícipes, assegurando adequada iluminação noturna, nas vias, calçadas e logradouros públicos;
- II - efetuar as extensões de rede elétrica urbana para atender vias públicas sem infraestrutura e executar rede em núcleos habitacionais construídos, em construção e a construir;
- III - construir a rede de iluminação do acesso principal, bem como a rede de iluminação da ciclovía do trabalhador;
- IV - ampliar iluminação na área do Cemitério Municipal;
- V - promover a redução de consumo e o uso racional de energia elétrica, substituindo lâmpadas, luminárias e reatores por outros de maior eficiência e menor consumo.

Art. 32. São diretrizes da Política de Implantação de Equipamentos Urbanos:

- I - ampliar e manter em boa conservação os equipamentos urbanos visando o melhor conforto e comodidade dos usuários;
- II – previsão de área para implantação de aeroporto local e/ou regional;
- III – implantação de ciclovía e pistas para caminhadas, bem como, rua local com “cull-de-sac” para retorno em todo o antigo trajeto ferroviário.

Art. 33. São diretrizes da Política de Conservação de Estradas:

- I - conservar as estradas municipais visando as melhores condições de tráfego, incluindo no programa todas as obras necessárias;
- II - construção e reformas de pontes, pontilhões e bueiros.

Art. 34. São diretrizes do Transporte Fluvial:

- I - garantir segurança para a travessia do Rio Itu no Passo da Cachoeira, Passo do Silvestre e Mariano Pinto;
- II - ampliar e qualificar o transporte fluvial no Rio Uruguai.

Art. 35. São diretrizes da manutenção do aparelhamento do Parque de Máquinas:

- I - manter frota de veículos, máquinas e implementos rodoviários em perfeitas condições de uso;
- II - manutenção da oficina e fábrica de tubos.

## SEÇÃO VII – DO PLANO E DAS AÇÕES DE EDUCAÇÃO E CULTURA

Art. 36. São diretrizes da Política de Educação e Cultura:

I - implementação e implantação de espaços de esporte e lazer:

- a) modernização dos atuais espaços de lazer e criação de novas áreas para esporte e lazer nos bairros;
- b) construir espaços complementares;
- c) construir ginásios e quadras de esporte;
- d) adquirir terrenos para construção de quadra de esporte;
- e) organizar competições esportivas como rústicas, ciclismo, natação, hipismo e equitação, bocha, entre outras modalidades de esportes;
- f) incentivar a organização e a participação de competições esportivas regionais, estaduais, nacionais e internacionais;
- g) sistematizar o calendário de eventos;
- h) apoiar a pista de atletismo para organizar campeonatos;
- i) apoiar a construção de pistas de motocross e autódromo;
- j) disponibilizar recursos para despesa de transportes e/ou estadia de grupos e/ou atletas, quando em competições e prestar programas esportivos voltados à criança e ao adolescente;
- k) implantação de quadras poliesportivas nas escolas municipais: José Gonçalves da Luz, Vicente Solés, Luiz Sanchotene, Osório Braga, João Solés e Ranulfo Lacroix.

II - Construção de Centro de Eventos Culturais:

- a) adquirir e/ou reformar prédio para instalação de um Centro de Eventos Culturais oferecendo espaços para todas as demonstrações artísticas (teatro, dança, pintura, música, informação e imagem), com equipamentos necessários;
- b) restaurar o prédio do Mercado Público para a instalação de um Centro de Eventos Culturais, Estudos e Projetos.

III - Promoção de Eventos Culturais:

- a) oportunizar o crescimento e inserção do homem no meio social, possibilitando uma maior reflexão e ação sobre a comunidade na qual está inserido: Semana de Aniversário do Município; Carnaval; Paixão de Cristo; Feira Municipal do Livro; Auditório Cultural; Semana da Pátria; Semana Farroupilha; Culturação.

IV - Ensino Médio e Educação Profissional:

- a) dispor recursos para manter na localidade de Tuparaí o curso de ensino médio profissionalizante a fim de atender as necessidades dos alunos do interior do Município;
- b) ampliar o ensino médio profissionalizante levando para a localidade de Itaó.

## **SEÇÃO VIII – DO PLANO E DAS AÇÕES DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

Art. 37. São diretrizes da Política de Proteção Social Básica:

I – Família - Programa CRAS – Centro de Referência em Assistência Social:

a) executar serviços de proteção social básica, organizando e coordenando a rede de serviços sócio-assistenciais locais da política de assistência social, com a participação do Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS;

b) implantar e implementar Centros de Referência da Assistência Social no Município - CRAS.

II - Melhorias Habitacionais:

a) desenvolver trabalho comunitário em sistema de mutirão e autoconstrução, destinando materiais para realizar melhorias de moradias em situação precária e construção de unidades sanitárias, com a participação do Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS.

III – Habitação de Interesse Social:

a) atender famílias em situação de vulnerabilidade, destinando recursos para a construção de pequenas casas, bem como o acompanhamento da família através de apoio e articulação de práticas públicas, com a participação do Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS;

b) seleção de famílias em pesquisa-diagnóstico; construção de pequenas casas e acompanhamento das famílias, através de programas governamentais;

c) promover a regularização física e fundiária de assentamentos já consolidados e das unidades construídas, garantindo moradia às famílias de baixa renda.

IV - Política de Implantação de Lotes Urbanizados:

a) adquirir lotes urbanizados nos vários bairros da cidade com objetivo de instalar famílias vulnerabilizadas, com a participação do Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS.

V - Política de Programa de Inclusão Produtiva - Geração de Emprego e Renda:

a) adquirir terrenos, construir e ampliar centros para informações, orientação e capacitação profissional destinados à famílias vulnerabilizadas em situação de pobreza e em situação de risco, com a participação do Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS;

b) implantação e ampliação de centros de múltiplo uso;

c) aquisição de terrenos para construção de centros de múltiplo uso.

VI - Política de Proteção Social Básica – Programa de Inclusão Produtiva e Projetos de Enfrentamento da Pobreza:

a) Política de Proteção Social Básica: valorizar a pessoa idosa, incentivando-a nas suas habilidades e potencialidades, buscando a integração família, sociedade e idoso. Atendendo o idoso na sua própria comunidade propiciando ao grupo a valorização de auto-estima e a melhoria de qualidade de vida através de um atendimento que ofereça oportunidade de participação no meio social, com a participação do Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS;

b) realização de oficinas, atividades físicas e grupais de socialização, evitando o isolamento e descaso, enfrentando a velhice com naturalidade e sem traumas;

c) realização de oficinas de dança, artísticas, culturais, de lazer e recreação, e outras.

VII - Proteção Social Especial - Abrigos Temporários:

a) garantir proteção integral à criança e ao adolescente que tiveram seus direitos básicos violados e/ou ameaçados, com a participação do Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS e Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente – COMDICA;

b) atendimento integral das crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade social;

VIII – Localização de uma área para implantação de novo Cemitério Municipal.

**TÍTULO IV - DA ESTRUTURAÇÃO URBANA**  
**CAPÍTULO I - DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO**  
**SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 38. O território Municipal é subdividido em Zona Urbana e Zona Rural.

§1º A Zona Urbana do território do Município tem a seguinte definição e demarcação:

Partindo da margem direita da Sanga das Olarias, onde faz Foz com o Rio Uruguai, segue por estas águas acima na direção Norte/Sul até a ponte sobre a Sanga, seguindo em linha reta na direção Oeste/Leste até o entroncamento da Rua Humberto Degrazia com a Rua Uruguaiana, seguindo pela mesma, no sentido horário, até encontrar a Rua Rodrigues Lima, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Batista Caetano, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Bento Gonçalves, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Atanásio José Lopes, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Independência, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua David Flain, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua 15 de Novembro, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Manduca Loureiro, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Itu, dobra

à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Sem Denominação, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Cambaí, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Av. Mário Lopes, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar o marco nº 21, dobra à direita, seguindo em linha reta até encontrar o marco nº 20, dobra à esquerda, seguindo em linha reta até encontrar o marco nº 19, dobra à direita, seguindo em linha reta até encontrar a Rua Gerônimo Ferner, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Mário Beheregaray, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Antônia Reis Pinto, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua José Dinanci Mesquita, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Sem Denominação, no entroncamento com a Rua Mariano Pinto, fazendo um ângulo de  $-35^\circ$ , seguindo pela mesma até encontrar a Rua Borges de Medeiros, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Sem Denominação (Marco nº 13), dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Pascoal Minoggio, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar outra Rua Sem Denominação (Marco nº 11), dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Domingos Martins, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua José Antônio de Farias, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Av. Humberto de Alencar Castelo Branco, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Clemente Godinho, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua David Canabarro, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua São Borja, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Borges do Canto, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Dr. Sany Fontoura Silva, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Saldanha da Gama, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar o ponto inicial, onde a Sanga das Olarias faz Foz com o Rio Uruguai.

§2º A Zona Rural é a parcela do território municipal não incluído na Zona Urbana, destinada às atividades com predominância à proteção da flora, da fauna e demais elementos naturais, admitindo-se para a sua perpetuação e sustentabilidade, usos científicos, habitacionais, turísticos, de lazer e atividades compatíveis com o desenvolvimento da produção primária, como a localização de indústrias vinculadas à produção por propriedade rural.

Art. 39. O zoneamento de planejamento compreende a divisão do espaço urbano, objetivando possibilitar a vinculação das políticas urbanas às normas de uso e ocupação do solo como vistas a uma distribuição social mais equitativa dos custos e benefícios da urbanização.

Parágrafo único. Na definição das zonas de planejamento deverão ser respeitados os seguintes princípios:

I – a localização de atividades, através de uma política que considere as atividades econômicas, aspectos socioculturais, a provisão de serviços e infra-estrutura;

II – a regularização fundiária, através de uma política que contemple o interesse social;

III – a densificação controlada, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de produção da cidade, quanto à disponibilidade e implantação de equipamentos e serviços urbanos;

IV– atendimento da função social da propriedade e da cidade, entendida como uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do espaço urbano;

V– do direito à cidadania, entendido em sua dimensão política de participação dos habitantes da cidade na ordenação do seu território, assim como o direito de acesso às condições de vida urbana digna e ao usufruto de um espaço culturalmente rico e diversificado.

## **SEÇÃO II – DO ZONEAMENTO DAS CATEGORIAS DE USO**

Art. 40. Para efeitos de planejamento, o Município de Itaqui é subdividido em Zonas e Categorias de Uso definidas segundo a classificação a seguir, conforme Mapa Nº 05 – do Zoneamento, anexo a esta Lei:

I - ZONA RESIDENCIAL: as zonas residenciais caracterizam-se pela predominância do uso residencial e foram classificadas em função da densidade populacional, intensidade de usos e características de ocupação do solo, em:

- ZR 1- Zona Residencial 1;
- ZR 2- Zona Residencial 2;
- ZR 3- Zona Residencial 3;
- ZR 4- Zona Residencial 4.

II – ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS: as zonas de uso comercial e de serviços caracterizam-se como áreas onde se concentram atividades urbanas diversificadas, com predominância do uso comercial e de serviços e foram classificadas, em:

- ZC 1- Zona Comercial 1;
- ZC 2- Zona Comercial 2;
- ZC 3- Zona Comercial 3;

III – ZONA COMERCIAL E INDUSTRIAL: as zonas de uso comercial e industrial caracterizam-se como áreas onde se concentram atividades diversificadas, relacionadas tanto ao comércio quanto à indústria, classificando-se quanto ao seu baixo potencial poluidor e incômodo à vizinhança decorrente da movimentação de veículos:

- ZCI 1- Zona Comercial e Industrial 1;

IV - ZONA INDUSTRIAL: as zonas industriais caracterizam-se no Município como áreas onde são desenvolvidas com absoluta predominância as respectivas atividades industriais e, foram classificadas, em:

- ZI 1- Zona Industrial 1;

V – ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS: correspondem as áreas protegidas por legislação e são adequadas para implantação de parques municipais e atividades institucionais afins, foram classificadas como:

- AVI - Área Verde e Institucional;

VI – ZONA ESPECIAL: corresponde às áreas alagáveis.

- ZE- Zona Especial;

Art. 41. A descrição física das Zonas tem a seguinte definição, conforme Mapa Nº 27 –Zoneamento, anexo a esta Lei:

ZONA COMERCIAL INDUSTRIAL 1 – ZCI 1:

- A Zona Comercial Industrial 1 inicia-se na Rua Dom Pedro II, esquina com a Rua Felipe Neri de Aguiar, no sentido anti-horário, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Rodrigues Lima, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Borges de Medeiros, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Bento Gonçalves, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Uruguaiana, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua D. Pedro II, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar o ponto inicial.

- A Zona Comercial Industrial 1 presente na Rua Borges de Medeiros, acesso leste (BR 472), começa a partir da intersecção com a Rua D. Escobar até o trevo.

- A Zona Comercial Industrial, acesso Sul, começa a partir da saída do 'lixão' e segue a 200m de cada lado do eixo da via até o final do perímetro urbano.

Obs. Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Comercial Industrial 1.

ZONA INDUSTRIAL - ZI:

A Zona Industrial se localiza na Av. Mário Lopes, entre as Ruas D. Pedro II e Tito Corrêa Lopes, prolongando-se 200 (duzentos) metros para o sul.

Obs. Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Industrial.

### ZONA COMERCIAL 1 – ZC1:

A Zona Comercial I inicia-se na Rua Saldanha da Ganha, esquina com a Rua Rodrigues Lima, seguindo pela mesma no sentido anti-horário, até encontrar a Rua Rincão da Cruz, dobra à esquerda seguindo pela mesma até encontrar a Rua Independência, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Felipe Neri de Aguiar, dobra à esquerda seguindo pela mesma até encontrar a Rua Dom Pedro II, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Osvaldo Aranha, dobra à esquerda seguindo pela mesma até encontrar a Rua 15 de Novembro, dobra à direita, seguindo a mesma até encontrar a Rua Saldanha da Gama, dobra à esquerda seguindo pela mesma até encontrar a Rua Rodrigues Lima.

OBS: Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Comercial I, onde a taxa de ocupação, observados as vedações dessa Lei, do Estatuto das Cidades e do Código Civil Brasileiro, poderá ser de até 90 %.

### ZONA COMERCIAL 2 – ZC2:

A Zona Comercial 2 é determinada por ruas que possuem uma característica comercial, seja pelo fluxo de automóveis e pessoas, ou por ser uma rua localizada estrategicamente dentro da cidade.

- Rua Nápoles Massa desde a Rua David Canabarro até a Rua Felipe Neri de Aguiar, onde ela passa a seguir como Zona Comercial III.

- Rua São Francisco desde a Av. Humberto de Alencar Castelo Branco até a Rua Borges de Medeiros.

- Iniciando-se pela Rua Sem Nome (final do perímetro urbano) intersecção com a Rua Afonso Escobar, no sentido anti-horário, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Antônio Neto (que, neste trecho, pertence à Zona Comercial 3) dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Borges de Medeiros (que, neste trecho, pertence à Zona Comercial 3), seguindo pela mesma até encontrar a Rua Dr. Sany Fontoura Silva, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Uruguaiana, dobra à esquerda, seguindo pela mesma, até encontrar a Rua Fermínio Fernandes, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Borges de Medeiros (que neste trecho pertence a Zona Comercial Industrial), dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Sem Nome, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar o ponto inicial.

Obs. Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Comercial 2, com exceção das ruas descritas como Zona Comercial 3 e Zona Comercial Industrial.

### ZONA COMERCIAL 3 – ZC3:

Compreende as ruas e/ou avenidas de acesso à zona urbana. Também áreas que facilitem o escoamento dos produtos e serviços pertencentes à ZC3.

- Rua Borges de Medeiros desde a Rua D. Escobar até a Rua Dom Pedro II.

- Rua Nápoles Massa (que passa a se chamar Tito Corrêa Lopes a partir da Rua Borges de Medeiros) desde a Rua Felipe Neri de Aguiar (onde termina a Zona Comercial 2),

seguindo pela Av. Luiz Joaquim de Sá Brito, até encontrar a rua de acesso para a Vila dos Oficiais do Exército (Km 1).

Obs. Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Comercial 3.

ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR1:

Partindo da intersecção da Rua Visconde de Mauá com a Rua Dr. João Dubal Goulart, seguindo pela última no sentido anti-horário até encontrar a Rua Dom Pedro II, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Pascoal Minoggio, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Antônio Neto, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua 20 de Setembro, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Nápoles Massa (que pertence, neste trecho, à Zona Comercial 3), dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua David Canabarro, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Antônio Neto, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Euclides Aranha, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Visconde de Mauá, dobra à direita, até encontrar o ponto inicial.

Obs. Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Residencial 1, com exceção da rua descrita como Zona Comercial 3.

ZONA RESIDENCIAL 2 A – ZR2A:

Partindo da intersecção da Rua Rodrigues Lima com a Rua Osvaldo Aranha, seguindo pela mesma, no sentido anti-horário, até encontrar a Rua Santos Pedroso, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Euclides Aranha, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Dr. Humberto Degrazia, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua David Canabarro, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Rafael Pinto Bandeira, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Av. Humberto de Alencar Castelo Branco, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Santos Pedroso, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Rincão da Cruz, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Rafael Pinto Bandeira, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Pascoal Minoggio, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Dr. Humberto Degrazia, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Cel. Fernandes, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Rodrigues Lima, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Felipe Neri de Aguiar, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Independência, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Rincão da Cruz, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Rodrigues Lima, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar o ponto inicial.

Obs. Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Residencial 2 A.

#### ZONA RESIDENCIAL 2 B – ZR2B:

Partindo da intersecção da Rua 20 de Setembro com a Rua Nápoles Massa (que neste trecho pertence à Zona Comercial 2), no sentido anti-horário, seguindo pela Rua 20 de Setembro até encontrar a Rua Antônio Neto, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Pascoal Minoggio, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua D. Pedro II, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Borges de Medeiros (que neste trecho pertence à Zona Comercial 1 e Zona Comercial Industrial), dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Antônio Neto (que neste trecho pertence à Zona Comercial 2), seguindo pela mesma até encontrar a Rua Afonso Escobar, dobrando à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Nápoles Massa, seguindo pela mesma até encontrar a rua 20 de Setembro, que corresponde ao ponto inicial.

Obs. Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Residencial 2 B, com exceção das ruas descritas como Zona Comercial 2 e 3.

#### ZONA RESIDENCIAL 3 A – ZR3A:

Partindo da intersecção da Rua Afonso Escobar com a Rua Nápoles Massa (que neste trecho pertence à Zona Comercial 3), no sentido horário, seguindo pela Rua Afonso Escobar até encontrar a Rua Sem Nome (final no perímetro urbano), dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Pascoal Minoggio, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a próxima Rua Sem Nome, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Domingos Martins, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua José Antão de Farias, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Av. Humberto de Alencar Castelo Branco, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Cel. Assunção, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua David Canabarro, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Nápoles Massa (que neste trecho pertence à Zona Comercial Industrial), dobra à esquerda, seguindo pela mesma passando pelas Zonas Comerciais 2 e 3, até encontrar a Rua Afonso Escobar, que corresponde ao ponto inicial.

Obs. Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Residencial 3 A, com exceção das ruas descritas como Zona Comercial 2 e 3.

#### ZONA RESIDENCIAL 3 B – ZR3B:

Partindo da intersecção da Rua Sany Fontoura Silva com a Rua Borges de Medeiros (ambas pertencentes à Zona Comercial 3), no sentido anti-horário, seguindo pela Rua Borges de Medeiros até encontrar a Rua Dom Pedro II, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Uruguaiana, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Independência, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua David Flain, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua 15 de Novembro, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Manduca Loureiro,

dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Dom Pedro II, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Av. Mário Lopes, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Tito Corrêa Lopes (que neste trecho pertence à Zona Comercial 3), dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Uruguaiana, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Sany Fontoura Silva, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar o ponto inicial.

Obs. Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Residencial 3 B, com exceção das ruas descritas como Zona Comercial 2 e 3.

#### ZONA RESIDENCIAL 3 C – ZR3C:

Partindo da intersecção da Avenida Mário Lopes com a Rua Tito Corrêa Lopes (pertencente à Zona Comercial 3 neste trecho), no sentido horário, seguindo pela Av. Mário Lopes até encontrar a Rua Sem Nome (no término do perímetro urbano), dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Mariano Pinto, dobra à direita, até encontrar a Rua Uruguaiana, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Tito Corrêa Lopes (pertencente à Zona Comercial 3 neste trecho), dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Av. Mário Lopes, que corresponde ao ponto inicial.

Obs. Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Residencial 3 C, com exceção das ruas descritas como Zona Comercial 2 e 3.

#### ZONA RESIDENCIAL 4 A – ZR4A:

Partindo da intersecção da Rua Dom Pedro II com a Rua Manduca Loureiro, no sentido anti-horário, seguindo pela mesma, até encontrar a Rua Sem Nome (no final do perímetro urbano), dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar outra Rua Sem Nome (no final do perímetro urbano), dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Cambaí, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Avenida Mário Lopes, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Dom Pedro II, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar o ponto inicial.

Obs. Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Residencial 4 A, com exceção das ruas descritas como Zona Residencial 3.

#### ZONA RESIDENCIAL 4 B – ZR4B:

Partindo da intersecção da Av. Luiz Joaquim de Sá Brito (que pertence à Zona Comercial 3 neste trecho) com a Av. Mário Lopes, no sentido anti-horário, seguindo pela Av. Luiz Joaquim de Sá Brito até encontrar a Rua Gerônimo Ferner, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Mário Beheregaray, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Antônia Reis Pinto, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua José Dinanci Mesquita, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Av. Mário Lopes, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Av. Luiz Joaquim de Sá Brito que corresponde ao ponto inicial.

Obs. Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Residencial 4 B, com exceção da Avenida descrita como Zona Comercial 3.

ZONA RESIDENCIAL 4 C – ZR4C:

Partindo da intersecção da Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco com a Rua Cel. Assunção, no sentido horário, seguindo pela Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco até encontrar a Rua Clemente Godinho, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua David Canabarro, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Cel. Assunção, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Av. Humberto de Alencar Castelo Branco que corresponde ao ponto inicial.

Obs. Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Residencial 4 C, com exceção das ruas descritas como Zona Residencial 3.

ZONA ESPECIAL – ZE:

Partido da intersecção da Rua Saldanha da Gama com a Rua Manuel do Vale, no sentido anti-horário, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Dr. João Dubal Goulart, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Sem Nome (final do perímetro urbano), dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Rincão da Cruz, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Manuel do Vale, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Cel. Fernandes, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Santos Pedroso, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Afonso Escobar, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Dr. Humberto Degrazia, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Uruguaiana, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Rodrigues Lima, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Batista Caetano, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Bento Gonçalves, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Atanásio José Lopes, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Independência, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Uruguaiana, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Bento Gonçalves, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Borges de Medeiros, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Rodrigues Lima, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Cel. Fernandes, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Humberto Degrazia, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Pascoal Minoggio, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Rafael Pinto Bandeira, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Santos Pedroso, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Av. Humberto de Alencar Castelo Branco, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Rafael Pinto Bandeira, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua David Canabarro, dobra à direita seguindo pela mesma, até

encontrar a Rua Humberto Degrazia, dobra à esquerda seguindo pela mesma, até encontrar a Rua Euclides Aranha, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Santos Pedroso, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Osvaldo Aranha, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua D. Pedro II, dobra à direita, seguindo a mesma até encontrar a Rua Dr. João Dubal Goulart, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Visconde de Mauá, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Euclides Aranha, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Antônio Neto, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua David Canabarro, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua São Borja, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Borges do Canto, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Dr. Sany Fontoura Silva, dobra à direita, seguindo pela mesma até encontrar a Rua Saldanha da Gama, dobra à esquerda, seguindo pela mesma até encontrar o ponto inicial.

Obs. Todos os lotes de frente para estas ruas descritas pertencem à Zona Especial, criada de acordo com a última enchente ocorrida no Município, com exceção das ruas descritas como Zona Residencial 1, 2, 3 e 4, Zona Comercial Industrial e Zona Comercial 1.

#### ZONA PROTEÇÃO – ZP:

A Zona de Proteção localiza-se na Rua Saldanha da Gama entre as Ruas Manuel do Vale e Dr. Sany Fontoura Silva, percorrendo a extensão do Rio Uruguai que compreende a este trajeto.

### **SEÇÃO III – DA CLASSIFICAÇÃO DE ATIVIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

Art. 42. Para efeito desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de usos e ocupação do solo urbano:

#### 1) HABITAÇÃO:

Habitação unifamiliar;

Habitação multifamiliar.

#### 2) ALOJAMENTOS I:

Hotéis;

Pensões;

Albergues;

Casas de estudantes.

#### 3) ALOJAMENTOS II:

Motéis.

#### 4) COMÉRCIO LOCAL:

Comércio varejista de artigos destinados à satisfação das necessidades mais imediatas da população como:

- Vendas de produtos alimentícios;
- Farmácias e drogarias;
- Tabacarias;
- Armarinhos;
- Bancas de jornais e revistas;
- Agências lotéricas;
- Bares e restaurantes;
- Açougue;
- Fruteiras;
- Minimercados;
- Padarias;
- Sorveterias;
- Mercearias.

#### 5) SERVIÇOS LOCAIS:

Estabelecimentos destinados a prestação de serviços pessoais e de apoio às unidades residenciais como:

- Salões de beleza;
- Barbearias;
- Ateliê de costura, costureiras e alfaiates;
- Fotógrafos;
- Sapateiros;
- Oficinas de consertos de relógios;
- Eletrodomésticos;
- Reparação de artigos pessoais;
- Bicicletas;
- Móveis;
- Persianas;
- Estofados;
- Chaveiros;
- Lavanderias;
- Tinturarias;
- Selarias;
- Informática;
- Conserto de hidráulica e gás;
- Escritórios de profissionais autônomos e profissionais liberais;

Massagistas.

#### 6) COMÉRCIO VAREJISTA I:

Comércio varejista de mercadorias cuja demanda individual tem caráter individual ou excepcional, como:

Lojas de tecidos;  
Artigos para escritório;  
Máquinas e aparelhos eletrodomésticos;  
Equipamentos de som;  
Instrumentos musicais;  
Lojas de artigos de som, móveis e tapetes;  
Artigos de decoração;  
Artigos fotográficos;  
Artesanato;  
Brinquedos;  
Bijuterias;  
Livrarias;  
Papelerias;  
Vidraçarias;  
Joalherias;  
Óticas;  
Antiquários;  
Ferragens;  
Bazares;  
Floristas e floriculturas;  
Perfumarias;  
Equipamentos para decoração de jardins;  
Artigos para camping;  
Pneus (borracharia e revenda);  
Móveis;  
Vídeos;  
Peças de acessórios automotores;  
Revenda de bebidas;  
Materiais elétricos e hidráulicos;  
Calçados e artefatos de couro;  
Artigos de vestuário;  
Mercados (até 500,00m<sup>2</sup>).

#### 7) COMÉRCIO VAREJISTA II:

Comércio de venda direta ao consumidor de artigos que exigem instalações especiais seja pela necessidade de amplas áreas de estocagem, seja por questões de segurança ou amplas áreas de estacionamento como:

Veículos e implementos agrícolas;

Materiais de construção;

Revenda de gás liquefeito de petróleo engarrafado, para armazenamento até 650 kg;

Produtos químicos;

Postos de abastecimento de combustíveis;

Produtos agrícolas e veterinários;

Shopping centers;

Supermercados.

#### 8) COMÉRCIO ATACADISTA I:

Comércio atacadista de mercadorias que não ofereçam riscos à segurança da população, não ocasionem demasiada movimentação de veículos de carga e nem ocupem área superior a 200,00m<sup>2</sup>, como:

Minimercados;

Bebidas;

Mobiliário;

Veículos.

#### 9) COMÉRCIO ATACADISTA II:

Comércio atacadista de mercadorias cujo armazenamento não ofereça riscos à segurança e à saúde da população, como:

Bebidas;

Alimentos;

Têxteis;

Madeiras e metais, e similares.

#### 10) COMÉRCIO ATACADISTA III:

Comércio atacadista de mercadorias que ofereçam riscos à segurança ou à saúde da população, como:

Resinas;

Plásticos;

Peles;

Couros;

Defensivos agrícolas;

Produtos para dedetização;

E outras substâncias inflamáveis ou tóxicas, e similares.

**11) DEPÓSITO I:**

Edificação vinculada ao Comércio Local ou Comércio Varejista I destinada ao armazenamento de mercadorias que não ofereçam riscos à segurança e à saúde da população.

**12) DEPÓSITO II:**

Edificação vinculada ao Comércio Atacadista III destinada ao armazenamento de produtos que ofereçam riscos à segurança ou à saúde da população, como:

Resinas;

Plásticos;

Defensivos agrícolas;

Produtos para dedetização, e outras substâncias inflamáveis ou tóxicas, explosivos\* e similares.

**13) DEPÓSITO III:**

Edificação vinculada ao Comércio Atacadista III destinada ao armazenamento de produtos que ofereçam riscos à segurança ou à saúde da população, como:

Gás engarrafado;

Depósitos de sucata e desmanches de veículos e similares.

**14) SERVIÇO I:**

Edificações diversas, tais como:

Bancos;

Financeiras;

Tabelionatos;

Cartórios;

Escritórios de corretagem de títulos e seguros;

Escritórios de serviços em geral;

Locação e venda de imóveis;

Representações comerciais;

Cobranças e despachantes;

Agências de emprego e locação de mão-de-obra;

Agências de locação de veículo;

Agências de viagens;

Agências de publicidade;

Sedes de sindicatos;

Sedes de partidos políticos;

Laboratórios de análises clínicas e próteses;

(\*) Clínicas veterinárias de animais pequeno porte;

Pet Shop;

Gráficas.

(\*) Sujeito a análise e vistoria da Vigilância Sanitária Municipal.

#### 15) SERVIÇO II:

Estabelecimentos de diversões públicas, como:

Cinemas;

Teatros;

Auditórios;

Casas noturnas;

Jogos eletrônicos;

Boliches;

Sedes comunitárias;

Sedes de associações;

Sedes de clubes;

CTGs, e similares.

#### 16) SERVIÇO III:

Creches;

Escolas em geral;

Bibliotecas;

Museus;

Arquivos;

Centros comunitários;

Centros sociais;

Centro de convenções;

Centros esportivos, e similares;

Auto – escolas.

#### 17) SERVIÇOS IV:

Estabelecimentos Assistenciais de Saúde, como:

Sanatórios;

Casas de repouso;

Clínicas geriátricas;

Orfanatos;

Asilos, e similares.

#### 18) SERVIÇOS V:

Estabelecimentos Assistenciais de Saúde de média complexidade, como:

Postos de saúde;

Ambulatórios;

Estética;

Fisioterapia;

Clínicas de Saúde.

19) SERVIÇOS VI:

Estabelecimentos Assistenciais de Saúde de alta complexidade, como:

Hospitais;

Clínicas cirúrgicas.

20) SERVIÇOS VII:

Transportadoras e garagens de veículos de transporte coletivo.

21) SERVIÇOS VIII:

Edificações destinadas ao culto, tais como:

Igrejas;

Templos;

Locais de culto.

22) SERVIÇOS IX:

Capelas mortuárias;

Funerárias;

Cemitérios.

23) SERVIÇOS X:

Edificações destinadas ao lazer noturno, tais como:

Casas noturnas;

Locais de shows;

Espetáculos, e similares.

24) SERVIÇOS XI:

Casas de tolerância.

25) SERVIÇOS XII:

Canchas de bocha;

Bilhares;

Atividades sujeitas ao Estudo de Impacto de Vizinhaça na ZC-2.

26) SERVIÇOS XIII:

Parques de Lazer e Recreação (como quiosques e sanitários);

27) OFICINA I:

Oficinas que não produzam ruídos incômodos, tais como:

Substituição de canos de descarga de veículos;

Colocação de equipamentos de som;

Auto-elétricas (Atividade sujeita ao EIV);

Instalação e reparação de ar-condicionado e similares.

28) OFICINA II:

Oficina de chapeamento e pintura.

29) OFICINA III:

Oficinas que produzam ruídos incômodos, tais como:

Serralherias;

Funilarias;

Oficinas de reparação de veículos em geral, e similares\*.

30) OFICINA IV:

Oficinas que apresentam média ou alta potencialidade poluidora atmosférica, hídrica e sonora, pela utilização de processos de galvanização, niquelagem, cromagem, esmaltação, retificação de motores, pinturas automotivas, e similares\*.

Atividades sujeitas ao EIV e EIA (Estudo de Impacto de Vizinhança – Estudo de Impacto Ambiental).

31) INDÚSTRIA I:

Estabelecimento destinado à atividade industrial que ocasione baixa potencialidade sonora, atmosférica e hídrica, que não cause incômodo à vizinhança pela movimentação demasiada de veículos de carga e que ocupe área construída igual ou inferior a 200,00m<sup>2</sup>.

32) INDÚSTRIA II:

Estabelecimento destinado a atividade industrial que ocasione baixa potencialidade sonora, atmosférica e hídrica, mas produza ruídos incômodos à vizinhança e/ou movimentação demasiada de veículos de carga e que ocupe área construída igual ou inferior a 200,00m<sup>2</sup>.

33) INDÚSTRIA III:

Estabelecimento destinado à atividade industrial que possua média ou alta potencialidade poluidora atmosférica, hídrica e sonora.

## SEÇÃO IV – DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 43. Consideram-se *índices urbanísticos* o conjunto de normas que regulamentam o dimensionamento das edificações em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam.

I – Índice de Aproveitamento (IA): é o quociente entre a área máxima construída e a área total do lote;

II – Taxa de Ocupação (TO): é a relação entre a projeção horizontal máxima da edificação sobre o lote e a área total do lote;

III – Taxa de Permeabilidade do Solo (TPS): é a relação entre a área livre do lote para infiltração de água e a área total do lote devendo ser considerado igual a 10%(dez por cento) de sua área, destinada a implantação de área verde;

IV – Recuo: é a distância entre a divisa do lote e o limite externo da área a ser ocupada pela edificação.

Parágrafo único. Constituem também parte integrante do regime urbanístico o número de pavimentos das edificações, o agrupamento das edificações, das atividades adequadas e inadequadas, e as dimensões mínimas dos lotes.

Art. 44. Em cada Zona ficam estabelecidos usos Adequados e Inadequados, adotando-se para tal fim as seguintes definições:

I – Uso Adequado: é o uso que deverá predominar na Zona, caracterizando-a;

II – Uso Inadequado: é o uso conflitante em relação às características estabelecidas para a Zona, sendo proibido.

Art. 45. Os usos adequados e inadequados em cada Zona estão representados nos seguintes quadros:

### ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR 1

#### QUADRO DE USOS

USO ADEQUADO	USO INADEQUADO
Habitação Unifamiliar	Comércio Varejista I (com área superior a 300m <sup>2</sup> )
Habitação Multifamiliar	Comércio Varejista II
Comércio Local	Comércio Atacadista I, II, III
Serviços Locais	Depósito I (com área construída superior a 50m <sup>2</sup> )
Serviços III, V e XIII	Depósito II e III
Oficina III	
Comércio Varejista I (com área inferior a 300m <sup>2</sup> )	Oficinas I, II e IV
	Serviços I, II, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII
	Indústrias I, II e III
	Alojamentos I e II

ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR 2

## QUADRO DE USOS

<b>USO ADEQUADO</b>	<b>USO INADEQUADO</b>
Habitação Unifamiliar	Comércio Varejista I (com área superior a 500m <sup>2</sup> )
Habitação Multifamiliar	Comércio Varejista II
Alojamento I	Depósito II
Comércio Local	Comércio Atacadista II (com área superior a 500m <sup>2</sup> )
Serviços Locais	Comércio Atacadista III
Serviços I, III, IV, V e XIII	Depósito I e III (com área superior a 100m <sup>2</sup> )
Comércio Atacadista I	Serviços II, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII
Oficina I	Oficina II, III e IV
	Indústria I, II e III
	Alojamentos II

ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR3

## QUADRO DE USOS

<b>USO ADEQUADO</b>	<b>USO INADEQUADO</b>
Habitação Unifamiliar	Depósito II e III
Habitação Multifamiliar	Comércio Atacadista III
Alojamento I	Serviços X, XI e XII
Comércio Local	Oficina II, III e IV
Serviços Locais	Indústria II e III
Serviços I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX e XIII	Alojamentos II
Comércio Atacadista I e II	
Comércio Varejista I e II	
Oficina I, II, III, E IV	
Depósito I	
Indústria I	

ZONA RESIDENCIAL 4 – ZR4

## QUADRO DE USOS

<b>USO ADEQUADO</b>	<b>USO INADEQUADO</b>
Habitação Unifamiliar	Comércio Varejista I (com área superior a 500m <sup>2</sup> )
Habitação Multifamiliar	Comércio Varejista II
Habitação de Interesse Social	Comércio Atacadista II (com área superior a 500m <sup>2</sup> )
Alojamento I	Comércio Atacadista III
Comércio Local	Depósito II e III
Serviços Locais	Depósito I (com área superior a 100m <sup>2</sup> )
Serviços III, IV, V, VI e XIII	Serviços VIII, IX, X, XI e XII
Comércio Atacadista I (*)	Indústria II e III
Oficina I, II, III e IV(¹)	Alojamentos II
Serviço II, VII e VIII	
Indústria I (¹)	

(¹) Atividades sujeitas ao E.I.V.

ZONA COMERCIAL 1 – ZC-1

## QUADRO DE USOS

<b>USO ADEQUADO</b>	<b>USO INADEQUADO</b>
Habitação Unifamiliar	Depósito I e II (com área superior a 100m <sup>2</sup> )
Habitação Multifamiliar	Depósito III
Alojamento I	Serviços IV, VI e VII
Comércio Local	Oficina II
Serviços Locais	Indústria II e III
Comércio Varejista I e II	Alojamento II
Comércio Atacadista I, II e III	
Serviços I, II, III e V	
Serviços VIII, X e XIII	
Indústria I	
Oficina I	

ZONA COMERCIAL 2 – ZC-2

## QUADRO DE USOS

<b>USO ADEQUADO</b>	<b>USO INADEQUADO</b>
Habitação Unifamiliar E Multifamiliar	Comercio Atacadista III
Alojamento I	Depósito III (com área superior a 100m <sup>2</sup> )
Comércio Local	Serviços III, IV, VI, IX, XI, XIII
Serviços Locais	Indústria II E III
Comércio Varejista I e II	Alojamento II
Comércio Atacadista I e II	
Serviços I, II, V, VII (°), VIII (°), X e XII	
Indústria I (*)	
Oficina I, II, III (*) (°)	
Depósito I e II	

(°) Atividades sujeiras ao E.I.V

ZONA COMERCIAL 3 – ZR3

## QUADRO DE USOS

<b>USO ADEQUADO</b>	<b>USO INADEQUADO</b>
Comércio Local	Comércio Varejista II (com área superior a 100m <sup>2</sup> )
Serviços Locais	Comércio Atacadista III
Comércio Varejista I	Serviços III, IV, VI, VIII, IX, X, XII e XIII
Comércio Atacadista I	Indústria II e III
Depósito I e II	Depósito III
Serviços I, II, V, VII e XI	Alojamentos II
Oficina I, II, III e IV	Habitação Unifamiliar (°)
Indústria I	Habitação Multifamiliar
Comércio Varejista II (área até 100m <sup>2</sup> )	Alojamento I
Comércio Atacadista II	
Serviços III e VI (*)	

(°) Permitido se for de uso misto (comercial e residencial).

ZONA COMERCIAL E INDUSTRIAL – ZCI

## QUADRO DE USOS

<b>USO ADEQUADO</b>	<b>USO INADEQUADO</b>
Alojamento I e II	Habitação Unifamiliar (d)
Comercio Varejista II	Comercio Local
Comercio Atacadista II e III	Serviços Locais
Depósito I, II e III	Comércio Varejista I
Serviços V e VII	Comercio Atacadista I
Oficina I, II, III e IV	Serviços I, II, III, IV, VI, VIII, IX, X, XI, XII E XIII
Indústria I e II	Habitação Multifamiliar
Alojamentos II	Indústria III
Serviços XI	

(d) Desde que se adere aos recuos da habitação unifamiliar e esteja vinculada a um comércio no local, liberada desde que respeite as faixas de domínio e áreas *non aedificand*, com TO: 30% e IA: 0,25. O “habite-se” da área residencial só será liberado após o “habite-se” da área comercial à qual a mesma está vinculada.

ZONA INDUSTRIAL – ZI

## QUADRO DE USOS

<b>USO ADEQUADO</b>	<b>USO INADEQUADO</b>
Indústria I	Todos os outros
Indústria II	
Indústria III	

ZONA ESPECIAL – ZE (ÁREAS ALAGÁVEIS)

## QUADRO DE USOS

<b>USO ADEQUADO</b>	<b>USO INADEQUADO</b>
Serviços XIII	Todos os outros

ZONA DE PROTEÇÃO – ZP

## QUADRO DE USOS

<b>USO ADEQUADO</b>	<b>USO INADEQUADO</b>
Serviços XIII	Todos os outros

ÁREA VERDE\* E INSTITUCIONAL – AVI

## QUADRO DE USOS

<b>USO ADEQUADO</b>	<b>USO INADEQUADO</b>
Serviços III, IV, V, VI, VIII, IX, XIII	Todos os outros

\*Para áreas verdes, adequado somente serviços XIII.

Art. 46 Os índices urbanísticos de cada Zona são os constantes no quadro apresentado abaixo:

Zonas	Lote mínimo		IA		TO		TPS	Recuos			Altura máxima
	Testada (m)	Área (m <sup>2</sup> )	Adequado	(*)	Adequado	(*)	Obrigatório	Frontal (m)	Lateral (m)	Esquina (m)	
<b>ZR 1</b>	10	300	2	-	65%	-	10%	4,00m	(1) (2)	4,00m	9m (2)
<b>ZR 2</b>	10	300	2	-	65%	-	10%	4,00m	2,00m ou h/6 (1)	4,00m	21m
<b>ZR 3</b>	10	300	2	1	65%	50%	10%	4,00m	2,00m ou h/6 (1)	4,00m	21m
<b>ZR 4</b>	10	300	2	1	65%	50%	10%	4,00m	2,00m ou h/6 (*)	4,00m	21m
<b>ZC 1</b>	10	300	2	1	80%	65%	10%	Isento para uso comercial ou misto, 4m para uso residencial	2,00m ou h/6 (3)	Isento para uso comercial ou misto, 4m para uso residencial	21m
<b>ZC 2</b>	10	300	3	2	65%	65%	10%	Isento para uso comercial ou misto, 4m para uso residencial	2,00m ou h/6 (3)	Isento para uso comercial ou misto, 4m para uso residencial	21m
<b>ZC 3</b>	20	750	3	2	65%	50%	10%	6,00m	2,00m ou h/6	6,00m	21m
<b>ZCI 1</b>	20	750	1,5	0,25	75%	30%	10%	6,00m(3)	3,00m	6,00m	21m
<b>ZI</b>	20	750	3	-	75%	-	10%	6,00m(3)	5,00m	6,00m	21m
<b>ZE</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>ZP</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>AVI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Isento até dois pavimentos, para habitação unifamiliar com recuo frontal de 4,00 metros.

(2) Isento até quatro pavimentos para uso comercial ou misto, com recuo mínimo de fundos igual a 2,00 metros.

(3) Respeitar, faixas de domínio, área *não aedificandi*. Obs. ZC1 respeitar vagas de garagem e/ou estacionamento, independentemente da atividade.

Art. 47. Para o cálculo do Índice de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação, bem como dos recuos, serão consideradas as áreas construídas cobertas de todas as edificações incidentes sobre o lote.

Art. 48. No cálculo do Índice de Aproveitamento, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computados:

I – as áreas dos pavimentos em subsolo destinadas ao uso comum ou a guarda de veículos;

II – terraços e sacadas desde que não estejam vinculadas a dependências de serviço das unidades autônomas;

III – poços de elevadores, casas de máquinas e de bombas, central de ar-condicionado, cabines de transformadores, reservatórios de água, central de instalações de aquecimento, contadores e medidores em geral, caixas de escada.

Art. 49. No cálculo da taxa de ocupação, não serão computados:

I – projeção de marquises, beirais até 1,00m(um metro) e platibandas;

II – os subsolos;

III – áreas construídas em balanço ou formando saliências sobre os recuos de ajardinamento, desde que respeitado o pavimento térreo e que não ultrapasse 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) .

Art. 50. As áreas de recuo frontal deverão estar livres de qualquer construção.

Art. 51. Nas edificações que não atendam as normas relativas ao recuo frontal ficam vedadas obras de ampliação na área correspondente a este recuo.

Art. 52. Quando houver previsão de área destinada a estacionamento de veículos, esta poderá ocupar a área correspondente ao recuo exigido para cada zona de uso, desde que descoberto.

Art. 53. No cálculo do número de pavimentos das edificações não serão computados:

I – pavimentos totalmente em subsolo;

II – pavimentos superiores quando destinados para casa de máquinas de elevadores, reservatórios, e outros serviços gerais do prédio;

III – pavimentos sob pilotis desde que tenham 60%(sessenta por cento) de área totalmente aberta, sendo que os 40%(quarenta por cento) restantes deverão ser destinado a acessos, circulações comuns, áreas de lazer e salão de festas.

Art. 54. Construções de apartamentos duplex sobre a laje de cobertura do último pavimento, desde que não ultrapassem o número máximo de dois pavimentos e uma taxa de ocupação da laje de cobertura no máximo de 50%(cinqüenta por cento) e com recuo mínimo de 2,00m(dois metros) da projeção da platibanda.

Art. 55. As edificações deverão observar a limitação de altura decorrente de normas relativas aos serviços de telecomunicações, aos serviços de instalações de energia elétrica, à navegação aérea e à proteção de monumentos históricos e de zonas de preservação, expedidas pelos órgãos competentes.

#### **SEÇÃO V – DAS VAGAS DE GARAGENS:**

Art. 56. Garagens são os espaços destinados a estacionamento de veículos com função complementar à atividade principal da edificação.

Art. 57. Os espaços destinados a estacionamentos ou guarda de veículos, podem ser:

I – privativos: quando se destinarem ao uso residencial ou comercial, estabelecimento ou condomínio, constituindo dependência para uso exclusivo da edificação;

II – comerciais: quando se destinarem à guarda de veículos, com exploração comercial.

Art. 58. A disposição das vagas para estacionamento, a distribuição dos pilares da estrutura e a circulação prevista deverão permitir movimentação independente (entrada e saída) para cada veículo.

Art. 59. As áreas das vagas para estacionamento serão computadas dentro da taxa de ocupação, excetuando-se vagas implantadas em subsolos.

Art. 60. É obrigatória a construção de garagens ou a previsão equivalente de vagas para estacionamentos nos edifícios destinados ao uso residencial, uso residencial e comercial (misto) e uso comercial, identificados no seguinte quadro:

<b>Padrões para Estacionamento</b>	
<b>Atividades</b>	<b>Nº. de Vagas para Automóveis</b>
Prédios residenciais ou conjuntos residenciais	1 vaga p/ cada unidade habitacional até 150m <sup>2</sup> , acima 2 vagas por unidade habitacional
Hotéis e similares	1 vaga p/ cada 5 unidades de alojamentos 1 vaga de ônibus p/ cada 50 unidades de alojamento
Motéis e similares	1 vaga p/ cada unidade de alojamento 1 vaga p/ cada 300,00m <sup>2</sup> de área construída, e duas vagas, no mínimo

Quadras para esportes, estádios, ginásios cobertos e similares	1 vaga p/ cada 250,00m <sup>2</sup> de área utilizada p/ esportes 1 vaga p/ cada 20,00m <sup>2</sup> de arquibancada
Salões de baile, boates, boliches, salas de jogos	1 vaga p/ cada 100,00m <sup>2</sup> de área de salão
Clínicas, ambulatórios, laboratórios, postos de saúde, hospitais	1 vaga p/ cada 30,00m <sup>2</sup> de área construída
Escolas em geral	1 vaga p/ cada 120,00m <sup>2</sup> de área construída 1 vaga p/ 60 alunos p/ desembarque
Universidades e Faculdades	1 vaga p/ cada 70m <sup>2</sup> de área construída
Teatros, salas de convenções, cinemas, auditórios	1 vaga p/ cada 50,00m <sup>2</sup> de área de auditório
Igrejas, templos	1 vaga p/ cada 50,00m <sup>2</sup> de área construída p/ uso comum
Cemitérios	1 vaga p/ cada 2000,00m <sup>2</sup> de terreno, 20 vagas no mínimo
Shoppings centers, galerias e centros comerciais	1 vaga p/ cada estabelecimento comercial (restaurantes, cinemas, lojas-âncora, supermercados e afins respeitarão legislação específica)
Indústrias com mais de 200,00m <sup>2</sup>	1 vaga de automóvel p/ cada 10,00m <sup>2</sup> de área construída destinada à refeição 1 vaga de caminhão p/ cada 500,00m <sup>2</sup> de área construída
Comércio varejista em geral	1 vaga p/ cada 100,00m <sup>2</sup> de área útil
Comércio atacadista e depósitos	1 vaga de automóvel p/ cada 50,00m <sup>2</sup> de área construída destinada à refeição 1 vaga de caminhão p/ cada 500,00m <sup>2</sup> de área construída
Escritórios, consultórios em geral	1 vaga de automóvel p/ cada 50,00m <sup>2</sup> de área útil
Bancos, administração pública	1 vaga de automóvel p/ cada 50,00m <sup>2</sup> de área construída nos dois primeiros pavimentos e nos demais 1 vaga p/ cada 120,00m <sup>2</sup> de área construída

Serviços de manutenção pesada e similares	1 vaga p/ cada 150,00m <sup>2</sup> de área construída
Oficinas e similares	1 vaga p/ cada 30,00m <sup>2</sup> de área construída

§1º O número de vagas para estacionamento dos usos e atividades não incluídos no quadro acima, serão calculados pela Secretaria responsável pelo Planejamento Urbano do Município, considerando sua similaridade com aqueles definidos nesta Lei.

§2º Quando o estabelecimento possuir conjunto de atividades, o cálculo deverá ter por base cada atividade individualmente.

Art. 61. Na área mínima exigida deverá ser comprovado o número de vagas, atendendo os seguintes padrões:

- I - pé-direito mínimo de 2,20m(dois metros e vinte centímetros), abaixo da viga;
- II - os locais de estacionamento para cada carro, largura mínima de 2,50m(dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m(cinco metros);
- III - ter vãos de ventilação permanente de acordo com o artigo 126 do Código de Edificações, tolerando-se a ventilação por meio de poço de ventilação;
- IV – o corredor de circulação deverá ter largura mínima de 3,00m; 3,50m; 4,00m ou 5,00m; quando os locais de estacionamento formarem relação aos mesmos, ângulos de até 30°, 45°, 60° ou 90°, respectivamente;
- V – ter piso revestido com material lavável e impermeável;
- VI – não possuir comunicação direta com dormitórios;
- VII - ter porta de entrada com largura mínima de 2,80m(dois metros e oitenta centímetros) devendo possuir duas portas quando tiverem capacidade para mais de 50(cinquenta) carros;
- VIII – ter rampas com largura mínima de 2,80m(dois metros e oitenta centímetros) e declividade de 20%(vinte por cento), se houver, que esteja totalmente no interior do lote.

Parágrafo único. Nas garagens particulares, individuais ou coletivas, não são permitidas instalações para abastecimento de combustível, lubrificação ou reparos.

## **TÍTULO V - DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E AMBIENTAL**

Art. 62. O planejamento do desenvolvimento do Município de Itaqui dar-se-á através do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI).

Parágrafo único. A elaboração, a reavaliação e as alterações do PDDI deverão ser obrigatoriamente submetidas à Audiência Pública.

Art. 63. A implementação do PDDI conta com os Instrumentos Urbanísticos de Controle e Gestão Urbana, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

## **CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE**

### **SEÇÃO I - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

Art. 64. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. 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.

Art. 65. Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos. Estes imóveis serão definidos em lei complementar federal ou municipal.

Parágrafo único. Estão incluídos nas áreas de que trata este artigo os imóveis necessários à implantação de EAS – PSF's (Programas de Saúde Familiar), EMEIs (Escolas Municipais de Educação Infantil).

Art. 66. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30(trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

§1º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no *caput*, o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 67. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§1º A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa da Prefeitura de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 68. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66%(sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

§1º O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

§2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## **SEÇÃO II – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Art. 69. O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 70. As áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são aquelas fixadas por esta Lei, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, nos termos do artigo 185 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento de acordo com o Plano Diretor em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 da Lei Federal citada no *caput* deste artigo.

Art. 71. São considerados solo urbano não edificado, terrenos e glebas com área superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o índice de aproveitamento utilizado é igual a zero.

§1º São considerados solo urbano subutilizado, os terrenos e glebas com área superior a 250m<sup>2</sup>(duzentos e cinquenta metros quadrados), onde a taxa de ocupação seja inferior a 50%(cinquenta por cento) da estipulada para onde se situam, excetuando-se:

I - os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades de cumprir com sua função social.

§2º Os imóveis nas condições a que se referem o §1º deste artigo serão identificados e seus proprietários notificados.

§3º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolizar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§4º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§5º As edificações enquadradas no §1º deste artigo deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

Art. 72. No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5(cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

§1º Lei específica baseada no artigo 7º da Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instrumento.

§2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5(cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação de medida prevista nesta Lei.

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

Art. 73. Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo único. Lei baseada no artigo 8º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, do Estatuto da Cidade, estabelecerá as condições para aplicação deste instrumento.

### **SEÇÃO III - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 74. A Prefeitura poderá 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 nº 10.257, de 10 de julho de 2001, do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 75. Áreas Passíveis de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico e até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira.

Parágrafo único. A Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional poderá ser aplicada na regularização de edificações na forma que for estabelecida pelas leis específicas.

Art. 76. O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado:

I - nos lotes, pelo Índice de Aproveitamento Máximo definido para a zona, área de Operação Urbana ou Área de Intervenção Urbana;

II - nas zonas ou parte delas, áreas de Operação Urbana Consorciada e de Projetos Especiais, pelo estoque de potencial construtivo adicional.

§1º Os estoques de potencial construtivo adicional a serem concedidos através da outorga onerosa, será de no máximo 25%(vinte e cinco por cento), calculados e periodicamente reavaliados, em função da capacidade do sistema de circulação, da infra-estrutura disponível, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento municipal, podendo ser diferenciados por uso residencial e não-residencial.

§2º Os estoques estabelecidos nos termos das disposições do §1º deste artigo deverão valer para um período não inferior a dois anos.

Art. 77. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será definida pelo Poder Público Municipal quando da elaboração de Lei específica para aplicação deste instrumento.

Art. 78. Quando o Potencial Construtivo Adicional não for solicitado diretamente vinculado à aprovação de projeto de edificação, o Executivo poderá expedir Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional vinculada a determinado lote ou lotes, que será convertida em direito de construir com a aprovação do respectivo projeto de edificação.

Art. 79. Os procedimentos para aplicação da Outorga Onerosa, bem como a taxa relativa a serviços administrativos, deverão ser fixados pelo Executivo no prazo máximo de 60(sessenta) dias após a publicação da lei que regulamentar a aplicação deste instrumento.

#### **SEÇÃO IV - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 80. O Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local passível de receber o potencial construtivo deduzida a área construída utilizada quando necessário, nos termos desta Lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

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

§1º Nos lotes com imóveis reconhecidos como patrimônio cultural, é considerado direito de construir passível de transferência para outro lote a diferença entre IA do Regime Urbanístico subtraído do IA real, sendo: Transferência de Índice -  $TI = IA - IA \text{ real}$ . É considerado IA real o coeficiente resultante da divisão da área edificada ou a edificar pela área do terreno.

§2º A transferência do direito de construir deve ser requerida pelo proprietário e aprovada pelo Poder Público Municipal, onde este tiver interesse de preservação histórico, cultural por meio de legislação específica.

§3º O direito de construir transferido (TI) deve ser averbado no Cartório de Registros de Imóveis e no Cadastro Municipal;

§4º O mesmo direito poderá ser concedido ao proprietário que doar ao Poder Público Municipal seu imóvel ou parte dele, para preservação e conservação.

Parágrafo único. O limite máximo do direito de construir transferido de imóvel inventariado é de 25%(vinte e cinco por cento) do IA da Zona na qual o imóvel esteja localizado.

Art. 81. São considerados de interesse histórico, cultural e paisagístico os imóveis reconhecidos como Patrimônio Cultural do Rio Grande do Sul, pelo Instituto e Patrimônio Histórico Artístico Estadual (IPHAE), pelo Instituto de Patrimônio Histórico Artístico Nacional (IPHAN) ou inventariados como de valor cultural pelo Município.

## **SEÇÃO V - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

Art. 82. As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro.

§1º Cada nova Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

Art. 83. As áreas de Operações Urbanas Consorciadas serão definidas por lei específica.

Art. 84. As Operações Urbanas Consorciadas criadas por leis específicas, têm, alternativamente, como finalidades:

I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento municipal;

II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;

III - implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;

IV - ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;

V - implantação de espaços públicos;

VI - valorização e criação de patrimônio ambiental, históricos, arquitetônicos, culturais e paisagísticos;

VII - melhoria e ampliação da infra-estrutura e da Rede Viária Estrutural;

VIII - dinamização de áreas visando à geração de emprego e renda.

Art. 85. Deverão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 86. Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterà, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de áreas de risco;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por preservação ou lei específica;

VIII - instrumentos urbanísticos previstos na operação;

IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

X - estoque de potencial construtivo adicional;

XI - forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX, do *caput* deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

## **SEÇÃO VI - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 87. O Executivo com base nas atribuições previstas no inciso VIII, do artigo 30, da Constituição da República, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade e na legislação municipal de regularização de loteamento e parcelamento do solo e edificações, deverá incorporar os assentamentos precários e loteamentos irregulares, visando sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios:

I - a concessão de uso especial para fins de moradia;

II - o usucapião especial de imóvel urbano;

III - o direito de preempção;

IV - a assistência técnica urbanística, jurídica e social, gratuita.

Art. 88. O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios Registrários, dos Governos Estadual e Municipal, bem como dos grupos sociais envolvidos visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 89. O Executivo deverá outorgar àquele que, residia em área urbana de até 250m<sup>2</sup>(duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5(cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º O Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções.

§2º O Executivo poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

I - ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor;

II - ser área onde houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;

III - ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais.

§3º Para atendimento do direito previsto nos parágrafos anteriores, a moradia deverá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo, e em casos de impossibilidade, em outro local desde que haja manifesta concordância do beneficiário.

§4º A concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§5º Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno.

§6º É responsabilidade do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Art. 90. Cabe ao Executivo garantir assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos existentes.

## **SEÇÃO VII - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

Art. 91. O proprietário urbano poderá conceder a outro o direito de superfície de seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo, ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida em contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa

§3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

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

§5º A extinção do direito de superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

## **SEÇÃO VIII - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Art. 92. A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades, utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental, de acordo com a Resolução CONAMA nº 001/86 ou legislação que venha a sucedê-la, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental competente, nos termos da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

Art. 93. Lei Municipal definirá os empreendimentos e atividades privadas ou públicas em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação, ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

§1º O Estudo de Impacto de Vizinhança referido no *caput* deste artigo deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII - poluição sonora ou visual;

IX - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§2º A elaboração do EIV/RIV não substitui a elaboração e aprovação de estudo prévio do EIA/RIMA (Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto ao Meio Ambiente).

Art. 94. O Executivo, com base na análise dos estudos ambientais apresentados, poderá exigir do empreendedor, a execução, às suas expensas, das medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade.

§1º A cópia do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV será fornecida quando solicitada pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§2º O órgão público responsável pelo exame do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

**TÍTULO VI – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**  
**CAPÍTULO I – DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS**  
**POR UNIDADES AUTÔNOMAS PARA FINS URBANOS:**  
**SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 95. Para fins administrativos, fiscais e urbanísticos, o território do Município de Itaqui divide-se em Zona Urbana e Zona Rural.

Art. 96. A Zona Urbana e Zona Rural do Município de Itaqui é a definida no art. 38 desta Lei.

Art. 97. O parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com vistas à edificação.

Art. 98. O parcelamento do solo, nas zonas urbanas do Município, será procedido na forma desta Lei.

Art. 99. O parcelamento do solo para fins urbanos será admitido nas Zonas Urbanas definidas em Lei Municipal.

Art. 100. O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado sob forma de loteamento, desmembramento, arruamento e condomínio por unidades autônomas.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão da área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, desde que o processo de subdivisão determine a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento,

modificação ou ampliação dos existentes. Inclui-se nesta categoria os parcelamentos do solo destinado a sítios de recreio.

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de área em lotes destinados edificação com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de vias de circulação, logradouros públicos, nem prolongamento ou ampliação dos já existentes.

§3º Considera-se arruamento:

I – o sistema viário constante de projeto de loteamento;

II – o prolongamento ou abertura de vias projetado em glebas de domínio público ou privado, com vistas a possibilitar o desmembramento para edificação;

III – o prolongamento de vias ou aberturas das vias projetadas, por iniciativa do Município, com vistas a dar continuidade ao sistema viário.

§4º Equipara-se ao loteamento, para efeitos desta Lei, o arruamento referido no inciso II do parágrafo anterior.

§5º Considera-se condomínio por unidades autônomas a subdivisão de uma gleba em unidades autônomas para fins residenciais, apresentadas por designação especial e insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada, de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16.12.64, no que couber.

Art. 101. O parcelamento do solo para fins urbanos depende de licença no órgão competente da Prefeitura.

Art. 102. Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos quando esse parcelamento tiver sido objeto de prévia aprovação municipal.

## **CAPÍTULO II – PROCEDIMENTOS PARA REALIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

### **SEÇÃO I – DOS LOTEAMENTOS**

Art. 103. Os projetos de loteamento deverão prever os logradouros públicos, áreas de recreação e áreas de uso público especial, que passarão ao domínio do Município pela inscrição do loteamento no Registro de Imóveis.

§1º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I – Logradouro Público – a área destinada à circulação, tráfego e utilização pública, que será oficialmente reconhecida por denominação própria;

II – Área de Recreação – a destinada a atividades sociais cívicas, esportivas e culturais;

III – Área de Uso Público Especial – a destinada ao Poder Público para serviços administrativos em geral e serviços ao público, entre os quais os de segurança, saúde, educação e cultura.

§2º O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo nem destiná-las a outros fins que não previstos nesta Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área equivalente, a fim de melhor relocalar a atividade pública prevista.

Art. 104. É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica, iluminação pública, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários segundo legislação específica, a execução de obras de abertura de vias de comunicação, colocação de meio-fio e sarjeta, obras de pavimentação e arborização, execução das pontes e dos muros de arrimo, quando necessários.

Parágrafo único. A execução das obras no *caput* deste artigo, deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidades:

- I – garantia hipotecária ou anticrética;
- II – caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- III – fiança bancária;
- IV – seguro-garantia;
- V - alienação fiduciária.

§1º No caso de hipoteca, a mesma será relativa a 50%(cinquenta por cento) da área total das terras do loteamento, em localização à escolha do Município. Em quaisquer das demais modalidades de garantia o valor deste será equivalente ao custo orçamentado das obras a serem executadas e aceito pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura.

§2º No ato da garantia, deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.

Art. 105. Para a realização do loteamento deverá ser requerida previamente licença à Prefeitura, que expedirá diretrizes para a urbanização da gleba.

Art. 106. O requerimento de licença deve ser acompanhado de planta de situação do imóvel em escala 1:5000, contendo os seguintes elementos:

- I – as divisas do imóvel perfeitamente definidas;
- II – a localização dos cursos de água;
- III – a indicação das vias e logradouros públicos, áreas de recreação e de uso público especial existentes no local e nas adjacências do perímetro do imóvel a ser loteado;

IV – localização dos bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de grande porte existentes no local;

V – localização de construções já existentes;

VI - localização de equipamentos urbanos e comunitários e de serviço público tais como: lazer, cultura, saúde e abastecimento da população existente no local e adjacências;

VII – indicação do tipo de uso predominante a que se destina o imóvel a ser loteado;

VIII - indicação das características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

IX – declaração do órgão responsável de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;

X - declaração do órgão responsável de que é viável o abastecimento de água potável no local;

XI – apreciação prévia do DAER ou DNIT, quando o imóvel confrontar com rodovias;

XII – outras indicações que possam interessar a urbanização da gleba.

Art. 107. A planta de situação do imóvel deverá ser elaborada por profissional legalmente habilitado pelo CREA e apresentada em duas cópias assinadas pelo responsável técnico e pelo loteador ou seu representante legal.

Art. 108. Se a área a ser loteada constituir parte da gleba maior, deverá ser apresentada também planta de situação da área em relação à totalidade do imóvel.

Art. 109. A Prefeitura indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto:

I – as vias existentes ou projetadas que se relacionam com o imóvel a ser loteado;

II – a área e a localização aproximada dos espaços que deverão ser destinados à recreação e a uso público especial;

III – a relação dos equipamentos de infra-estrutura que deverão ser projetados e executados pelo loteador;

IV – quando for o caso, as faixas de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais;

V – a zona ou zonas de uso predominante das áreas, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 110. Ao devolver a planta com as indicações mencionadas no artigo anterior, a Prefeitura informará ao loteador, quando for o caso, a relação dos órgãos estaduais e federais aos quais deverá ser solicitada anuência prévia.

Art. 111. A Prefeitura terá prazo de 30(trinta) dias para fornecer as diretrizes referidas no artigo 109 que vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

Parágrafo único. O prazo de 30(trinta) dias poderá ser prorrogado quando a Prefeitura julgar necessária consultoria a órgão técnico externo ao Município.

Art. 112. De posse da licença, o loteador deverá encaminhar anteprojeto do loteamento.

Art. 113. O anteprojeto deverá atender a orientação fornecida quanto às diretrizes a que se refere o artigo 109, conforme as indicações na cópia da planta devolvida. Deverá ser elaborado na escala 1:1000, em 2(duas) cópias, por profissional devidamente habilitado pelo CREA e ser assinado por este e pelo loteador ou seu representante legal e deverá conter:

I – planta topográfica do imóvel com as curvas de nível de metro em metro (RN) referidas ao sistema oficial de referências de imóvel adotado pelo Município;

II – o sistema viário com gabaritos e perfis longitudinais das vias de comunicação na escala horizontal de 1:1000 e na escala vertical de 1:100;

III – os espaços destinados à recreação e uso público e especial, com a quantificação e localização das respectivas áreas;

IV – os perfis longitudinais e transversais das áreas de recreação;

V – a divisão em quadras e a subdivisão destas em lotes, com a respectiva numeração, suas dimensões e áreas;

VI – dimensões lineares angulares do projeto, os raios, as cordas, os arcos, os pontos de tangência e os ângulos centrais das vias em curva;

VII – as indicações de marco de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos ou nas curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível adotada pelo Município;

VIII – indicação das servidões e restrições que, eventualmente, gravem os lotes ou as edificações;

IX – projeto de drenagem das águas pluviais;

X – memorial descritivo do projeto, acompanhado de outros documentos julgados necessários;

XI – comprovante da anuência prévia dos órgãos estaduais e federais competentes quando for o caso.

§1º Quando a Prefeitura dispuser de planta topográfica que inclua o imóvel a ser loteado poderá fornecer cópia ao interessado.

§2º A Prefeitura poderá exigir do loteador a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada.

Art. 114. O anteprojeto do loteamento deverá ser encaminhado à Prefeitura acompanhado dos seguintes documentos:

- I – título de propriedade do imóvel;
- II – certidão de ônus reais;
- III – certidão negativa de tributos municipais.

Art. 115. A Prefeitura terá prazo de 30(trinta) dias para exame e pronunciamento do anteprojeto.

Art. 116. Uma vez examinado o anteprojeto, a Prefeitura devolverá ao interessado uma cópia do mesmo, com a indicação das alterações a serem observadas, quando for o caso.

Art. 117. Após o parecer favorável da Prefeitura Municipal em relação ao anteprojeto, o loteador deverá apresentar o projeto do loteamento do qual constará a versão definitiva dos elementos indicados nos incisos I a X, e do exigido no inciso XI, do artigo 106, acompanhado dos seguintes projetos complementares, com seus respectivos orçamentos quando for o caso:

I – da rede de distribuição de água potável, conforme as normas adotadas pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;

II – da rede de esgoto cloacal, conforme as normas adotadas pelo órgão responsável e aprovado pelo mesmo;

III – da rede de esgoto pluvial;

IV – da rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, de acordo com as normas estabelecidas pelo órgão responsável e aprovado pelo mesmo;

V – da rede de iluminação pública, de acordo com as normas estabelecidas pelo órgão responsável e aprovado pelo mesmo;

VI – da pavimentação e arborização, observados os critérios adotados pelo órgão técnico competente;

VII – das obras de arte tais como: pontes, bueiros e similares.

§1º O projeto do loteamento e os projetos complementares deverão ser apresentados em 4(quatro) vias.

§2º A planta definitiva contendo os elementos indicados nos incisos II, III e IV do artigo 112 deverá ser apresentada em 5(cinco) vias.

§3º Todos os projetos mencionados nesse artigo deverão também ser elaborados por técnico legalmente habilitado e assinado pelo mesmo e pelo loteador.

§4º Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados devem ter seus projetos submetidos à aprovação da Prefeitura.

Art. 118. Mediante o Termo de Compromisso o proprietário se obrigará:

I – a executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras constantes dos projetos aprovados;

II – executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento os quais deverão ser de pedra ou concreto, segundo o padrão estabelecido pela Prefeitura;

III – facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV – fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras e serviços previstos nos projetos constantes do artigo 123.

§1º O prazo a que se refere o inciso I deste artigo, não poderá ser superior a 2(dois) anos podendo a Prefeitura, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

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

I – o Termo de Compromisso fixar prazo total para execução completa das obras do loteamento;

II – sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 119. As áreas dadas em garantia hipotecária não poderão ser alienadas sem a interveniência do Município.

Art. 120. No pacto de prestação de garantia, que será celebrado por escritura pública, quando se tratar de hipoteca, deverão constar especificamente:

I – as obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento;

II – o prazo para execução das obras e serviços de infra-estrutura fixado no Termo de Compromisso;

III – a identificação das áreas dadas em garantia, no caso de hipoteca, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela Prefeitura.

Parágrafo único. Deverá constar ainda no pacto da prestação de garantia a seguinte cláusula: a garantia prestada neste ato se tornará eficaz quando se efetivar qualquer parcelamento da área, seja decorrente de contrato, de compromisso de compra e venda ou de qualquer modalidade de ato jurídico, mesmo não havendo sido cumpridas as normas legais reguladoras dos loteamentos.

Art. 121. Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, deverá o interessado apresentar o comprovante de pagamento

dos emolumentos municipais referentes à tramitação do projeto de loteamento, para receber uma cópia devidamente autenticada, com respectivo despacho de aprovação.

Art. 122. Depois da aprovação do projeto, bem como da assinatura do Termo de Compromisso e prestação da garantia, deverá o loteador requerer licença para execução das obras exigidas, anexando ao requerimento uma cópia do projeto aprovado, bem como o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

§1º A licença será concedida mediante Alvará de Licença para construção, entregue ao interessado, acompanhado de 3(três) vias do projeto, devidamente autenticadas.

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

Art. 123. Para fins de inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, o loteador deverá executar, no mínimo, as vias de circulação, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros, bem como as obras de escoamento das águas pluviais ficando as outras condicionadas ao Termo de Compromisso.

Parágrafo único. A inscrição do loteamento no Registro de Imóveis se fará após o termo de verificação destas obras, e no prazo máximo de 180(cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade da aprovação, na forma da Legislação Federal pertinente.

Art. 124. Decorrido o prazo estabelecido através do Termo de Compromisso, para execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, deverá o projeto aprovado ser submetido à nova aprovação, sob pena de multa prevista no artigo 164, inciso I, desta Lei.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não impedirá a Prefeitura de usar da faculdade de promover ação judicial com vistas à execução das obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 125. Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, a Prefeitura, a requerimento do loteador e após vistoria do órgão competente, dispensará a garantia prestada, mediante expedição de Auto de Vistoria.

§1º O requerimento do loteador a ser entregue deverá ser acompanhado da planta retificada definitiva do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§2º No caso de garantia hipotecária, a área gravada poderá ser liberada parcialmente, a critério da Prefeitura, na medida em que forem sendo executadas as

obras, segundo o cronograma aprovado e estabelecido no Termo de Compromisso, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§3º A parcela do loteamento liberado da garantia hipotecária não poderá ser menor do que um quarteirão.

Art. 126. Todas as obras e serviços exigidos por esta Lei, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo loteador nas vias e logradouros públicos em geral, e nas áreas destinadas a uso público especial, passarão a integrar o domínio público municipal desde a data do registro do loteamento.

Art. 127. A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana.

## **SEÇÃO II – DOS SÍTIOS DE RECREIO**

Art. 128. Consideram-se loteamentos para implantação de Sítios de Recreio aqueles que, mesmo estando situados na zona rural do Município, estejam incluídos em área declarada de interesse turístico, paisagístico, estâncias balneárias, hidrominerais ou climáticas.

Art. 129. Os loteamentos para implantação de Sítios de Recreio deverão ser submetidos à apreciação prévia do INCRA e à aprovação da Prefeitura Municipal, para a qual deverá ser seguida a mesma tramitação referente à aprovação dos loteamentos urbanos comuns.

Art. 130. Os loteamentos para implantação de Sítios de Recreio estão sujeitos às mesmas exigências urbanísticas feitas para loteamentos urbanos comuns, com exceção daquelas referentes ao tamanho mínimo do lote que o artigo 156, inciso III, desta Lei, estabelece exigências específicas e tamanho máximo dos quarteirões, para o qual não há limitação.

## **SEÇÃO III – DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS**

Art. 131. Os condomínios por unidades autônomas deverão executar as obras exigidas no artigo 103, desta Lei, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem situados no interior da área condominial.

Art. 132. As obras relativas às edificações e equipamentos de uso comuns deverão ser executadas anteriormente a qualquer obra de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art. 133. A tramitação dos processos para realização de condomínios por unidades autônomas deverá obedecer, no que couber, ao disposto nos artigos 111 a 122, e nos artigos 125 e 126, desta Lei.

Art. 134. Os condomínios por unidades autônomas estão sujeitos às mesmas exigências urbanísticas feitas para os loteamentos urbanos comuns, com exceção daqueles referentes ao sistema viário, à área de terreno correspondente a cada unidade autônoma e às áreas de recreação, o que os artigos 158 e 161, da presente lei estabelecem exigências específicas.

#### **SEÇÃO IV – DOS DESMEMBRAMENTOS**

Art. 135. Para o desmembramento de terrenos deverá ser requerida aprovação do projeto da Prefeitura, mediante a apresentação de título de propriedade de imóvel e 3(três) vias da respectiva planta contendo as seguintes indicações:

I – vias existentes no entorno da área;

II – loteamentos próximos;

III – tipo de uso predominante no local;

IV – divisão de lotes pretendida na área, com as respectivas dimensões.

§1º Além das indicações mencionadas no *caput* deste artigo, a Prefeitura poderá exigir, quando julgar necessário, o cumprimento das disposições que constam dos artigos 106, 107, 108, e dos incisos I e II e § 2º, do artigo 113.

§2º Independente de aprovação de projeto, ficando, contudo, sujeito à concessão de Licença, o desmembramento de pequena faixa de terreno destinada à anexação a outro lote adjacente, desde que não resulte lote inferior ao previsto nesta Lei.

Art. 136. A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior só poderá ser concedida se forem satisfeitos os requisitos previstos nesta Lei para tamanho mínimo de lote e tamanho máximo de quarteirão e, nos casos previstos no artigo 159, quantos as áreas para fins de recreação e uso público especial.

#### **SEÇÃO V – DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 137. Consideram-se loteamentos de interesse social os que apresentam características especiais por se destinarem especificamente à população de baixo poder aquisitivo e em que o Poder Executivo Municipal estabelecerá as dimensões dos lotes, quarteirões e vias.

Art. 138. O Município implantará os loteamentos de interesse social ou celebrará convênios para esse fim, com órgãos federais, estaduais, com cooperativas habitacionais ou empreendedores privados.

Art. 139. Os loteamentos de interesse social serão admitidos somente para destinação residencial com os respectivos equipamentos urbanos e de abastecimento.

## **SEÇÃO VI – DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS**

Art. 140. Aplicam-se aos loteamentos industriais, no que couber, as normas constantes desta Lei. Esses loteamentos deverão ser localizados nas zonas previstas para uso industrial pela legislação municipal.

## **CAPÍTULO III – NORMAS TÉCNICAS**

### **SEÇÃO I – NORMAS GERAIS**

Art. 141. Não poderão ser parceladas:

I – áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneadas;

II – áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção;

III – áreas com declividade igual ou superior a 30%(trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV – áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;

V – áreas onde as condições geológicas não aconselham edificação;

VI – áreas de valor científico, histórico, artístico, cultural, de lazer e turismo, instituídas com base na Constituição, Leis Federais, Estaduais e Municipais;

VII – florestas e demais formas de vegetação natural:

VIII) situadas ao longo de rio ou qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima deverá ser igual à metade da largura do mesmo, não podendo esta faixa ser menor que 30,00m(trinta metros), até o máximo de 100,00m (cem metros);

IX) situadas nas nascentes, mesmos nos chamados “olhos d'água”, seja qual for a situação topográfica, num diâmetro de 50,00m(cinquenta metros);

X) situadas em áreas com igual ou superior a 45º(quarenta e cinco graus) equivalente a 100%(cem por cento) na linha de maior declividade;

XI) situadas nas restingas, como fixadoras de dunas e estabilizadoras de mangueira;

XII) situadas nos topos dos morros;

- XIII) destinadas a atenuar a erosão de terras;
- XIV) destinadas a formar faixas de proteção ao longo das rodovias e ferrovias;
- XV) destinadas a auxiliar na defesa do território nacional, a critério das autoridades militares;
- XVI) que contenham exemplares de flora e fauna ameaçados de extinção;
- XVII) a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- XVIII) em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos públicos competentes;
- XIX) em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 142. Em nenhum caso o parcelamento do solo poderá prejudicar o escoamento natural das águas, e, as obras necessárias ao escoamento destas, serão feitas obrigatoriamente nas vias ou faixas reservadas para este fim.

Art. 143. A Prefeitura poderá exigir em cada gleba parcelada, quando conveniente, a reserva de uma faixa não edificável em frente ou em fundo de lote, para rede de água e esgotos e outros equipamentos de infra-estrutura urbana.

Art. 144. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de alta tensão serão obrigatórias a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15,00m(quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

## **SEÇÃO II – DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO**

Art. 145. Caberá à Prefeitura dar as diretrizes sobre o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio mínimo e demais especificações das vias ou trechos de vias projetadas que interfiram na gleba a ser parcelada.

Art. 146. A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 147. O nivelamento do sistema viário do loteamento deverá ser compatibilizado com os arruamentos adjacentes.

Art. 148. O ângulo de intersecção das vias não poderá ser inferior a 60º(sessenta graus).

Art. 149. As vias que terminarem em praça de retorno não poderão exceder de 150,00m(cento e cinqüenta metros) incluída a praça de retorno, na qual deverá poder inscrever-se um círculo com 20,00m(vinte metros) de diâmetro.

Art. 150. A altura do meio-fio não poderá exceder a 15cm(quinze centímetros).

Art. 151. A declividade transversal dos passeios não poderá exceder a 3%(três por cento).

Art. 152. A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixa de rolamento e passeio, bem como suas especificações técnicas, deverão obedecer aos seguintes critérios:

TIPO DE VIA	PRINCIPAL (m)		SECUNDÁRIA (m)	LOCAL (m)
	Com canteiro central	Sem canteiro central		
Largura Total Mínima	28	21	18	15
Largura Mínima dos Passeios	Laterais	3,5*	3,5*	3,0*
	Centrais	4,00	-	-
Largura Mínima da Faixa de Rolamento (incluindo estacionamentos)	17**	14**	11**	8**
Inclinação	Máxima	8%	8%	10%
	Mínima	0,50%	0,50%	0,50%
Raio Mínimo de Curvatura	50	50	50	30

\* Em ambos os lados da via pública (conforme Decreto 23.430/74);

\*\* Incluindo as duas faixas de rolamento.

Parágrafo único. As passagens para pedestres não poderão ter inclinação maior que 12%(doze por cento).

Art. 153. A pavimentação e arborização serão executadas de acordo com as normas expedidas pela Prefeitura.

Art. 154. Nos condomínios por unidades autônomas, cada prédio deverá ter acesso a logradouro público através de via que atenda às seguintes condições:

I – não possua declividade superior a 12%(doze por cento) em qualquer trecho;

II – não tenha largura inferior a 14,00m(quatorze metros);

III – apresente perfis, equipamentos e condições técnicas de acordo com as exigências feitas para as vias públicas urbanas.

### SEÇÃO III – DOS QUARTEIRÕES E LOTES

Art. 155. Os quarteirões situados em zonas residenciais ou comerciais deverão atender os seguintes requisitos:

I – área máxima de 17.424m(dezessete mil e quatrocentos e vinte e quatro metros quadrados);

II – extensão máxima de 132,00m(cento e trinta e dois metros).

Art. 156. O desmembramento de lotes que resultar em faixa de lotes contíguos com extensão superior a 132,00m(cento e trinta e dois metros) deverá deixar a cada 132,00m (cento e trinta e dois metros) reserva de área para abertura de via, de acordo com os gabaritos definidos pela legislação municipal.

Parágrafo único. As áreas reservadas de que trata este artigo passarão a integrar o domínio público municipal, sem qualquer indenização, desde a data de inscrição do desmembramento no Registro de Imóveis.

Art. 157. Os lotes deverão atender os seguintes requisitos:

I – quando situados em zonas residenciais ou comerciais – testadas mínimas de 7,00m(sete metros) e área mínima de 200,00m<sup>2</sup>(duzentos metros quadrados);

II – quando situados em zonas industriais – testadas mínimas de 20,00m(vinte metros) e área mínima de 750,00m<sup>2</sup>(setecentos e cinquenta metros quadrados);

III – quando situados em zonas destinadas a sítios de recreio – área mínima de 5.000,00m<sup>2</sup>(cinco mil metros quadrados) e nunca superior a 20 ha(vinte hectares).

Parágrafo Único. Todos os “lotes deverão ter testada voltada para via pública.”

Art. 158. Nos condomínios por unidades autônomas a área de terreno privativa de cada unidade autônoma nunca poderá ser inferior a 1.000,00m<sup>2</sup>(um mil metros quadrados).

Art. 159. Os quarteirões e os lotes deverão ser demarcados com marcos de concreto, segundo o padrão recomendado pela Prefeitura.

Parágrafo único. A colocação dos marcos de concreto e a sua manutenção até a venda total dos lotes são de inteira responsabilidade do loteador.

#### **SEÇÃO IV – DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO ESPECIAL E DE RECREAÇÃO**

Art. 160. Nos loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio, deverão ser definidas áreas para uso público especial que correspondam a, no mínimo, 5%(cinco por cento) de gleba total, e área para recreação correspondente a, no mínimo, 10%(dez por cento) da gleba total parcelada.

§1º Aplica-se o disposto neste artigo aos desmembramentos de gleba com área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup>(dez mil metros quadrados).

§2º Nos desmembramentos de glebas com área superior a 3.000m<sup>2</sup>(três mil metros quadrados) e inferior a 10.000m<sup>2</sup>(dez mil metros quadrados) deverá ser definida área para uso público especial que corresponde a, no mínimo, 5%(cinco por cento) da área total desmembrada, e nunca inferior a 250,00m<sup>2</sup>(duzentos e cinquenta metros quadrados).

§3º Os casos de desmembramento de terrenos oriundos de loteamentos nos quais já foram atendidos os requisitos de 15%(quinze por cento) de área para recreação e uso público especial ficam isentos das exigências do presente artigo.

Art. 161. Nos condomínios por unidades autônomas deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação em proporção nunca inferior a 30%(trinta por cento) da área total da gleba.

#### **CAPÍTULO IV – FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES**

Art. 162. Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura notificará o proprietário do imóvel e o responsável técnico, concedendo-lhes prazo de regularização da ocorrência, não excedente de 30(trinta) dias e prorrogável por igual tempo, contadas da data da expedição da notificação.

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

§2º No caso do não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração nos termos do artigo 934, inciso III e artigos seguintes do Código do Processo Civil, de Embargos das Obras, se estiverem em andamento e aplicação de multa, em ambos os casos.

§3º Lavrado o Auto de Embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos com auxílio das autoridades policiais do Estado, se necessário.

Art. 163. Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo, à Prefeitura, dentro do prazo de 15(quinze) dias, contados da data de recebimento da notificação da penalidade, depositando o valor da multa quando esta lhe tiver sido aplicada.

Art. 164. Pelas infrações das disposições desta Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19.12.79, poderão ser aplicadas ao proprietário as seguintes multas, pagas em moeda corrente, nos seguintes casos:

I – por iniciar a execução de obras sem projeto aprovado, ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução: 6(seis) UPRM.

II – pelo prosseguimento de obra embargada: 50%(cinquenta por cento) da UPRM, por dia, a partir da data do embargo;

III – por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar o curso d'água, sem licença da Prefeitura ou fazê-lo sem precauções técnicas, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos: 3(três) UPRM.

Art. 165. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei, não discriminado no artigo anterior, será aplicada por dia de permanência da irregularidade, a multa de 25%(vinte e cinco por cento) da Unidade Padrão de Referência do Município.

Art. 166. Na reincidência da mesma infração (reincidência específica), as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

Art. 167. O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo aplicado, nem do ressarcimento dos danos eventualmente causados.

Art. 168. Haverá cobrança judicial das multas, depois de esgotados os meios administrativos de cobrança, sem resultado.

## **CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

Art. 169. O Poder Público Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras e serviços exigidos por esta Lei.

Art. 170. O alienante deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes as restrições quanto à utilização do terreno impostas à respectiva unidade, em decorrência do projeto de parcelamento, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado, caso em que deverá haver interveniência do Município na alienação.

Art. 171. Os proprietários e os responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências desta Lei, na execução das obras dos loteamentos.

Art. 172. Não caberá ao Poder Público Municipal qualquer responsabilidade por diferenças de área de lotes ou quadras verificadas em loteamentos aprovados.

Art. 173. Os projetos aprovados só poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 174. Nos locais das obras de infra-estrutura deverão ser colocadas placas contendo a data do seu início e término estipulados pela Prefeitura com número de inscrição no Registro de Imóveis da Comarca, endereço, a identificação legal do profissional, assim como a identificação, para fins fiscais, dos responsáveis técnicos.

Art. 175. A denominação das vias de comunicação e logradouros públicos será aprovada pelo Poder Público.

Art. 176. Os loteamentos já efetuados e não regularizados dentro de 30(trinta) dias conforme as normas legais anteriores, estarão sujeitos à ação da Prefeitura para aplicação das regras desta Lei.

Art. 177. Os casos omissos na presente Lei serão resolvidos mediante parecer do órgão técnico competente da Prefeitura, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado.

**TÍTULO VII – DA PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO,  
ARQUITETÔNICO E CULTURAL**  
**SEÇÃO I – DA IDENTIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E DOS MONUMENTOS DE  
INTERESSE DE PRESERVAÇÃO**

Art. 178. Consideram-se edificações, obras e monumentos naturais de interesse de preservação aquelas que se constituírem em elementos representativos do patrimônio ambiental e urbano do Município de Itaqui, por seu valor histórico, artístico, arquitetônico, urbanístico e ambiental.

Art. 179. A identificação das edificações, obras e dos monumentos de interesse de preservação será feita pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado mediante os seguintes critérios:

- I – historicidade: relação da edificação com a história social local;
- II – caracterização arquitetônica – qualidade arquitetônica de determinado período histórico;
- III – situação em que se encontra a edificação – necessidade ou não de reparos;
- IV – representatividade – exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;
- V – raridade arquitetônica – apresentação de formas valorizadas, porém com ocorrência rara;
- VI – valor cultural – qualidade que confere à edificação permanência na memória coletiva;
- VII – valor ecológico – relação existente entre os diversos elementos naturais bióticos e abióticos e sua significância;
- VIII – valor paisagístico – qualidade visual de elemento natural de características ímpares e de referência.

Art. 180. A Prefeitura, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado, poderá, de ofício, propor a concessão de incentivo ao proprietário do imóvel de interesse histórico, cultural, arquitetônico, desde que o proprietário se comprometa a:

I – manter as características arquitetônicas da edificação, seu porte e sua escala;

II – executar os trabalhos de recuperação e adaptação recomendados pela Prefeitura;

III – não alterar nenhum elemento da edificação sem aprovação prévia da Prefeitura ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado;

IV – manter afixado em local visível, placa indicativa de que o prédio está sendo preservado com incentivo previsto nesta lei.

Art. 181. Em caso de demolição, deterioração, incêndio ou quaisquer outros fatos, ainda que fortuitos, a reconstrução do prédio deverá obedecer as características arquitetônicas, a área construída e volumes originais.

Art. 182. Ao proprietário caberá a manutenção e conservação do imóvel sob pena de ressarcir os cofres públicos todos os incentivos tributários concedidos pelo Município, corrigidos monetariamente, aplicando-se o mesmo índice utilizado para a correção dos débitos com a Fazenda Pública, desde a data do recebimento do incentivo.

Parágrafo único. Caberá à Prefeitura proceder a vistorias periódicas nos imóveis objetos de preservação, encaminhando cópia dos Termos ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado.

## **SEÇÃO II - DAS ÁREAS URBANAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**

Art. 183. Serão consideradas áreas de preservação permanente todas as áreas atingidas pelas enchentes do rio Uruguai, sendo que estas áreas serão consideradas como áreas de alto, médio e baixo risco de acordo com os níveis mais baixos e mais altos do leito do rio, respectivamente.

## **SEÇÃO III - DAS ÁREAS RURAIS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**

Art. 184. É passível de preservação permanente as matas ciliares da bacia hidrográfica do Rio Uruguai composta por sangas, córregos, rios, nascentes, banhados, açudes e similares, assim como a Reserva Biológica do Banhado São Donato, conforme a descrição do perímetro relacionado pelo Decreto Estadual 23.789:

A área destinada para formação da Reserva Biológica do Banhado São Donato, no banhado do mesmo nome, situa-se em ambos os lados da BR-472 no Município de Itaqui.

Sua delimitação, pelo que foi constatado no local, terá as seguintes confrontações conforme descrição, baseando-se pela BR-472 no sentido de Itaqui para São Borja.

- Ao lado direito, tendo como proprietário o Senhor João Fernando Dias, indo em linha reta até a denominação local da curva do Nove, numa extensão de 5(cinco) quilômetros.

Ainda no lado direito da BR-472, porém no outro lado do Banhado, cujos proprietários são Ariosto Marques de Souza e sucessores de José Juvenal de Portela, também numa extensão de 5(cinco) quilômetros, fazendo o limite da Reserva uma linha seca paralela à Br – 472, com 1.750 metros.

- No lado esquerdo da BR-472, de propriedade de Pedro Alcântara Monteiro Filho, indo em linha reta até o rio Butuí, numa extensão de 9,5 quilômetros.

No outro lado do banhado, os limites se estendem até à cerca, (vide mapa) onde acompanha a mesma até o rio Butuí, cujos proprietários são os senhores Say Marques e sucessores de José Juvenal Portela.

A vegetação do Banhado São Donato possui uma diversidade de espécies adaptadas ao meio palustre como gramíneos e ciperáceas altas, gravatás palustres do gênero *Eryngium*, banana do mato; acompanhando a borda do banhado, surgem os salgueiros e corticeiras, recobertos de orquídeas, cactáceas, bromeliáceas. Acompanhando as elevações do terreno, ocorre uma variação quase insensível para a mata de galeria em seu estágio inicial, com corticeiras e salgueiros de maior porte, primeiros exemplares de figueiras e timbaúvas. Quanto à fauna, foi constatada a existência de mamíferos como antas, capivaras, lontras, nútrias ou ratos do banhado, preás, de pássaros como caturritas, sabiás, quero-queros, avestruzes, etc.

Um problema atual, e que deve ser prioritário na sua solução, é a caça à capivara e ao ratão-do-banhado por vendedores de pele, que as exportam para a Argentina.

#### **SEÇÃO IV – DOS INCENTIVOS FISCAIS**

Art. 185. O Município poderá conceder incentivos fiscais na forma de isenção ou redução de tributos municipais, com vistas à proteção das edificações de interesse de preservação e dos programas de valorização do ambiente urbano e rural.

§1º Os imóveis, ocupados ou não, os monumentos naturais e/ou construídos, identificados como de preservação e de interesse do Município, poderão ter redução ou isenção do imposto predial e territorial a critério do órgão técnico municipal competente, sem prejuízo das garantias asseguradas na legislação tributária municipal.

§2º Os imóveis indicados em lei como de interesse de preservação gozarão, nos termos da legislação tributária municipal, de isenção dos respectivos impostos prediais desde que as edificações sejam mantidas em bom estado de conservação, comprovado mediante vistoria realizada pelos órgãos municipais competentes.

## **TÍTULO VIII – DO SISTEMA VIÁRIO**

### **SEÇÃO I – DO SISTEMA VIÁRIO**

Art. 186. O Sistema Viário constitui a estrutura de circulação no território, formado basicamente por:

#### I – Rodovias:

São consideradas integrantes da Rede Viária Estrutural, independentemente de suas características físicas, sendo utilizadas como ligação da cidade com os demais municípios que fazem fronteira com a Argentina e com os demais municípios e estados da Federação, sendo a segurança e fluidez do tráfego condicionantes prioritários da disciplina do uso e ocupação do solo das propriedades lindeiras.

As rodovias classificam-se em:

#### a) – Rodovias Federais, Estaduais e Municipais:

São as vias de ligação interurbana que alimentam e complementam a malha viária local, com características de alta fluidez, baixa acessibilidade, pouca integração com o uso e ocupação do solo e próprias para os sistemas de transporte de alta capacidade e de carga, com trânsito livre;

#### b) – Estradas vicinais:

São as vias, situadas na Zona de Atividade Primária, onde circula a produção primária e integram as localidades de ocupação rarefeita;

#### c) – Vias Urbanas:

II – Vias Arteriais: são as vias próprias para o sistema transporte coletivo, segregado do tráfego geral e de cargas, com características de média ou alta fluidez, baixas acessibilidade e restrita integração com o uso e ocupação do solo;

III – Vias Coletoras: são as vias de ligação entre as vias locais e arteriais e que recebem e distribuem o tráfego, com equilíbrio entre fluidez e acessibilidade, integração com o uso e ocupação do solo, bem como transporte coletivo;

IV - Vias Locais: são as vias com acesso imediato aos prédios residenciais, comerciais e industriais e intensa integração com o uso e ocupação do solo, promovendo a distribuição do tráfego local, com baixa fluidez de tráfego e alta acessibilidade;

V – Vias Especiais: são as vias que por suas características diferenciadas de localização ou uso, são objeto de Projeto Especial;

VI – Ciclovias: são as vias com características geométricas e infra-estrutura própria ao uso de bicicletas;

VII – Passagens de pedestres: são as vias de circulação permitida somente aos pedestres, incluindo os passeios públicos e as escadarias, com características de infra-estrutura e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos à circulação de pessoas.

Art. 187. Fica instituída a hierarquia do sistema viário e os gabaritos das vias, representados e relacionados na Seção II deste Título.

Parágrafo Único - Os ajustes do gabarito na implantação das vias devem manter fixas as larguras especificadas, sendo as diferenças compensadas nas larguras dos passeios públicos e canteiros centrais, conforme modelo indicado nos perfis viários – Seção II.

Art. 188. A reserva de área para alargamento ou obra viária, incidente sobre os lotes, é passível de procedimentos de desapropriação, de transferência do direito de construir a ser regulamentado e de isenções conforme legislação tributária municipal.

## **SEÇÃO II - DA CIRCULAÇÃO VIÁRIA E TRANSPORTES**

Art. 189. São diretrizes de Circulação Viária, Mobilidade Urbana e de Transportes:

I - garantir e melhorar a circulação e o transporte urbano, proporcionando deslocamentos intra e interurbanos que atendam às necessidades da população;

II - priorizar o transporte coletivo ao transporte individual;

III - tornar mais homogênea a acessibilidade em toda a área urbanizada da cidade;

IV - adequar o sistema viário, tornando-o mais abrangente e funcional, especialmente nas áreas de urbanização incompleta, visando à sua estruturação e ligação interbairros;

V - ampliar e melhorar as condições de circulação de pedestres e de grupos específicos, como idosos, portadores de deficiência especial e crianças;

VI - garantir o abastecimento, distribuição de bens e escoamento da produção, equacionando o sistema de movimentação e armazenamento de cargas, de modo a reduzir seus impactos sobre a circulação de pessoas e o meio ambiente;

VII - vincular o planejamento e a implantação da infra-estrutura física de circulação e de transporte público às diretrizes de planejamento contidas no Plano Diretor;

VIII - estudar soluções para a travessia de pedestres com segurança;

IX - urbanizar adequadamente as vias da rede municipal, de modo a garantir a segurança dos cidadãos e a preservação do patrimônio histórico, ambiental, cultural, paisagístico, urbanístico e arquitetônico da cidade.

Art. 190. São ações estratégicas de Circulação Viária, Mobilidade Urbana e de Transportes:

I - criar programa de adaptação dos logradouros para melhorar as condições de circulação de pedestres e de grupos específicos, como idosos, portadores de necessidades especiais e crianças;

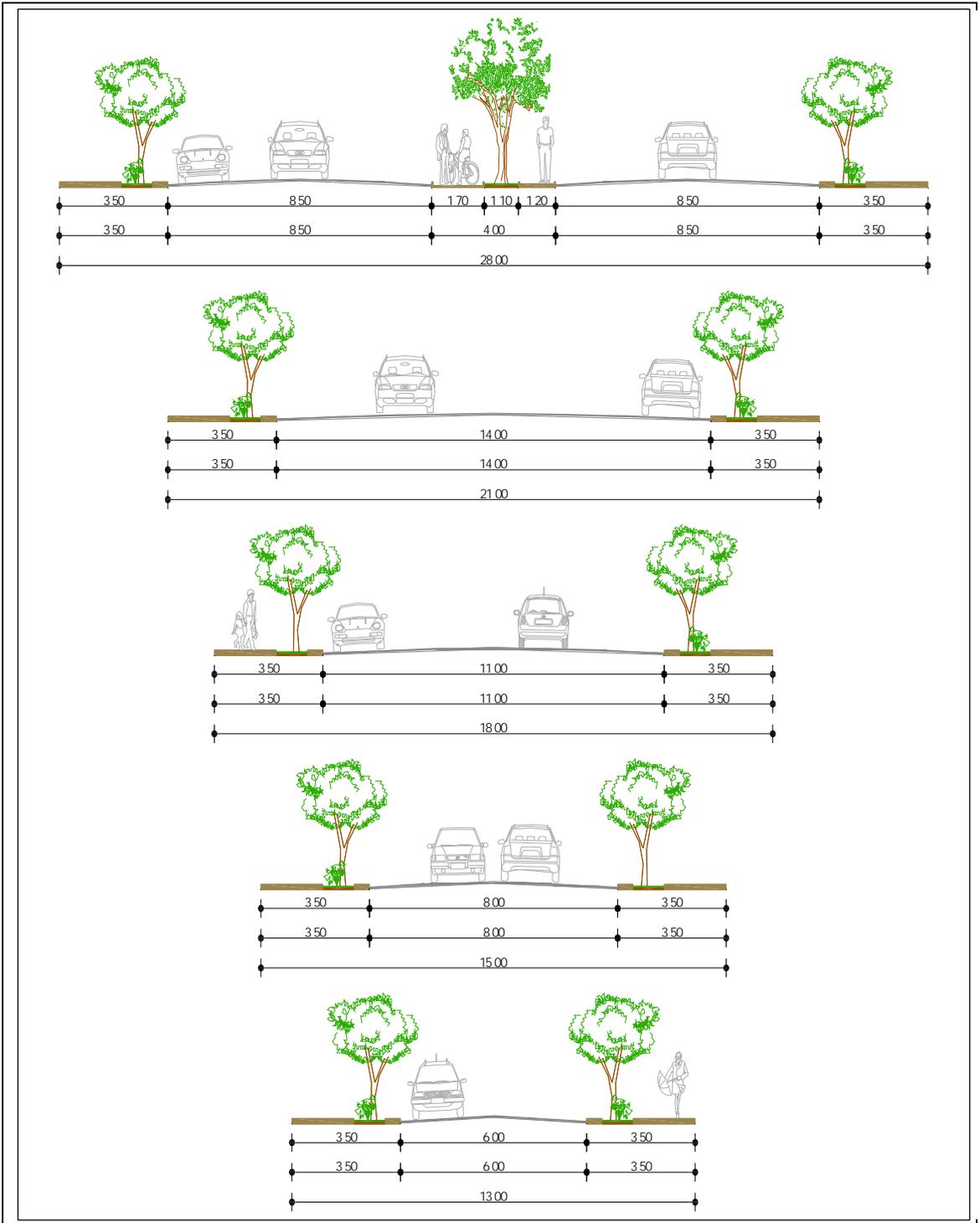
II - implantar gradativamente semáforos sonoros e/ou lombadas com faixas de segurança nos principais cruzamentos viários da cidade, para a segurança da locomoção dos deficientes visuais;

III - implantar novas vias ou melhoramentos viários em áreas em que o sistema viário estrutural se apresente insuficiente, em função do transporte coletivo;

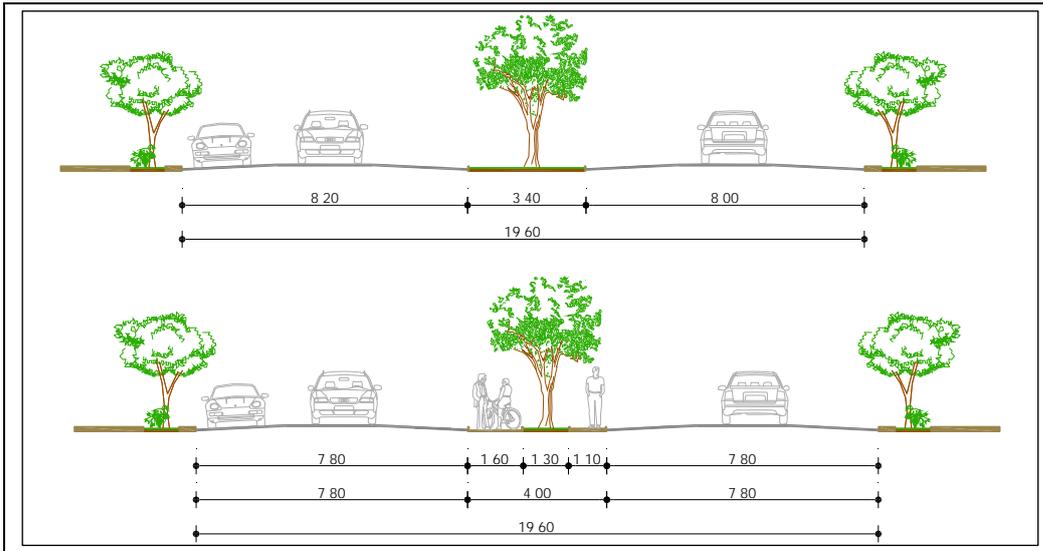
IV - disciplinar a oferta de locais de estacionamento, em áreas públicas e privadas, de modo compatível com as propostas de uso e ocupação do solo, sistema viário e as condições ambientais, facilitando o estacionamento de veículos e permitindo uma melhor mobilidade urbana.

### **SEÇÃO III – DO GABARITO VIÁRIO**

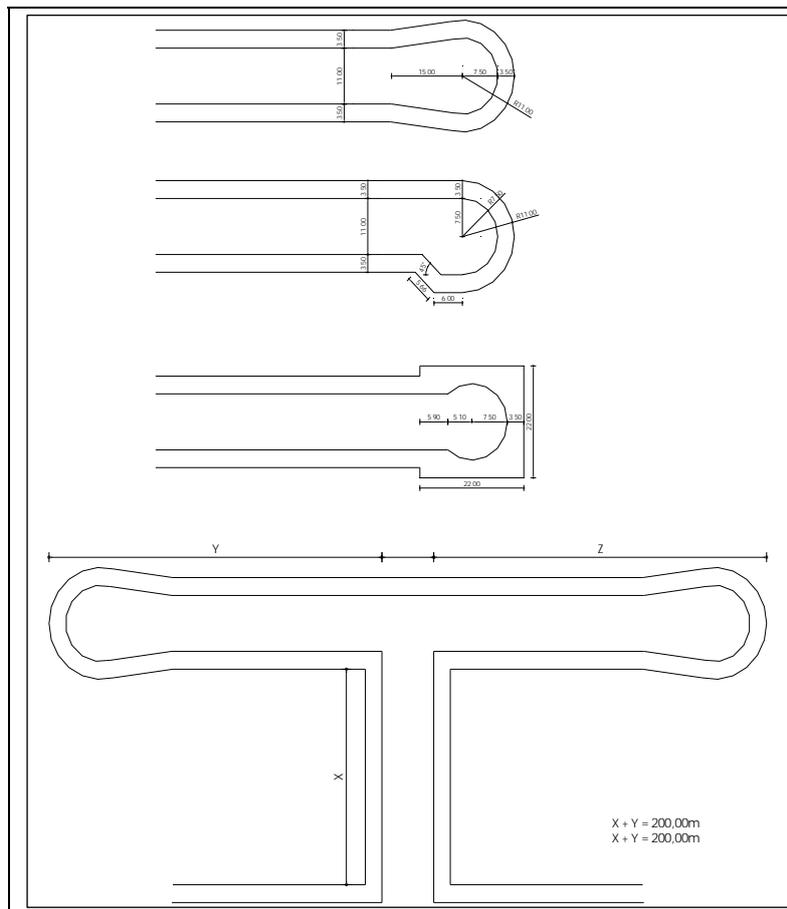
#### **PERFIS VIÁRIOS**



**CICLOVIAS**



### CUL-DE-SAC – PROPOSTAS ALTERNATIVAS



## TÍTULO IX – DA PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA NA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

### SEÇÃO I - DOS MECANISMOS DA PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE NO PROCESSO DE PLANEJAMENTO

Art. 191. Além da participação da comunidade na gestão do planejamento urbano, a qual se dará através do CMDI, fica assegurada a participação comunitária nos seguintes mecanismos de ajuste do PDDI, a serem regulados por legislação específica:

I - ajuste no zoneamento, mecanismo pelo qual a população e suas entidades organizadas propõem a revisão dos usos, regime volumétrico, atendendo às seguintes condições:

a) que da alteração proposta não resulte comprometimento ou subaproveitamento dos equipamentos urbanos e comunitários;

b) que a proposta, após deliberação na Audiência Pública, seja encaminhada ao CMDI para exame e manifestação.

II - ajuste por iniciativa do CMDI junto com o Poder Executivo.

## **TÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 192. São partes integrantes deste PDDI os mapas abaixo relacionados, anexos a esta Lei:

- 1) Mapa Urbano com Arruamentos;
- 2) Mapa Altimetria;
- 3) Mapa Bairros;
- 4) Mapa Zoneamento Atual;
- 5) Mapa Novo Zoneamento;
- 6) Mapa Uso do Solo Urbano;
- 7) Mapa Áreas Inundáveis;
- 8) Mapa Áreas Verdes e Enchentes;
- 9) Mapa Pavimentação;
- 10) Mapa Iluminação Pública;
- 11) Mapa Rede de Água;
- 12) Mapa Coleta de Resíduos Sólidos;
- 13) Mapa Canalização de Esgoto Pluvial e Cloacal;
- 14) Mapa Saúde;
- 15-16-17-18) Mapa Escolas;
- 19) Mapa Histórico I;
- 20) Mapa Histórico II;
- 21) Mapa Sistema Viário;
- 22) Mapa Transporte Intermodal;

- 23) Mapa Fluxo Viário;
- 24-25) Mapa Linhas de Ônibus;
- 26) Mapa Proposta Linha de Ônibus;
- 27) Mapa Proposta Ciclovia;
- 28) Mapa Uso do Solo Rural I;
- 29) Mapa Uso do Solo Rural II;
- 30) Mapa Declividades;
- 31) Mapa Abastecimento de Água;
- 32) Mapa Hipsometria;
- 33) Mapa Arenização;
- 34) Mapa Sistema Agrário;
- 35) Mapa Escolas e Saúde Rural;
- 36) Mapa Banhados;
- 37) Mapa Reserva São Donato.

Art. 193. É parte integrante desta Lei o Código de Edificações e Código de Posturas.

Art. 194. As alterações na presente lei e as aprovações de projetos que possam vir a causar transtornos e prejuízos a mesma, deverão ser precedidas de Audiência Pública.

Art. 195. A presente Lei deverá ser revista total ou parcialmente, a cada 10(dez)anos, no máximo, decorridos da data de sua publicação, sendo que a primeira revisão será até o dia 31 de março de 2008 e conseqüentemente esta reavaliação será feita anualmente a partir desta data..

Art. 196. As diretrizes orçamentárias são instrumentos complementares ao desenvolvimento do PDDI.

Art. 197. Todas as intervenções urbanísticas omissas na presente lei serão objetos de análise e parecer do CMDI com a posterior deliberação do Poder Público Municipal.

Art. 198. Fica criada a UPRM (Unidade Padrão de Referência do Município) que tem o valor nominal de R\$140,05 (cento e quarenta reais e cinco centavos) que vigorará a partir de 1º de janeiro de 2007 e será reajustada, anualmente, com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado pelo IBGE, entre os meses de setembro do ano anterior e agosto do ano em que a atualização for realizada, fixada por decreto executivo. As bases de cálculo dos tributos municipais serão, anualmente, corrigidas de acordo com a UPRM.

Art. 199. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 200. Revogam-se as disposições contidas nas Leis Municipais nº 1.223/82, 1.230/82, 1.422/86, 2.214/96, 1.224/82 e Decreto nº 1.752/92, art. 152 da Lei Municipal nº 1.599/88.

**GABINETE DO PREFEITO, EM 16 DE OUTUBRO DE 2007.**

**BRUNO SILVA CONTURSI**  
Prefeito