

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	1º a 6º
CAPÍTULO I – Dos Princípios e dos Objetivos Gerais da Política de Desenvolvimento Urbano	3º ao 4º
CAPÍTULO II – Da Função Social da Cidade e da Propriedade	5º ao 6º
TÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	7º ao 16
CAPÍTULO I – Do Poder Executivo Municipal	7º ao 8º
CAPÍTULO II – Do Proprietário ou Possuidor a Qualquer Título	9º
CAPÍTULO III – Das Normas e Procedimentos	10 ao 16
SEÇÃO I – Dos Atos Administrativos e Técnicos	10 ao 12
SEÇÃO II – Dos Processos Administrativos para Emissão de Diretrizes, Análises, Aprovações e Licenciamentos	13
SEÇÃO III – Das Infrações e Penalidades	14 ao 16
TÍTULO III – DAS ESTRATÉGIAS	17 ao 33
CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais	17 ao 18
CAPÍTULO II – Da Estratégia de Organização Territorial e Desenvolvimento Descentralizado	19
CAPÍTULO III – Da Estratégia do Cumprimento da Função Social da Propriedade	20 ao 22
CAPÍTULO IV – Da Estratégia de Democratização do Acesso a Terra e Habitação	23 ao 24
CAPÍTULO V – Da Estratégia de Qualificação Ambiental	25 ao 26
CAPÍTULO VI – Da Estratégia de Mobilidade Urbana	27
CAPÍTULO VII – Da Estratégia da Promoção do Direito à Cidade Sustentável	28
CAPÍTULO VIII – Da Estratégia de Revitalização Urbana	29
CAPÍTULO IX – Da Estratégia de Financiamento da Cidade	30
CAPÍTULO X – Da Estratégia de Integração Metropolitana	31
CAPÍTULO XI – Da Estratégia de Implementação do Planejamento Urbano e da Gestão Democrática	32 ao 33
TÍTULO IV – DOS PROGRAMAS DE IMPLEMENTAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS	34 ao 49
CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais	34 ao 35
CAPÍTULO II – Do Programa de Organização e Gestão Administrativa	36
CAPÍTULO III – Do Programa de Gestão do Uso e Ocupação do Solo	37
CAPÍTULO IV – Do Programa de Implementação de Áreas Especiais	38
CAPÍTULO V – Do Programa de Mobilidade Urbana	39 ao 40
CAPÍTULO VI – Do Programa de Gerenciamento das Atividades de Impacto Ambiental	41
CAPÍTULO VII – Do Programa de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos e Líquidos	42
CAPÍTULO VIII – Do Programa de Recuperação dos Recursos Hídricos e de Requalificação Ambiental	43
CAPÍTULO IX – Do Programa de Revitalização e Requalificação do Patrimônio Histórico e Cultural de Espaços Urbanos Estratégicos	44
CAPÍTULO X – Do Programa de Integração Metropolitana	45
CAPÍTULO XI – Do Programa de Acesso a Terra e Habitação	46 ao 48
CAPÍTULO XII – Do Programa de Financiamento da Cidade	49
TÍTULO V – DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL	50 ao 76
CAPÍTULO I – Das Divisas do Município	50 ao 52
CAPÍTULO II – Da Divisão Administrativa	53 ao 58
CAPÍTULO III – Do Zoneamento	59 ao 60
CAPÍTULO IV – Do Sistema Viário	61 ao 76
SEÇÃO I – Classificação das Vias Urbanas	63 ao 71
SEÇÃO II – Das Ciclovias e Ciclofaixas	72 ao 73
SEÇÃO III – Dos Passeios Públicos	74 ao 76
TÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E DO USO SOCIAL DA PROPRIEDADE	77 ao 128
CAPÍTULO I – Dos Instrumentos Indutores do Desenvolvimento Urbano	77 ao 122
SEÇÃO I – Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso	78 ao 84
SEÇÃO II – Da Transferência do Direito de Construir	85 ao 88
SEÇÃO III – Das Operações Urbanas Consorciadas	89 ao 93
SEÇÃO IV – Do Direito de Preempção	94 ao 99
SEÇÃO V – Do Direito de Superfície	100 ao 105
SEÇÃO VI – Do Consórcio Imobiliário	106
SEÇÃO VII – Das Áreas Especiais	107 ao 122
Subseção I – Das Áreas Especiais de Interesse Cultural	108 ao 109
Subseção II – Das Áreas Especiais de Interesse Social	110 ao 114
Subseção III – Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental	115 ao 117
Subseção IV – Das Áreas Especiais de Interesse Econômico	118 ao 120
Subseção V – Das Áreas Especiais de Interesse Urbanístico	121
Subseção VI – Das Áreas Especiais de Ocupação Prioritária	122
CAPÍTULO II – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade	123 ao 128
TÍTULO VII – DOS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO	129 ao 216

DO SOLO

CAPÍTULO I – Das Normas de Uso e Ocupação	129 ao 164
SEÇÃO I - Do Regime de Atividades	132 ao 137
SEÇÃO II - Do Regime Urbanístico	138 ao 154
Subseção I - Do Índice de Aproveitamento	141 ao 144
Subseção II - Da Taxa de Ocupação	145 ao 146
Subseção III - Dos Recuos e Afastamentos	147 ao 152
Subseção IV - Do Limite de Altura das Edificações	153 ao 154
SEÇÃO III - Das Garagens e Estacionamentos	155 ao 159
SEÇÃO IV - Da Acessibilidade Universal	160 ao 163
CAPÍTULO II - Dos Estudos de Viabilidade Urbanística e de Impacto de Vizinhança	164 ao 169
CAPÍTULO III – Das Normas de Parcelamento do Solo	170 ao 210
SEÇÃO I – Das Disposições Gerais	170 a 190
SEÇÃO II - Do Loteamento	191 ao 205
SEÇÃO III - Do Desmembramento	206 ao 208
SEÇÃO IV - Do Remembramento	209 ao 210
CAPÍTULO IV – Das Normas dos Condomínios de Unidades Autônomas	211 ao 216
TÍTULO VIII - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	217 ao 224
CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais	217 ao 220
CAPÍTULO II - Da Aplicação dos Instrumentos de Regularização Fundiária de Interesse Social	221 ao 224
TÍTULO IX - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA, DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO E DA PARTICIPAÇÃO POPULAR	225 ao 249
CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais	225 ao 226
CAPÍTULO II - Do Sistema Participativo de Planejamento Urbano - SPPU	227 ao 230
CAPÍTULO III - Dos Órgãos e Instrumentos de Participação na Política de Desenvolvimento Urbano	231 ao 236
SEÇÃO I - Da Comissão Técnica	231
SEÇÃO II - Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU	232 ao 236
CAPÍTULO IV - Do Fundo de Desenvolvimento Urbano	237 ao 240
CAPÍTULO V - Dos Instrumentos de Participação Popular	241 ao 245
CAPÍTULO VI - Do Monitoramento do Desenvolvimento e do Sistema Municipal de Informações Geográficas	246 ao 249
TÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	250 ao 258

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º Atendendo às disposições da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade, da Lei Orgânica Municipal, fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Esteio – PDDUE.

Art.2º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Esteio – PDDUE, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico de promoção do desenvolvimento urbano e territorial de Esteio, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam neste Município.

CAPÍTULO I Dos Princípios e dos Objetivos Gerais da Política de Desenvolvimento Urbano

Art.3º A promoção do crescimento de Esteio, tem como princípio básico o desenvolvimento [socioeconômico](#) sustentável, e o pleno desenvolvimento da [função social](#) da cidade e o bem-estar dos seus habitantes em consonância com as políticas sociais e econômicas do Município.

Parágrafo único [O cumprimento da função social](#) da cidade depende do acesso de todos os cidadãos aos bens e aos serviços urbanos, e da garantia de condições de vida e moradia compatíveis com o estágio de desenvolvimento do município.

Art.4º [O cumprimento do disposto no artigo 3º exige a](#) implementação do planejamento e gestão democrática, [através de um](#) sistema de planejamento urbano, dinâmico, contínuo, integrado e participativo [e que](#) articula as políticas da administração municipal com os interesses da sociedade.

CAPÍTULO II Da Função Social da Cidade e da Propriedade

Art.5º A propriedade cumpre sua função social:

- I. Quando a propriedade é justificada pelos seus fins, seus serviços e sua função na cidade;
- II. Quando há compatibilidade de uso da propriedade com a infra-estrutura, com a preservação ambiental, equipamentos urbanos e mobiliários urbanos existentes.

Art.6º Não cumprem a função social da propriedade os imóveis que não atendem aos princípios de ordenamento territorial expressos nesta lei, assim prioritariamente caracterizados os terrenos ou glebas desocupadas, as propriedades subutilizadas ou não utilizadas, sendo passíveis, sucessivamente de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com títulos públicos, com base no Estatuto da Cidade [e regulamentação local específica](#).

TÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I Do Poder Executivo Municipal

Art.7º Ao Poder Executivo Municipal compete aplicar os dispositivos e a regulamentação previstos na presente Lei, organizar a estrutura administrativa dotando-a de recursos técnicos e financeiros para implementação do sistema de gestão proposto no TÍTULO IX deste PDDUE.

Art.8º O Poder Executivo Municipal conta com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, com o Sistema Participativo de Planejamento – SPPU e com a [Comissão Técnica](#) para cumprir com os objetivos definidos no artigo 7º.

CAPÍTULO II Do Proprietário ou Possuidor a Qualquer Título

Art.9º O proprietário ou possuidor a qualquer título do imóvel é responsável pela observância das prescrições da presente Lei, dos dispositivos do Código de Obras e legislação correlata municipal, estadual e federal no âmbito de suas respectivas competências, e responde a processo de fiscalização.

Parágrafo único As obras e demais intervenções no território municipal, em desacordo, poderão ser autuadas, total ou parcialmente, conforme penalidades previstas nas normas de procedimentos constantes no CAPÍTULO III, deste TÍTULO.

CAPÍTULO III Das Normas e Procedimentos

Seção I Dos Atos Administrativos e Técnicos

Art.10 A autorização de intervenções urbanísticas no território municipal, fica sujeitas às normas de procedimentos, condicionadas aos instrumentos urbanísticos e sem prejuízo das demais regulamentações legais aplicáveis.

Art.11 A solicitação de diretriz específica, análise, aprovação e ou licenciamento de atividade, obra ou intervenção, constitui processo administrativo regrado pelas normas e procedimentos determinados por esta Lei e pelo [Código de Obras do Município](#).

Art.12 Os atos administrativos e técnicos dos procedimentos são regidos pela Lei Orgânica do Município e regulamentados pela lei municipal que institui a estrutura organizacional administrativa do Município.

Seção II Dos Processos Administrativos para Emissão de Diretrizes, Análises, Aprovações e Licenciamentos

Art.13 Os processos administrativos de solicitação de diretriz específica, análise especial, aprovação de projeto e licenciamento para uso e ocupação do solo são regulamentados por normas e procedimentos específicos elaborados pelos órgãos competentes.

Seção III Das Infrações e Penalidades

Art.14 Considera-se infração administrativa toda ação ou omissão que viole disposições contidas no PDDUE e na legislação correlata.

§1º São autoridades competentes para lavrar auto de infração e instaurar processo administrativo os servidores municipais designados para as atividades de fiscalização.

§2º Qualquer cidadão, constatando infração ao PDDUE, poderá dirigir representação à autoridade municipal e as infrações serão apuradas em processo administrativo próprio, assegurando o direito de ampla defesa e o contraditório, observadas as disposições desta Lei.

§3º São igualmente infrações urbanísticas:

- a. Implantar obra, parcelamento do solo ou edificações sem prévia aprovação e ou licenciamento do Poder Executivo Municipal;
- b. Implantar obra, parcelamento do solo ou edificações em desacordo com o projeto aprovado e as diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal;
- c. Instalar atividades e realizar serviços sem licenciamento do Poder Executivo Municipal;
- d. Instalar atividades consideradas poluidoras nos termos das normas e legislação vigente, sem licenciamento do Poder Executivo Municipal e sem as devidas medidas de contenção dos efeitos poluidores.

Art.15 O processo administrativo para apuração de infração deve observar a legislação pertinente.

Art.16 Os valores arrecadados em pagamento de multas por infração serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB.

TÍTULO III DAS ESTRATÉGIAS

CAPÍTULO I Das Disposições Gerais

Art.17 O PDDUE tem como princípio básico o desenvolvimento socioeconômico sustentável e estabelece as seguintes estratégias:

- I. Estratégia de organização territorial e desenvolvimento descentralizado;
- II. Estratégia do cumprimento da função social da propriedade;
- III. Estratégia de democratização do acesso à terra e habitação;
- IV. Estratégia de qualificação ambiental;
- V. Estratégia de mobilidade urbana;
- VI. Estratégia da promoção do direito à cidade sustentável;

- VII. Estratégia de revitalização urbana;
- VIII. Estratégia de financiamento da cidade;
- IX. Estratégia de integração metropolitana;
- X. Estratégia de implementação do planejamento urbano e da gestão democrática.

Art.18 O modelo de desenvolvimento do município de Esteio se consolida pelo atendimento às diretrizes estabelecidas nas estratégias, e se implementa:

- I. Através dos programas deste PDDUE;
- II. Com a aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei.

Parágrafo único Os planos setoriais e programas a serem implementados devem reger-se pelos princípios e diretrizes deste PDDUE.

CAPÍTULO II

Da Estratégia de Organização Territorial e Desenvolvimento Descentralizado

Art.19 A estratégia de organização territorial e desenvolvimento descentralizado tem por objetivo a justa distribuição dos benefícios decorrentes do processo de urbanização e da transformação do território, tais como:

- I. Adequação da infra-estrutura no território;
- II. Ampliação dos serviços públicos de promoção do direito à cidade;
- III. Ordenamento dos investimentos públicos e privados;
- IV. Promoção da justa distribuição de equipamentos públicos e mobiliários urbano à população;
- V. Descentralização das atividades de produção econômica;
- VI. Qualificação ambiental.

CAPÍTULO III

Da Estratégia do Cumprimento da Função Social da Propriedade

Art.20 A estratégia de cumprimento da função social da propriedade promove a otimização do uso da propriedade subutilizada, não utilizada e dos terrenos e glebas não edificados que se encontram em áreas providas de infraestrutura, as quais serão identificadas através da aplicação de critérios definidos em lei.

Parágrafo único A estratégia de cumprimento da função social da propriedade será atendida através da aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade para a indução da urbanização e do melhor aproveitamento das propriedades referidas no caput e deverá garantir:

- a. Defesa do bem coletivo acima dos interesses individuais;
- b. Cumprimento da função social da propriedade e da cidade.

Art.21 A estratégia de cumprimento da função social da propriedade tem por objetivos:

- I. Promover ações da reforma urbana, garantindo o direito à moradia e o cumprimento da função social da propriedade;

- II. Otimizar a urbanização da cidade;
- III. Coibir e combater a especulação imobiliária;
- IV. Aplicar os instrumentos do Estatuto da Cidade;
- V. Identificar e promover a utilização dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados das áreas especiais de urbanização e ocupação prioritária.

Art.22 Os critérios de enquadramento dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, bem como os instrumentos de cumprimento da função social da propriedade e as áreas do Município onde os instrumentos serão aplicados constarão em regulamentação específica.

CAPÍTULO IV

Da Estratégia de Democratização do Acesso a Terra e Habitação

Art.23 A estratégia de democratização do acesso a terra e habitação promoverá o direito à moradia digna e a reestruturação e qualificação dos espaços territoriais informais, através da ampliação da oferta, da democratização do acesso e do reconhecimento e regularização das ocupações habitacionais consolidadas, tendo como objetivos:

- I. O reconhecimento da cidade ilegal no processo de planejamento municipal;
- II. A promoção da integração territorial e o combate às desigualdades e à segregação social;
- III. A coordenação e a integração dos programas de habitação de interesse social aos elementos estruturadores do território, visando a diminuição de conflitos e a melhoria da qualidade de vida nos assentamentos;
- IV. A promoção da regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização e simplificação da legislação do parcelamento do solo e das normas edilícias;
- V. A ampliação da oferta de habitação de interesse social, potencializando e diversificando a produção pública e privada;
- VI. A adoção de critérios para a otimização da densificação e para a qualificação ambiental na produção da habitação de interesse social.

Art.24 A regularização fundiária das áreas ocupadas irregularmente e a produção de habitação popular são consideradas atividades de interesse social, observados os requisitos dispostos no TÍTULO VI, CAPÍTULO I, Seção VII, Subseção II e TÍTULO VIII deste PDDUE.

CAPÍTULO V

Da Estratégia de Qualificação Ambiental

Art.25 A estratégia de qualificação ambiental tem por objetivo a conservação do patrimônio ambiental do município e da região, definindo programas para a sua proteção e para a requalificação de locais degradados.

Art.26 A implementação da estratégia de qualificação ambiental dar-se-á através de:

- I. Conceituação, identificação e caracterização do patrimônio ambiental, o qual deverá ter sua ocupação e utilização disciplinada;

- II. Valorização do patrimônio ambiental, dos espaços diversificados do território, os quais constituem-se como elementos de fortalecimentos das identidades culturais e naturais;
- III. Caracterização do patrimônio ambiental como elemento significativo da valorização da paisagem e da estruturação dos espaços públicos;
- IV. Promoção de ações de saneamento, drenagem urbana, de monitoramento da poluição, de otimização do consumo energético e de captação e armazenamento de águas pluviais;
- V. Utilização de elementos urbanísticos com vistas ao estímulo e proteção do patrimônio ambiental, tais como: ciclovia, ciclofaixas e corredores verdes.
- VI. Aplicação de ações para a recuperação da mata ciliar e dos recursos hídricos, além de um programa de fortalecimento da importância da preservação junto à comunidade.

CAPÍTULO VI

Da Estratégia de Mobilidade Urbana

Art.27 A estratégia de mobilidade urbana tem por objetivos promover a organização e o planejamento do sistema de circulação territorial da cidade de Esteio, implantando programas e projetos que promovam:

- I. O incentivo ao transporte coletivo municipal, de forma a integrar os elementos estruturadores do território;
- II. A implantação de ciclovias e ciclofaixas;
- III. A acessibilidade universal e a mobilidade a todas as unidades territoriais;
- IV. A reestruturação de localidades a partir da implantação de elementos do sistema de circulação;
- V. A promoção da melhoria e conservação dos passeios públicos;
- VI. A humanização, eficiência e a segurança do trânsito com a priorização da mobilidade dos pedestres;
- VII. A qualificação ambiental dos espaços abertos e vias de circulação.

CAPÍTULO VII

Da Estratégia da Promoção do Direito à Cidade Sustentável

Art.28 A estratégia da promoção do direito à cidade sustentável tem por objetivo promover o direito à uma cidade responsável, onde cada cidadão se responsabiliza por seu resíduo gerado, através da implantação de programas e projetos que promovam:

- I. O incentivo à adoção de energias renováveis e não poluentes;
- II. A priorização dos modos de transporte coletivo e não motorizados;
- III. A gestão sustentável dos resíduos sólidos através de três princípios: redução, reutilização e reciclagem;
- IV. A promoção do saneamento ambiental, diminuindo a incidência de doenças e evitando o comprometimento dos recursos;
- V. A promoção de uma cidade ecológica.

CAPÍTULO VIII

Da Estratégia de Revitalização Urbana

Art.29 A estratégia de revitalização urbana tem por objetivos canalizar positivamente a tendência ao crescimento do centro da cidade, criando espaços públicos de qualidade, que possam fomentar as atividades comerciais, de serviço, lazer e cultura e dar-se-á através das seguintes propostas:

- I. O fortalecimento intermodal de meios de transporte coletivos e individuais;
- II. A recuperação de edificações, praças e parques;
- III. O tratamento estético e funcional de edificações, mobiliários urbanos e elementos de sinalização;
- IV. A promoção da melhoria do padrão de conservação de logradouros públicos;
- V. A organização das atividades econômicas;
- VI. A promoção de densidade suficientemente alta para otimizar a infra-estrutura existente;
- VII. A normatização da utilização de elementos publicitários, com o propósito de controlar a poluição visual;
- VIII. A humanização dos espaços coletivos;
- IX. A limitação de destruições futuras do ambiente construído e natural;
- X. A valorização e preservação de marcos simbólicos e históricos existentes;
- XI. A preocupação com aspectos ecológicos.

CAPÍTULO IX

Da Estratégia de Financiamento da Cidade

Art.30 A estratégia de financiamento da cidade tem por objetivos a promoção de ações que ampliem a capacidade econômica do Município e a justa distribuição dos benefícios gerados pelo processo de desenvolvimento urbano e de transformação territorial, promovendo a equidade social e o fortalecimento de espaços territoriais carentes e desqualificados.

CAPÍTULO X

Da Estratégia de Integração Metropolitana

Art.31 A estratégia de integração metropolitana reconhece a importância do desenvolvimento regional equilibrado entre os diferentes municípios e [busca](#) o fortalecimento equânime, tanto da cidade de referência regional como das [demais](#) cidades organizadas em sua área de influência.

CAPÍTULO XI

Da Estratégia de Implementação do Planejamento Urbano e da Gestão Democrática

Art.32 A estratégia de implementação do planejamento e gestão democrática institui o SPPU, com o objetivo de promover um processo de planejamento dinâmico, contínuo, integrado e participativo, articulando as políticas da administração municipal com os interesses da sociedade.

Art.33 Esta estratégia promoverá:

- I. Articulação entre o governo Municipal, Estadual e Federal, sociedade civil, entidades e órgãos não-governamentais;
- II. Implantação de um sistema cadastral multifinalitário com informações georreferenciadas;
- III. Estabelecimento de comissões técnicas de trabalho, do Poder Executivo;
- IV. Integração das estratégias do PDDUE à elaboração do Plano Plurianual e da Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO;
- V. Estabelecimento de metodologia de atualização da Leitura Técnica e Comunitária da Cidade;
- VI. Implantação de um processo de monitoramento, avaliação e decisões sobre o desenvolvimento urbano, através do CMDU, além do estabelecimento de instâncias de acompanhamento da comunidade.

TÍTULO IV DOS PROGRAMAS DE IMPLEMENTAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS

CAPÍTULO I Das Disposições Gerais

Art.34 Compõem o PDDUE os programas, diretrizes e principais ações e projetos que implementam as respectivas estratégias.

§1º Os programas, articulam e integram a atuação do poder público na sua execução com o objetivo de promover a gestão e o planejamento das políticas públicas para o desenvolvimento territorial do município e região de forma integrada, enfatizando a participação popular, e respeitando o princípio da promoção do cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

§2º Os programas serão desenvolvidos e implementados com base nas diretrizes de ordenamento territorial presente no TÍTULO IV, e no SPPU, previsto no TÍTULO IX, CAPÍTULO II, ambos desta Lei, utilizando-se dos instrumentos detalhados para a sua execução.

Art.35 Ficam estabelecidos os seguintes programas de gestão de planejamento:

- I. Programa de organização e gestão;
- II. Programa de gestão e uso do solo;
- III. Programa de implementação de áreas especiais;
- IV. Programa de mobilidade urbana;
- V. Programa de gerenciamento das atividades de impacto ambiental;
- VI. Programa de gerenciamento dos resíduos sólidos e líquidos;
- VII. Programa de recuperação dos recursos hídricos e de requalificação ambiental;
- VIII. Programa de revitalização e requalificação do patrimônio histórico e cultural e de espaços urbanos estratégicos;
- IX. Programa de integração metropolitana;
- X. Programa de acesso a terra e habitação;
- XI. Programa de financiamento da cidade.

CAPÍTULO II

Do Programa de Organização e Gestão Administrativa

Art.36 Este programa visa regionalizar o atendimento dos serviços públicos municipais através do ordenamento por UT's, a reestruturação urbana e qualificação dos bairros, assim como a implantação de um sistema permanente de monitoramento do PDDUE, através das seguintes ações

- I. Implantação de unidades territoriais administrativas descentralizadas;
- II. Potencialização de aspectos positivos de cada UT;
- III. Implantação de um sistema regional de monitoramento do PDDUE, conforme TÍTULO IX;
- IV. Implantação de um sistema de cadastro multifinalitário com informações georreferenciadas;
- V. Implantação de um sistema de monitoramento do desenvolvimento de cada UT;
- VI. Criação de fórum de debates regional, formado a partir das UT's definidas neste PDDUE;
- VII. Participação integrada e coordenada das Secretarias Municipais na implementação do PDDUE;
- VIII. Promoção de políticas integradas visando o desenvolvimento equilibrado do município.

CAPÍTULO III

Do Programa de Gestão do Uso e Ocupação do Solo

Art.37 Este programa visa valorizar a legislação de uso e ocupação do solo a qual é fundamental para a vida urbana pois normatiza as construções e define o que pode ser feito em cada lote urbano, interferindo na forma da cidade e também em sua economia.

Parágrafo único Este programa será implementado através das seguintes ações:

- a. Determinação do valor de potencial construtivo de cada imóvel e das condições que devem ser atendidas em cada projeto de construção;
- b. Determinação de regras urbanísticas que visam proporcionar as melhores condições de insolação e aeração na relação de vizinhança entre edificações;
- c. Implantação de um sistema de monitoramento do desenvolvimento de cada Unidade Territorial, com o objetivo de otimizar o uso do solo e da densidade urbana à infra-estrutura existente;
- d. Regramento das formas de parcelamento do solo em áreas urbanas, assim definidas pelo perímetro da cidade;
- e. Determinação da função social da propriedade, através de índices urbanísticos, garantindo o direito à cidade;
- f. Estabelecimento de normas que preservem o ambiente natural e qualifiquem o ambiente construído;
- g. Identificação e potencialização de áreas adequadas à atividades produtivas;
- h. Identificação e indução à ocupação, dos terrenos sub-utilizados e não utilizados que deverão cumprir a função social, nos termos do TÍTULO VI desta lei, mediante utilização dos instrumentos previstos neste PDDUE, promovendo assim o adequado adensamento e otimização da cidade.

CAPÍTULO IV

Do Programa de Implementação de Áreas Especiais

Art.38 As áreas especiais são aquelas que merecem consideração diferenciada, para que possam receber melhor as pessoas, atender suas necessidades, proteger o meio ambiente e a história da cidade, como por exemplo:

- I. Áreas para receber grandes equipamentos de circulação e transportes, os complexos comerciais, educacionais, culturais e esportivos, patrimônio ambiental e ecológico, histórico e cultural, paisagens notáveis;
- II. Áreas que encontram-se ocupadas por populações carentes, de maneira irregular;
- III. Áreas de risco e de preservação permanente que encontram-se ocupadas indevidamente;
- IV. Setores urbanos, já detentores de condições de infra-estrutura urbana e que, por diversos fatores, encontram-se em decadência;
- V. Áreas deterioradas ou fruto de agressão ao meio ambiente;
- VI. Áreas com condições adequadas para produção de habitação popular.

Parágrafo único O objetivo deste programa é identificar as áreas que se adequam ao perfil definido e determinar as suas regras de ocupação, conforme as suas especificidades.

CAPÍTULO V

Do Programa de Mobilidade Urbana

Art.39 Este programa tem por objetivo valorizar a mobilidade urbana, que é um atributo das cidades que se refere à facilidade de deslocamentos de pessoas e bens no espaço urbano, feitos através de veículos, vias e toda a infra-estrutura que possibilita esse ir e vir cotidiano.

Art.40 Este programa visa a elaboração de um Plano Municipal de Mobilidade Urbana, que deverá ter como objetivos:

- I. A articulação da gestão do uso do solo e da mobilidade urbana;
- II. Diminuir os custos ambientais e socioeconômicos da mobilidade urbana;
- III. Assegurar que os modos de transporte urbanos sejam complementares e combinados;
- IV. Evitar a existência de locais com falta de oferta de serviços e locais com excesso de oferta;
- V. Assegurar a equidade em relação ao uso da via e dos espaços públicos pelos cidadãos;
- VI. Racionalizar a circulação de veículos de transporte de bens e mercadorias e as operações de carga e descarga;
- VII. Implantar uma rede viária composta de ciclovias, ciclofaixas e bicicletários que atenda a todo o território, integrada à equipamentos públicos, escolas e estações de transporte coletivo;
- VIII. Procurar tornar universal o direito à acessibilidade urbana;
- IX. Permanente monitoramento da capacidade do sistema viário em relação à demanda;

- X. Implantação de mobiliário urbano adequado;
- XI. Implantação de sinalização viária adequada e que não sofra interferência de elementos publicitários;
- XII. Identificação dos fluxos de transporte de cargas e sua regulamentação visando o adequado abastecimento e escoamento da produção, conservação das vias e segurança à população.

CAPÍTULO VI

Do Programa de Gerenciamento das Atividades de Impacto Ambiental

Art.41 Este programa tem como objetivo instituir um processo de identificação, classificação, regulamentação e fiscalização das atividades que produzem impactos no espaço territorial do município e daquelas que desejam instalar-se, estabelecendo formas de monitoramento e aplicando os competentes estudos para a minimização ou a solução dos conflitos causados.

CAPÍTULO VII

Do Programa de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos e Líquidos

Art.42 Este programa institui um processo de gerenciamento dos resíduos sólidos e líquidos produzidos no Município através dos princípios de redução, reutilização e reciclagem, além de incentivar à adoção de energias renováveis e não poluentes, através de:

- I. Implantação de programas de educação ambiental para os diferentes segmentos da sociedade;
- II. Buscar implantar a coleta seletiva abrangente que atenda a todo o território;
- III. Criação de atividades econômicas, através do Plano de Desenvolvimento Econômico, que proporcionem o desenvolvimento de atividades de aproveitamento de materiais descartados;
- IV. Incentivar a implantação de sistemas de tratamento primário de resíduos e promover a conscientização da importância dos mesmos;
- V. Comprometimento com destinação final ambientalmente sustentável dos resíduos.

CAPÍTULO VIII

Do Programa de Recuperação dos Recursos Hídricos e de Requalificação Ambiental

Art.43 Este programa objetiva realizar estudos para identificar e reconhecer a situação ambiental dos recursos hídricos de Esteio, que por sua vez orientarão um processo de reestruturação e qualificação ambiental destes elementos naturais, através das seguintes ações:

- I. Elaboração do Plano Diretor de [Drenagem](#);
- II. Remoção, quando for o caso, das ocupações habitacionais localizadas em áreas de preservação permanente e recuperação das características naturais do local;
- III. Valorização da paisagem natural;
- IV. Integração do desenvolvimento urbano ao ambiente natural;
- V. Criação de incentivos que promovam a preservação ambiental;
- VI. Adoção de parâmetros de urbanização que garantam a qualidade ambiental e a manutenção da vegetação nativa;
- VII. Definição e aplicação de mecanismos especiais de regulamentação urbana

para fins de preservação ambiental;

- VIII. Incentivo ao uso de pavimentação nos passeios públicos, que permita a permeabilidade do solo;
- IX. Promoção do uso de pavimentação nos logradouros que permita a permeabilidade do solo.

CAPÍTULO IX

Do Programa de Revitalização e Requalificação do Patrimônio Histórico e Cultural de Espaços Urbanos Estratégicos

Art.44 Este programa objetiva a proposição de intervenções urbanas e arquitetônicas em suas diferentes modalidades (reforma e restauração, adaptação, conservação, requalificação) e graus (parcial, total, preventiva, emergencial) com diversidade social e de usos dos imóveis e equipamentos urbanos, e será implementado através das seguintes ações:

- I. Identificar e requalificar espaços urbanos que encontram-se degradados e/ou subutilizados, direcionando-os para o uso da coletividade, criando novas oportunidades de desenvolvimento econômico e cultural;
- II. Buscar a requalificação da paisagem urbana;
- III. Aplicar ações que resgatem a identidade cultural.
- IV. Incentivar o desenvolvimento de atividades culturais que integrem as diferentes regiões da cidade;
- V. Identificar e catalogar elementos que possuam valor histórico, paisagístico, arquitetônico e/ou simbólico, e a incorporação destes elementos à políticas públicas de reestruturação e revitalização urbana;
- VI. Realizar estudos com vistas à elaboração de Lei Municipal de Incentivo à Cultura;
- VII. Elaborar projeto de corredores culturais e Rua 24 horas com o objetivo de abrigar atividades culturais em parceria com o desenvolvimento econômico da região central da cidade.

CAPÍTULO X

Do Programa de Integração Metropolitana

Art.45 O objetivo deste programa é a promoção de planejamento e políticas urbanas com os municípios da Região Metropolitana de Porto Alegre de forma articulada e integrada, através:

- I. Do estabelecimento de políticas de parceria com municípios limítrofes;
- II. Do fortalecimento de parcerias com os municípios que integram a Bacia do Rio dos Sinos;
- III. Do estabelecimento de fóruns de discussões sobre questões metropolitanas;
- IV. Do estabelecimento de programas integrados que implementem o transporte fluvial;
- V. Do estabelecimento de programas integrados que promovam o desenvolvimento econômico local/regional;
- VI. Do estabelecimento de programas integrados que promovam a valorização e qualificação do transporte coletivo metropolitano;
- VII. Do estabelecimento de programas integrados de gerenciamento da destinação dos resíduos sólidos;

VIII. Do atendimento à legislação Federal que trata do desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO XI **Do Programa de Acesso a Terra e Habitação**

Art.46 Este programa tem por objetivo ampliar a oferta de habitação de interesse social através da produção habitacional integrada aos elementos estruturadores do território, garantindo a infraestrutura adequada, a qualificação ambiental e o oferecimento dos serviços necessários à qualidade de vida.

Parágrafo único A fim de atender a estes objetivos, ficam determinadas as seguintes diretrizes:

a. Produção de loteamentos populares deverá ser regulamentada em atendimento à legislação vigente e conforme diretrizes do TÍTULO VI, CAPÍTULO I, Seção VII, Subseção II e TÍTULO VIII deste PDDUE.

b. Aplicação de mecanismos e instrumentos que viabilizem parcerias para a produção negociada e ampliação da oferta de habitação de interesse social;

c. Aproveitamento de imóveis não utilizados ou subutilizados, com potencial de urbanização, para projetos habitacionais;

d. Adequação dos padrões urbanísticos e simplificação dos procedimentos de aprovação dos projetos de interesse social mediante a instituição de área especial;

Art.47 Este programa tem também por objetivo, a regularização fundiária em áreas de ocupação irregular passíveis de regularização, garantidas as condições de segurança da população e de qualidade do ambiente.

Art.48 A fim de atender estes objetivos ficam determinadas as seguintes diretrizes:

- I. Regularização fundiária e urbanização específica em assentamentos irregulares consolidados das populações de baixa renda, buscando a permanência de seus moradores preferencialmente no local onde estão assentados, exceto em locais de situação de risco;
- II. Reassentamento para lotes urbanizados de famílias moradoras em locais de risco, preferencialmente em local próximo ao assentamento;
- III. Adoção de normas e critérios urbanísticos especiais, que observem as condições do território e respeitem as relações sócio-espaciais existentes e garantam a qualidade ambiental do assentamento;
- IV. Ações integradas com a regularização dos assentamentos, como geração de renda, saúde, educação, educação ambiental, entre outros;
- V. Aplicação de normas especiais para urbanização, compatíveis com a situação real dos assentamentos, mediante a instituição e normatização das áreas especiais;
- VI. Implantação de infra-estrutura urbana mínima necessária, composta de rede de saneamento, abastecimento de água e energia e abertura de vias públicas.

CAPÍTULO XII **Do Programa de Financiamento da Cidade**

Art.49 A estratégia de financiamento da cidade tem por objetivos a justa distribuição dos benefícios gerados pelo processo de desenvolvimento urbano e de transformação territorial, promovendo a equidade social e o fortalecimento de espaços territoriais carentes e desqualificados, e deverá promover:

- I. Elaboração de um Plano de Desenvolvimento Econômico;
- II. Atualização da planta geral de valores;
- III. Utilização dos instrumentos operações urbanas consorciadas e consórcio imobiliário conforme TÍTULO VI, CAPÍTULO I, Seção III e VI deste PDDUE;
- IV. Melhor utilização dos potenciais ambientais, sociais e econômicos para a expansão das atividades produtivas;
- V. Utilização do instrumento outorga onerosa para alteração de uso conforme TÍTULO VI, CAPÍTULO I, Seção I deste PDDUE;
- VI. Exigência de contribuição de melhoria decorrente de obras e ações que tenham proporcionado valorização local conforme Lei específica;
- VII. Adoção de IPTU progressivo no tempo em propriedades que não cumprem sua função social conforme TÍTULO VI, CAPÍTULO II.

TÍTULO V DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

CAPÍTULO I Das Divisas do Município

Art.50 O Município de Esteio faz divisa com 5 (cinco) Municípios da Região Metropolitana de Porto Alegre, que são: Sapucaia do Sul, Gravataí, Cachoeirinha, Canoas e Nova Santa Rita.

Art.51 O perímetro urbano do Município de Esteio é definido:

- I. Ao norte, no sentido oeste-leste, em toda sua extensão pela Av. Luiz Pasteur, faz divisa com o município de Sapucaia do Sul;
- II. Ao leste, pela intersecção da Av. Luiz Pasteur com o Arroio Sapucaia, faz divisa com o município de Gravataí;
- III. Ao sudeste, junto ao Arroio Sapucaia, faz divisa com o município de Cachoeirinha;
- IV. Ao sul, ao longo do Arroio Sapucaia, faz divisa com o município de Canoas;
- V. Ao oeste, ao longo do Rio dos Sinos, faz divisa com o município de Nova Santa Rita.

Art.52 Integra esta Lei o Mapa ANEXO I, que define o perímetro urbano de Esteio.

CAPÍTULO II Da Divisão Administrativa

Art.53 A Divisão Administrativa faz parte do processo de territorialização sendo composta por 15 (quinze) regiões, denominadas de Unidades Territoriais (UT).

diretrizes:

Art.54 O ordenamento territorial foi implementado atendendo as seguintes

- I. Características do sítio e limites físicos
- II. Formação do território
- III. Tipos de Ocupação do solo
- IV. Limites das regiões censitárias determinadas pelo IBGE.

Art.55 As UT's são delimitadas conforme descrição:

- I. UT 01: Delimitações: A oeste pelo Rio dos Sinos; ao norte pela Av. Luiz Pasteur; a leste pelos trilhos da Rede Ferroviária; e ao sul pelo Arroio Sapucaia fechando o perímetro.
- II. UT 02: Delimitações: A leste pelos trilhos da Trensurb; ao sul pela cerca da Brasilit e da Votoran; à oeste pelos trilhos da Rede Ferroviária; e ao norte pela Av. Luiz Pasteur fechando o perímetro.
- III. UT 03: Delimitações: Ao norte pela cerca da Brasilit e da Votoran; a leste pelos trilhos do Trensurb; ao sul pelo limite do Arroio Esteio; e a oeste pelos trilhos da Rede Ferroviária fechando o perímetro.
- IV. UT 04: Delimitações: Ao norte pelo Arroio Esteio; ao leste pela BR-116; ao sul pelo Arroio Sapucaia; e ao oeste pelos trilhos da Rede Ferroviária fechando o perímetro.
- V. UT 05: Ao norte e nordeste pela Av. Luis Pasteur e RS-118; ao sul pela Rua Soledade; e a oeste pela linha do Trensurb fechando o perímetro.
- VI. UT 06: Delimitações: ao sul na Av. Dom Pedro até encontrar a Av. Presidente Vargas, seguindo ao sul pela Rua Henner de Souza Nunes até a Rua Maurício Cardoso e os trilhos da Trensurb; ao oeste pelos trilhos da Trensurb até a Rua Soledade onde fecha o perímetro.
- VII. UT 07: Delimitações: Ao nordeste pela Av. Luis Pasteur; ao sudeste pela Rua da Paz; ao sul pela Rua 24 de agosto; ao sudoeste e noroeste pela Rua La Salle; ao norte pela Rua Salgado Filho fechando o perímetro.
- VIII. UT 08: Delimitações: Ao leste pela Rua Rio Grande; ao sudeste pelo Arroio Sapucaia; ao oeste pelos trilhos da Trensurb; e ao norte pela Av. Dom Pedro fechando o perímetro.
- IX. UT 09: Delimitações: Ao norte pela Rua Padre Felipe; ao nordeste pela Rua La Salle; ao sudeste pelo Arroio Sapucaia; ao sul também pelo Arroio Sapucaia; e ao oeste pela Rua Rio Grande fechando o perímetro.
- X. UT 10: Delimitações: Ao nordeste pela Rua Santana; ao sudoeste Arroio Sapucaia; ao noroeste pelo Arroio Esteio e seu braço artificial fechando o perímetro.
- XI. UT 11: Delimitações: Ao leste pela Av. Padre Antônio Vieira; ao sul pelo Arroio Sapucaia; ao sudoeste pela Rua Santana; ao norte pela Rua 24 de Agosto fechando o perímetro.
- XII. UT 12: Delimitações: Ao norte pela Av. Luiz Pasteur; ao leste pela Rua Alberto Braum, seguindo pelas Ruas Urbano Thiesen, Av. Tarso Dutra e Av. Garcia Lorca; ao sul pelo Arroio Sapucaia; ao oeste pela Av. Padre Antonio Vieira até o encontro da Rua da Paz, seguindo pela Rua da Paz até a Av. Luiz Pasteur onde fecha o perímetro.
- XIII. UT 13: Delimitações: Ao leste pela Estrada Boqueirão; ao sul pelo Arroio Sapucaia; ao oeste pela Av. Garcia Lorca, Av. Tarso Dutra, Rua Urbano Thiesen e na continuação da Rua Alberto Braun; e ao norte pela Av. Luis Pasteur fechando o perímetro.

XIV. UT 14: Delimitações: Ao norte e nordeste pela Av. Luiz Pasteur e pela Estrada do Nazário; ao sul pelo Arroio Sapucaia; ao oeste pela Estrada do Boqueirão fechando o perímetro.

XV. UT 15: Delimitações: Ao norte pela Av. Luiz Pasteur; ao leste pelo Arroio Sapucaia; ao sul pelo Arroio Sapucaia; a oeste pela Estrada do Nazário; e ao noroeste pela Av. Luiz Pasteur fechando o perímetro.

Art.56 Ficam definidos os seguintes distritos, conforme descrição:

- I. Distrito Oeste: Composto pelas Unidades Territoriais 1, 2, 3 e 4;
- II. Distrito Norte: Composto pelas Unidades Territoriais 5, 6 e 7;
- III. Distrito Sul: Composto pelas Unidades Territoriais 8, 9, 10 e 11;
- IV. Distrito Leste: Composto pelas Unidades Territoriais 12, 13, 14 e 15;

Art.57 A divisão e criação de novas UT's dar-se-á através de lei específica, precedida de audiência pública, com a participação das comunidades envolvidas, sendo que a nova divisão deverá atender às mesmas diretrizes que orientaram a divisão territorial prevista no Art.54 desta Lei.

Art.58 Integra esta Lei o Mapa do ANEXO I, que define o perímetro das UT's e Distritos Municipais.

CAPÍTULO III Do Zoneamento

Art.59 O zoneamento territorial de Esteio é composto de 4 (quatro) Zonas de Planejamento, as quais objetivam o incremento do comércio e a descentralização, promovendo um maior dinamismo nos setores a serem implantados, e são descritas a seguir:

- I. Zona Mista Preferencialmente Comercial - ZMC;
- II. Zona Mista Preferencialmente Residencial - ZMR;
- III. . Zona Industrial Exclusiva - ZIE;
- IV. Corredores de Promoção Econômica - CPE.

§1º A Zona Mista Preferencialmente Comercial é constituída pelas áreas urbanas centrais e caracterizada por ser a porção do território melhor atendida pela infraestrutura, pelas atividades econômicas, pelos serviços públicos e pelas oportunidades geradas a partir da urbanização do município.

§2º A Zona Mista Preferencialmente Residencial é caracterizada pelo uso residencial qualificado e o desenvolvimento de atividades econômicas complementares ao uso que garantam a qualidade de vida e o bem-estar da população residente. O sistema de circulação destas áreas deverá, preferencialmente, atender às demandas locais de acesso às residências.

§3º A Zona Industrial Exclusiva é caracterizada por apresentar intensa atividade de produção e desenvolvimento econômico, desenvolvendo-se principalmente ao longo da BR-116.

§4º São corredores de Promoção Econômica (CPE) os trechos de ruas definidos no Anexo I, que têm como objetivo o incentivo à implantação de estabelecimentos comerciais, industriais, de serviço e residências multifamiliares, através de um regime urbanístico diferenciado permitindo maiores índices construtivos e que tem como característica principal, o recuo de 6,00 (seis) metros obrigatórios.

[§5º Integram ainda o zoneamento territorial, as áreas especiais, previstas no Título VI, Capítulo I, Seção VII.](#)

Art.60 Integra esta Lei o Mapa do ANEXO II, que define a distribuição das zonas de uso pelo território de Esteio.

CAPÍTULO IV **Do Sistema [Viário](#)**

Art.61 Considera-se sistema viário básico do Município de Esteio, o conjunto de vias que de forma articulada e hierarquizada, viabiliza a circulação de pessoas, veículos e cargas.

Art.62 [A estrutura viária do Município](#) busca atingir os seguintes objetivos:

- I. Articular a gestão do uso do solo e da mobilidade urbana;
- II. Diminuir os custos ambientais e sócio-econômicos da mobilidade urbana, assim como das distâncias a percorrer;
- III. Orientar a circulação viária e a orientação de tráfego de forma a privilegiar o sistema de transporte coletivo;
- IV. Priorizar a circulação de pedestres e de ciclistas;
- V. Acessibilidade universal;
- VI. Criação de terminais ou estações que integrem mais de um modo de transporte;
- VII. Definição de espaços de estacionamento;
- VIII. Implantação de transporte fluvial ao longo do Rio dos Sinos, buscando fomentar o turismo, o escoamento da produção e a integração com a Região Metropolitana;
- IX. Evitar a existência de locais com falta de oferta de serviços de transporte público e locais com excesso de oferta;
- X. Buscar adaptar a malha viária existente, à melhoria das condições de circulação;
- XI. Hierarquizar as vias urbanas, bem como implementar soluções que tragam maior fluidez ao tráfego de modo a assegurar segurança e conforto ao usuário.

Seção I Classificação das Vias Urbanas

Art.63 As vias urbanas são classificadas de acordo com o planejamento e a gestão integrada ao sistema municipal de transportes, atendendo a uma hierarquia onde o pedestre tem a preferência, seguido da bicicleta, do transporte coletivo e por último o veículo particular.

Parágrafo único As vias são classificadas conforme o tipo de serviço que oferecem e a função que exercem segundo natureza da sua circulação como segue:

- a. Vias [Arteriais](#): São as principais avenidas da cidade, próprias para transporte de passageiros, para implantação de metrô, para transporte coletivo segregado (corredores exclusivos) e cargas. Fazem as ligações intra-urbanas. São vias de alta fluidez e baixa acessibilidade, e apresentam relativa integração com o solo lindeiro. Também são

consideradas vias arteriais aquelas que, por sua importância dentro da cidade, conciliam fluidez e alta acessibilidade. São as vias de principal acesso às Rodovias BR-116, RS-118 e BR-448.

- b. Vias Coletoras: São aquelas destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.
- c. Vias Locais: São aquelas caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.
- d. Passagens de Pedestres: destinadas ao uso exclusivo de pedestres e veículos não motorizados.

Art.64 Para efeitos desta Lei as vias públicas deverão obedecer as dimensões mínimas do quadro a seguir:

TIPO DE VIA ESPECIFICAÇÕES	ARTERIAL	COLETORA	LOCAL	PASSAGENS DE PEDESTRES
LARGURA MÍNIMA	22,00 metros	17,00 metros	15,00 metros	4,00 metros
INCLINAÇÃO MÁXIMA	10%	10%	12%	10%
INCLINAÇÃO MÍNIMA	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
RAIO DE CURVA MÍNIMO	100,00 metros	50,00 metros	30,00 metros	-
PASSEIOS	3,50 metros	3,00 metros	3,00 metros	-

§1º A extensão das vias denominadas "cul-de-sac", somada à praça de retorno, não deverá exceder a 100,00m (cem metros) e terá diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros);

§2º O ângulo de intersecção entre as vias não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus);

§3º Não serão permitidas obras de pavimentação nos logradouros em que não existam redes de infra-estrutura básica.

Art.65 O sistema viário básico da cidade fica estabelecido pelo Mapa de Estruturação do Território, ANEXO III.

Parágrafo único O Poder Executivo Municipal deverá elaborar estudos detalhados para a implantação das vias e alargamentos projetados, conforme ANEXO III.

Art.66 Ficam definidas nesta Lei os padrões mínimos de caixa viária, prevista para cada classe de via, os quais deverão ser adotados nos novos parcelamentos do solo.

Art.67 Integram a caixa viária:

- I. Leito carroçável: destinado ao trânsito de veículos;
- II. Passeios Públicos: destinado ao trânsito de pedestres;
- III. Canteiros centrais;
- IV. Canteiros laterais;
- V. Ciclovias/ciclofaixas.

Art.68 As inseridas em AEIS, ocupadas irregularmente e passíveis de regularização, poderão ter seu padrão mínimo alterado mediante estudos específicos de urbanização.

Art.69 O desenho geométrico das vias de circulação deverá obedecer as Normas Técnicas especificadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art.70 Nos terrenos lindeiros às rodovias Estadual e Federais, será obrigatória a reserva de faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) ao longo da faixa de domínio destas.

Art.71 Nos terrenos lindeiros às ferrovias será obrigatória a reserva de faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros), ao longo da faixa de domínio destas.

Parágrafo único - A faixa de domínio é medida a partir da lateral da ferrovia, para ambos os lados.

Seção II Das Ciclovias e Ciclofaixas

Art.72 O sistema de circulação por bicicleta é composto por:

- I. Ciclovias: via aberta ao uso público caracterizada como pista destinada ao trânsito exclusivo de bicicletas, separada da via pública de tráfego motorizado por meio fio ou obstáculo similar, e de área destinada aos pedestres, por dispositivo semelhante ou em desnível, que a distingue das áreas citadas;
- II. Ciclofaixa: via aberta ao uso público caracterizada como faixa destinada ao trânsito exclusivo de bicicletas, demarcada na pista de rolamento ou calçadas por sinalização específica;
- III. Faixa compartilhada ou via de tráfego compartilhado: via aberta ao uso público caracterizada como pista compartilhada com o trânsito de veículos motorizados, bicicletas e pedestres, sendo via preferencial ao pedestre quando demarcada na calçada e preferencial a bicicleta quando demarcada na pista de rolamento.

Art.73 As ciclovias e ciclofaixas têm por objetivo oferecer à população a opção de transporte de bicicleta em condições de segurança e o atendimento da demanda de deslocamento no espaço urbano.

Parágrafo único O sistema de ciclovias e ciclofaixas deverá estruturar soluções sustentáveis para as áreas urbanas, considerando-se a grande demanda de usuários e a topografia favorável na maior parte do território.

Seção III Dos Passeios Públicos

Art.74 Com o objetivo de proporcionar acessibilidade e segurança, o Município estabelecerá regulamentação específica em relação à urbanização dos passeios públicos, garantindo sempre que for possível a definição de três faixas:

- I. Faixa de serviços - localizada junto ao meio-fio, tem o propósito de abrigar os equipamentos que mobíliam o espaço público bem como o plantio de árvores;
- II. Faixa livre - localizada ao centro do passeio público, deve ser livre de qualquer obstáculo e contar com piso tátil, em atendimento às normas técnicas competentes;

- III. Faixa de acesso – localizada junto ao alinhamento dos terrenos, pode abrigar toldos, cadeiras e mesas, material publicitário, desde que não impeçam o livre acesso às propriedades e sejam licenciados pelo Município.

§1º – Em qualquer hipótese a faixa livre deve ter, no mínimo, 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) devendo estar pavimentada e livre de obstáculos, garantindo-se as condições adequadas de acessibilidade.

§2º - É proibida a construção nos passeios de qualquer elemento que possa obstruir a sua continuidade ou a circulação de pedestres.

Art.75 Quanto à pavimentação dos passeios, a faixa livre deverá ser sempre pavimentada de acordo com as orientações constantes no Código de Obras e na norma técnica de acessibilidade, sendo que:

- I. Nos Corredores de Promoção Econômica as faixas de acesso e de serviços também deverão ser pavimentadas, sendo prevista a possibilidade de, conforme orientação municipal, serem reservados canteiros para o plantio de árvores na faixa de serviços.
- II. Nas demais vias, as faixas de acesso e de serviços deverão ser vegetadas, sendo prevista a possibilidade de, conforme orientação municipal, ser pavimentada a faixa de acesso em frente a estabelecimentos comerciais ou de serviços.

Art.76 O Poder Executivo Municipal regulamentará a implantação de mobiliário urbano nos passeios públicos e demais áreas.

TÍTULO VI DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E DO USO SOCIAL DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO I Dos Instrumentos Indutores do Desenvolvimento Urbano

Art.77 O Município de Esteio adotará, para o desenvolvimento e a gestão do planejamento territorial, os instrumentos de política urbana abaixo transcritos, em consonância com as diretrizes da legislação federal competente:

- I. Outorga onerosa do direito de alteração de uso;
- II. Transferência do direito de construir;
- III. Operações urbanas consorciadas;
- IV. Direito de preempção;
- V. Direito de superfície;
- VI. Consórcio imobiliário;
- VII. Contribuição de Melhoria;
- VIII. Áreas de especial interesse;
- IX. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- X. Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- XI. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- XII. Disciplina do parcelamento, uso e da ocupação do solo;
- XIII. Concessão de direito real de uso;

- XIV. Relatórios de impacto ambiental e de impacto de vizinhança;
- XV. Plano Ambiental Municipal;
- XVI. Referendo popular e plebiscito;
- XVII. Gestão orçamentária participativa ;
- XVIII. Planos, programas e projetos elaborados em nível local ;
- XIX. Fundo de desenvolvimento territorial;
- XX. Termo de ajustamento de conduta;
- XXI. Código de Posturas;
- XXII. Código de Obras e Edificações;
- XXIII. Tombamento e inventários de imóveis, conjuntos e sítios urbanos ;
- XXIV. Sistema municipal de informações.

Parágrafo único Nas situações em que for necessário, o Poder Executivo Municipal elaborará regulação específica dos instrumentos descritos.

Seção I Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Art.78 Mediante requerimento do interessado e quando for de notório interesse público, o Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente a autorização para implantação de uma nova atividade ou a ampliação de uma atividade existente em zonas específicas, quando esta implantação ou ampliação não for permitida pelo zoneamento definido no Plano Diretor Participativo de Esteio.

Parágrafo único – Não poderá o Poder Executivo Municipal utilizar o instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso para viabilizar indústrias com Potencial Poluidor Alto nas seguintes zonas, conforme o Zoneamento definido no Plano Diretor Participativo de Esteio:

- a. Zona Mista Preferencialmente Residencial
- b. Zona Mista Preferencialmente Comercial

Art.79 O impacto da concessão de outorga onerosa de alteração de uso na infraestrutura, no meio ambiente e seu entorno deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo Municipal buscando detectar áreas próximas da saturação.

Art.80 As vendas de alteração de uso serão imediatamente suspensas mediante decreto do Poder Executivo Municipal, em caso de se constatar impacto negativo na infra-estrutura decorrente da sua aplicação, ou quando se verificar a inviabilidade de sua aplicação em face dos limites urbanísticos estabelecidos neste PDDUE.

Art.81 O direito de alteração de uso deverá estar diretamente vinculado ao licenciamento da atividade.

Art.82 A outorga onerosa de alteração de uso poderá ser aplicada na regularização de edificações na forma que for estabelecida por lei específica.

Art.83 Os recursos auferidos com a venda da alteração de uso serão aplicados no

FUNDURB, para as seguintes finalidades:

- I. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- II. Implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- III. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- IV. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.
- V. Regularização fundiária;
- VI. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- VII. Constituição de reserva fundiária;
- VIII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

Parágrafo único - Estão incluídas como ações relacionadas ao ordenamento e direcionamento da expansão urbana, as decorrentes da política de mobilidade urbana.

Art.84 Os procedimentos para aplicação da outorga onerosa de alteração de uso, deverão ser fixados por regulamentação específica.

Seção II Da Transferência do Direito de Construir

Art.85 Lei específica de iniciativa do Poder Executivo Municipal regulamentará os procedimentos para que os proprietários de imóveis urbanos, privados ou públicos, possam exercer seu direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, nos termos deste PDDUE, ou aliená-lo, parcial ou totalmente.

Parágrafo único A Lei Municipal referida no “caput” deste artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, especificando a forma do cálculo do potencial construtivo a ser transferido ao imóvel receptor.

Art.86 Os imóveis poderão transferir apenas a diferença entre o direito de construir utilizado e o direito de construir expresso pelo índice de aproveitamento especificado para a zona, conforme o ANEXO IV.

Art.87 A Transferência do Direito de Construir poderá ser utilizada sempre que o imóvel urbano – ou parte dele – for necessário para:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II.
- III. Implantação de traçado viário
- IV. Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural.

§1º Nos casos expressos nos incisos I e II, ao transferir o direito de construir respectivo a um imóvel urbano ou a parte dele, transfere-se ao Poder Executivo Municipal, a sua propriedade.

§2º Nas situações previstas nos incisos I, II e III, poderá o direito de construir ser exercido na parcela restante do terreno, observando-se o limite estabelecido pelo Índice de Aproveitamento aplicado à totalidade do terreno.

Art.88 O Município deverá autorizar a transferência do direito de construir emitindo um Certificado de Potencial Construtivo de Transferência, obedecendo aos critérios expressos neste PDDUE.

Seção III Das Operações Urbanas Consorciadas

Art.89 As operações urbanas consorciadas são o conjunto de medidas e intervenções 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, num determinado perímetro, contíguo ou não.

Parágrafo único As operações urbanas consorciadas serão criadas por lei específica, de iniciativa do Poder Executivo Municipal.

Art.90 As operações urbanas consorciadas têm como finalidades:

- I. Implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. Renovação urbana e intervenções urbanísticas em áreas de porte e/ou consideradas subutilizadas;
- III. Implantação de programas de habitação de interesse social e/ou de regularização fundiária;
- IV. Ampliação e melhoria da rede de transporte público coletivo;
- V. Implantação de espaços públicos;
- VI. Valorização e qualificação do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII. Melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estruturadora;
- VIII. Reestruturação de bairros, periferias e agrupamentos urbanos, visando a geração de empregos.

Art.91 Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas:

- I. Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental e de vizinhança decorrentes;
- II. Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, desde que de interesse da coletividade.

Parágrafo único A modificação de índices urbanísticos e coeficientes de aproveitamento, na área definida para a operação urbana, ficará limitada pela máxima capacidade construtiva correspondente à totalidade da área de abrangência da operação, não podendo ultrapassar os limites urbanísticos máximos definidos para a Unidade Territorial Central.

Art.92 A lei que aprovar a operação urbana consorciada deverá conter, 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 e estudo prévio de impacto de vizinhança;
- V. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

- VI. Solução habitacional localizada preferencialmente dentro de seu perímetro, ou em vizinhança próxima, no caso da necessidade de remoção de moradores;
- VII. Garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII. Instrumentos urbanísticos a serem utilizados na operação;
- IX. Forma de contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- X. Fórmulas de cálculo das contrapartidas;
- XI. Definição do estoque de direito de construir adicional;
- XII. Forma de controle da operação, obrigatoriamente com a representação da sociedade civil;
- XIII. Conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único Os recursos obtidos pelo Município, com a contrapartida prevista na forma do inciso IX deste artigo, serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada, de acordo com o programa de intervenções definido na lei de que trata este artigo.

Art.93 Os imóveis localizados no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Seção IV Do Direito de Preempção

Art.94 O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel objeto de alienação onerosa entre particulares e será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, bem como nos imóveis resultantes destes projetos;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento do desenvolvimento urbano;
- V. Implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico ou paisagístico;
- IX. Ordenamento do sistema viário.

Art.95 As áreas onde incidirá o direito de preempção serão delimitadas por lei de iniciativa do Poder Executivo Municipal, sempre que houver necessidade do Município utilizar o direito de preempção para a consecução dos objetivos da política urbana e para as finalidades previstas no artigo anterior.

Parágrafo único 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, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art.96 O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo máximo de trinta (30) dias a partir da homologação da lei que o delimitou.

Art.97 O proprietário do imóvel deverá notificar o Poder Executivo Municipal sobre sua intenção de aliená-lo, para que este, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

Parágrafo único A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- a. Proposta de compra, apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- b. Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- c. Certidão atualizada, de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- d. 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.98 Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, o Poder Executivo Municipal poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§1º O Poder Executivo Municipal publicará, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo anterior, e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º Transcorrido o prazo máximo de 30 (trinta) dias sem manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preempção, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras sobre o mesmo imóvel, desde que dentro do prazo legal de vigência deste instrumento.

Art.99 Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar, ao órgão competente do Município, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta (30) dias após sua assinatura..

§1º O Poder Executivo Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, para a adjudicação do imóvel alienado a terceiros em condições diversas das apresentadas ao Município, ou sem respeitar o direito de preferência manifestado pelo Poder Executivo Municipal.

§2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Poder Executivo Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do imposto predial e territorial urbano (IPTU), ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção V
Do Direito de Superfície

Art.100 O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do 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 no contrato respectivo.

§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 a 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 Este instrumento poderá ser utilizado onerosamente pelo Município também em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação dos programas previstos no TÍTULO IV deste PDDUE.

§5º Por morte, dissolução, fusão ou incorporação do beneficiário, os seus direitos e deveres transmitem-se a seus herdeiros ou sucessores.

Art.101 Será objeto de remuneração ao Município todo o uso do espaço público, superficial, aéreo ou subterrâneo, que implique em benefício financeiro para o usuário, especialmente a implantação de fontes e redes distribuidoras e condutoras de energia elétrica, telecomunicações, TV a cabo, gás natural e de captação e distribuição de água e esgoto, mediante concessão do direito de superfície e respectivo regulamento municipal.

§1º Para os fins do disposto no "caput" deste artigo, deverá o Poder Executivo observar procedimento que assegure igualdade de condições entre os possíveis interessados.

§2º Fica autorizada a concessão do direito de superfície de bens de uso comum do povo e de uso especial para os fins de que trata o "caput" deste artigo.

Art.102 Os recursos auferidos com a concessão de direito de superfície pelo Município serão aplicados no FUNDURB, para as seguintes finalidades:

I. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo investimentos na mobilidade urbana;

II. Implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

III. Criação e recuperação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

IV. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art.103 Em caso de venda da área, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art.104 Extingue-se o direito de superfície:

I. Pelo advento do termo;

II. Pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art.105 Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio

do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao imóvel destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de Registro de Imóveis.

Seção VI Do Consórcio Imobiliário

Art.106 Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Executivo Municipal e o proprietário de imóvel urbano através do qual o proprietário transfere ao Executivo Municipal seu imóvel em parceria para a viabilização de empreendimentos de habitação de interesse social.

§1º O proprietário que transferir seu imóvel para o Município, nos termos deste artigo, receberá como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, após a realização das obras.

§2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será equivalente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observando a avaliação prévia a ser efetuada pelo Município quando do estabelecimento do consórcio, excluídos do seu cálculo, expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§3º O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar, quanto àqueles definidos como Área Especial de Interesse Social - AEIS.

Seção VII Das Áreas Especiais

Art.107 Áreas Especiais são unidades do território municipal com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo e de edificação, compreendendo:

- I. Áreas Especiais de Interesse Cultural - AEIC;
- II. Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS;
- III. Áreas Especiais de Interesse Ambiental - AEIA;
- IV. Áreas Especiais de Interesse Econômico - AEIE;
- V. Áreas Especiais de Interesse Urbanístico - AEIU;
- VI. Áreas Especiais de Ocupação Prioritária - AEOP_{7.1}.

§1º Ficam enquadradas como áreas especiais os locais representados no mapa do ANEXO II da presente Lei.

§2º O detalhamento da delimitação das áreas especiais representadas no mapa do Anexo II, dar-se-á por decreto do Poder Executivo Municipal, mediante apreciação do CMDU.

§3º A criação de novas áreas especiais dar-se-á por Lei Municipal.

§4º O licenciamento de obras localizadas em áreas especiais deverá ser previamente avaliado pela Comissão Técnica e requererá Estudo de Viabilidade Urbanística.

Subseção I Das Áreas Especiais de Interesse Cultural

Art.108 AEIC são edificações e/ou porções do território identificadas como locais de convívio ou mesmo pontos da cidade onde acontecem feiras e eventos significativos que representem os hábitos e tradições da população.

Art.109 Integram as AEICs as unidades territoriais destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

Parágrafo único Os imóveis ou áreas tombadas ou preservadas por legislação Municipal, Estadual ou Federal, enquadram-se como AEIC.

Subseção II Das Áreas Especiais de Interesse Social

Art.110 As AEIS são unidades territoriais destinadas, prioritariamente, à regularização fundiária e à produção de habitação de interesse social - HIS, tendo como objetivos gerais:

- I. Garantir o acesso à moradia com qualidade à população de baixa renda em atendimento ao disposto nesta lei e no Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- II. Evitar o uso especulativo dos imóveis nela situados, privilegiando o uso para moradia das famílias de baixa renda e admitindo outras atividades pré-existentes ou que atendam às necessidades básicas destas famílias.

Parágrafo único Fica proibido o remembramento de lotes localizados em AEIS, como forma de atender aos objetivos supracitados.

Art.111 As AEIS podem ser de dois tipos:

I. AEIS de Regularização Fundiária – São os assentamentos habitacionais de baixa renda que não estão regulares do ponto de vista jurídico e/ou urbanístico, que são passíveis de regularização e recuperação urbanística e ambiental, e que podem incluir equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

II. AEIS de Produção Habitacional – São os imóveis destinados à implantação de programas habitacionais de interesse social incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local, podendo ser: não edificados, sub-utilizados ou não utilizados, conforme estabelecido no TÍTULO I, CAPÍTULO II e TÍTULO VI, CAPÍTULO II deste PDDUE.

§1º Considera-se empreendimento de HIS a edificação ou o conjunto de edificações executadas pelo Município ou pela iniciativa privada, destinado total ou parcialmente à população de baixa renda e usos complementares;

§2º A demarcação de novas AEIS para a regularização fundiária observará:

- a. Áreas ocupadas por favelas, aptas a urbanização;
- b. Áreas passíveis de usucapião ocupadas predominantemente por famílias de baixa renda;
- c. Loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados predominantemente por famílias de baixa renda;

§3º A demarcação de novas AEIS de Produção Habitacional deverá observar a disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e se dará em:

- a. Terrenos vazios;
- b. Imóveis não edificados, subutilizados e não

utilizados notificados para o cumprimento de sua função social.

§4º As demarcações de novas AEIS de Produção Habitacional poderão ser feitas posteriormente através de lei específica, mediante estudos prévios das áreas com potencial para o uso.

§5º No caso de AEIS cujos limites estejam compreendidos dentro das áreas de operações urbanas consorciadas, a aplicação dos instrumentos e diretrizes previstos neste Título serão implementados por meio do disposto nas leis específicas das operações urbanas consorciadas.

Art.112 O Plano de Regularização de cada AEIS de Regularização Fundiária será formalizado por decreto do Poder Executivo Municipal devendo conter estudo de viabilidade que inclua:

- I. Diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana, respeitadas as normas básicas estabelecidas neste PDDUE e as normas técnicas pertinentes;
- II. As intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física e ambiental da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e solução de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos públicos e comunitários e os usos complementares ao habitacional;
- III. Instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;
- IV. Condições para o remembramento de lotes;
- V. Forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas.

1º O Plano de Regularização de cada AEIS deverá embasar-se em diagnóstico que contenha análise físico-ambiental, urbanística e fundiária, informações sócio-econômicas da população residente e levantamento topográfico-cadastral.

§2º Deverão ser constituídas, em todas as AEIS, comissões locais de gestão compostas por representantes dos atuais e/ou futuros moradores e do Poder Executivo Municipal, os quais deverão participar e aprovar todas as etapas de elaboração do plano de regularização e de sua implementação.

§3º Para o desenvolvimento e implementação dos planos de regularização das AEIS, o Poder Executivo Municipal poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

§4º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de AEIS poderão apresentar, ao Poder Executivo Municipal, propostas para o plano de regularização de que trata este artigo.

§5º O Plano de Regularização poderá abranger mais de uma AEIS.

Art.113 As normas básicas para os Planos de Regularização deverão ser estabelecidas pelo Programa Municipal de Regularização Fundiária, levando em consideração a realidade habitacional prevalecente no Município.

Art.114 Não será permitido o parcelamento do solo nas AEIS para as situações que apresentem risco à saúde, à segurança ou à vida, em especial:

- I. Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;

- II. Em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;
- IV. Em terrenos onde as condições físicas não recomendam a construção;
- V. Nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;
- VI. Nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;
- VII. Nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.

Subseção III Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental

Art.115 A identificação de AEIA objetiva o cumprimento das diretrizes e políticas de preservação e conservação do patrimônio natural cujo uso e ocupação serão disciplinados através de regime urbanístico próprio, compatibilizado com as características que lhe confere peculiaridade.

Art.116 As Áreas Especiais de Especial Interesse Ambiental – AEIA são aquelas de relevância ambiental destinadas à preservação e recuperação do patrimônio natural, dos recursos hídricos, das Áreas de Preservação Permanente – APP's, de áreas úmidas e inundáveis e demais áreas de relevância ambiental, cuja ocupação ou utilização fica restrita aos casos de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto, assim definidas pela legislação ambiental vigente.

§1º O uso e a ocupação do solo de que trata o artigo estarão submetidos ao licenciamento ambiental que determinará os projetos e estudos ambientais necessários, garantindo ainda a comprovação da melhoria das condições ambientais locais com a implantação do projeto, assim como assegurando a prevenção de riscos de inundações.

§2º As áreas com risco de inundação serão determinadas através de mapas de inundação a serem definidos pelo Plano Diretor de Drenagem Urbana, a ser elaborado pelo município, ou através de estudos e laudos hidrológicos a serem solicitados durante o processo de licenciamento ambiental.

§3º. Os imóveis localizados nas Áreas de Especial Interesse Ambiental que forem utilizados para fins de proteção ou recuperação ambiental, enquanto mantiverem essas funções, poderão transferir o direito de construir definido pelo regime urbanístico da área, conforme TÍTULO VI, CAPÍTULO I, Seção II, e de acordo com critérios, prazos e condições a serem definidos em lei municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo Municipal.

Art.117 Somente poderá ser autorizada a intervenção ou supressão de vegetação em APP, com intervenções consideradas de interesse social, de utilidade pública ou de baixo impacto ambiental, nos termos das legislações federais correlatas.

Subseção IV Das Áreas Especiais de Interesse Econômico

Art.118 São AEIE as áreas identificadas como espaços que reúnem características próprias de densificação, fluxos, animação e miscigenação, fortalecendo as unidades territoriais.

Art.119 São áreas de [interesse econômico os](#) Corredores de Promoção Econômica

[por exercerem](#) importante função na articulação viária dentro das unidades territoriais e entre estas, [e por descentralizar](#) o desenvolvimento econômico e de serviços.

Art.120 As AEIE diferenciam-se das demais na zona de planejamento onde estão inseridas pelo regime urbanístico diferenciado que favorece a implantação de atividades econômicas.

Subseção V Das Áreas Especiais de Interesse Urbanístico

Art.121 São AEIU:

- I. Áreas que devem ser melhor integradas à cidade, aproveitando a infraestrutura já implantada;
- II. Áreas que necessitam de revitalização;
- III. Áreas destinadas a implantação, de equipamentos urbanos ou comunitários de grande porte, além de: terminais de transportes - rodoviário, ferroviário, metro viário, hidroviário - parques de exposições, feiras e eventos ou outros equipamentos de caráter público que, por suas características, requerem regime urbanístico especial.

Subseção VI Das Áreas Especiais de Ocupação Prioritária

Art.122 As AEOP compreendem as glebas, terrenos e imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, identificados para ocupação, utilização ou urbanização prioritária, visando seu adequado aproveitamento, o cumprimento da função social da propriedade e a otimização da urbanização da cidade.

[§1º](#) Os imóveis que forem notificados para utilização, promoção do parcelamento do solo e/ou edificação compulsória deverão atender ao disposto no Título VI, Capítulo II [e em regulamentação específica.](#)

[§2º O zoneamento territorial de Esteio estabelece uma AEOP que compreende as UTs 05, 06, 07 e 08.](#)

CAPÍTULO II Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Art.123 O Poder Executivo Municipal, na forma da lei, poderá exigir do proprietário de imóvel não edificado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I. IPTU progressivo no tempo;
- II. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art.124 As áreas passíveis de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, são aquelas fixadas em lei específica, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento, de acordo com o PDDUE, em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo único Fica facultado aos proprietários dos imóveis, de que trata este artigo, propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposições do Estatuto da Cidade e de regulamentação municipal específica.

Art.125 São considerados passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados instituídos como AEIS de Produção Habitacional e os incluídos nas AEOPs.

Art.126 O Poder Executivo Municipal desenvolverá regulamentação específica para a aplicação dos instrumentos Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC – IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública, definindo critérios para a identificação das propriedades nas quais aplicar-se-ão os referidos instrumentos da seguinte forma:

- I. Os imóveis que se enquadrem nos critérios definidos serão identificados e seus proprietários notificados, de acordo com o disposto em regulamentação específica.
- II. Os proprietários de imóvel notificado por não edificação ou subutilização, deve, no prazo máximo de 12(doze) meses, a partir da data da notificação, protocolar projeto de parcelamento do solo.
- III. As obras nos imóveis não edificados ou subutilizados deverão estar iniciadas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da licença de construção.
- IV. O proprietário de imóvel notificado por não ocupação, deve, a cada 24 (vinte e quatro) meses, comprovar a ocupação deste por, no mínimo, 360 (trezentos e sessenta) dias no período.

§1º Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderão concluir o parcelamento ou a edificação em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo, desde que apresentado cronograma de execução das obras devidamente aprovado pelo CMDU.

§2º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias previstas no "caput", sem interrupção de quaisquer prazos.

Art.127 No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas do imposto predial e territorial urbano - 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 estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto, com base no Estatuto da Cidade, respeitando-se o limite máximo pré-estabelecido de 15% (quinze por cento).

§2º É vedado a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art.128 Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

TÍTULO VII DOS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I Das Normas de Uso e Ocupação

Art.129 O uso e a ocupação do solo ficam definidos em função das normas relativas ao regime de atividades, urbanístico e parcelamento do solo.

§1º As normas relativas ao regime de atividades e ao regime urbanístico são estabelecidas para cada Zona de Planejamento e devem reforçar as suas características definidas no artigo 59.

§2º As normas relativas ao regime de atividades e ao regime urbanístico nas vias que delimitam as Zonas de Planejamento devem ser aplicadas de forma equivalente nos dois lados da via, atendendo ao seguinte regramento:

a. Adotar-se-á sempre as normas relativas à Zona de Planejamento mais miscigenada;

b. Poder-se-á adotar as normas relativas à Zona de Planejamento mais miscigenada nos terrenos localizados do outro lado da via limítrofe daquela zona e de frente para esta via, até o limite estabelecido por uma faixa de 50 (cinquenta) metros.

§3º Excetua-se do disposto no parágrafo 2º, as Áreas Especiais.

Art.130 Todas as edificações inseridas no território deverão ser regulares e possuírem habite-se.

Art.131 Em atendimento às regras de uso e ocupação do solo, em cada lote será admitido:

- I. A construção de até 2 (duas) economias;
- II.
- III. A instituição de um condomínio de unidade autônoma.

Seção I Do Regime de Atividades

Art.132 Em cada zona ficam estabelecidos as atividades cuja instalação é proibida, conforme o Anexo IV.

Art.133 Para a classificação das atividades, far-se-á uso dos conceitos de incômodo e impacto urbano.

- I. Uma atividade provoca incômodo quando causa distúrbios à vida dos moradores do seu entorno bem como transtornos ao funcionamento das atividades vizinhas.
- II. Uma atividade provoca impacto quando:
 - a. Altera o meio ambiente;
 - b. Altera o trânsito no entorno pela polarização de veículos ou pelo abastecimento de carga;
 - c. Produz poluição sonora, atmosférica, das águas e/ou do solo em padrões incompatíveis com as demais atividades;
 - d. Tem horário de funcionamento noturno; e/ou
 - e. Representa risco para as demais atividades.

Art.134 A classificação de atividades distribuídas nas diferentes Zonas de Uso dar-se-á mediante sua classificação em:

- I. Atividades INOFENSIVAS;
- II. Atividades COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 1;
- III. Atividades COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 2;
- IV. Atividades COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 3;
- VI. Atividades ESPECIAIS.

§1º Atividade INOFENSIVA é aquela que não causa incômodo e nem impacto significativo.

§2º Atividades com INTERVENÇÃO URBANA são aquelas que têm potencial para causar incômodo à vizinhança e/ou impacto em distintos níveis, de acordo com suas características e porte.

§3º Atividades especiais são aquelas que apresentam características excepcionais e, por esta razão, sua localização não está prevista no Regime Urbanístico, podendo estar localizadas, a critério do licenciamento urbanístico e ambiental, em qualquer parte da cidade, exceto nas Zonas Mistas Preferencialmente Residenciais.

Art.135 O licenciamento urbanístico e ambiental das atividades e das edificações deverá ser adequado ao nível de incômodo e impacto provocado, em atendimento ao disposto a seguir:

- I. As INOFENSIVAS são isentas de licenciamento ambiental;
- II. As de INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL I, exigirão análise pontual para o seu licenciamento;
- III. As de INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 2, exigirão a apresentação de Estudo de Viabilidade Urbanística, nos termos do disposto no Título VII, Capítulo I, Seção V, desta lei;
- IV. As de INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 3 e as ESPECIAIS exigirão a apresentação de Estudo de Viabilidade Urbanística e de Estudo de Impacto de Vizinhança nos termos do disposto no Título IX, Capítulo II desta lei e em regulamentação específica.

Parágrafo único A critério do órgão de licenciamento ambiental, poderá ser exigido, complementarmente, Estudo de Impacto Ambiental, às atividades que causarem significativo incômodo e impacto urbano.

Art.136 O Poder Executivo Municipal condicionará a aprovação de projetos de edificação em terrenos com bens ambientais ao parecer favorável [do departamento municipal responsável pelo meio ambiente](#).

Art.137 São consideradas desconformes, as atividades que não estão adequadas ao regime urbanístico definido por esta lei para a sua zona, tendo sido licenciadas na vigência de legislação anterior, podendo ser:

- I. Desconforme Compatível: São aquelas que, embora não sendo permitidas, têm dimensões e características de funcionamento que não desfiguram a zona e sobre as quais não tenham sido registradas reclamações por parte dos moradores do entorno.

II. Desconforme Incompatível: São aquelas que descaracterizam claramente a zona em que se encontram.

§1º Fica permitida a ampliação de atividade Desconforme Compatível em até no máximo 50% (cinquenta por cento) da área construída total, desde que esta ampliação não descaracterize a zona onde se encontra e que seja avaliado o impacto desta ampliação através de Estudo de Impacto de Vizinhança.

§2º Ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento do exercício da atividade considerada Desconforme Incompatível.

Seção II Do Regime Urbanístico

Art.138 O regime urbanístico é o conjunto de normas que disciplinam as edificações, com vistas a assegurar o bem coletivo, a segurança e o bem-estar dos cidadãos bem como o equilíbrio ambiental.

Art.139 Os instrumentos que compõem o regime urbanístico são os seguintes:

- I. Índice de aproveitamento;
- II. Taxa de ocupação.
- III. Afastamento das divisas dos terrenos;
- IV. Limite de altura das edificações;

Parágrafo único As áreas classificadas de "non aedificandi", como recuos viários, faixas de domínio e áreas de preservação permanente, são incluídas, como área do lote, no cálculo dos instrumentos de controle urbanístico.

Art.140 Os instrumentos aplicados a cada zona de planejamento do território são especificados no Quadro de Regime Urbanístico no ANEXO IV.

Subseção I Do Índice de Aproveitamento

Art.141 O índice de aproveitamento (IA) é o parâmetro, constante no Quadro do Regime Urbanístico, ANEXO IV, que define a área de construção máxima computável do lote.

§1º O produto entre o índice de aproveitamento e a área líquida do lote determina a área de construção máxima computável do lote.

§2º Área líquida de terreno é a área não atingida por traçado de alargamento viário previsto no ANEXO III deste PDDUE.

§3º Quando a edificação a ser construída tiver mais de um uso diferente adotar-se-á como índice de aproveitamento total, o maior índice de aproveitamento dentre os correspondentes aos usos pretendidos, respeitados os limites definidos para cada uso distinto.

Art.142 As áreas não-computáveis são áreas destinadas às atividades complementares à atividade principal e as destinadas aos serviços gerais e de apoio à edificação.

Art.143 São consideradas áreas não computáveis, para o cálculo do potencial construtivo:

- I. Subsolo destinado à garagem e de uso comum da edificação;

- II.
- III. Área coberta, destinada ao estacionamento de veículos, localizada no térreo ou em até dois pavimentos acima do térreo;
- IV.
- V. Áreas descobertas;
- VI. Pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estarem abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;
- VII. Circulação vertical/elevadores e escadas de uso comum;
- VIII. Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
- IX. Projeções de cobertura e marquises, ambos em balanço, com no máximo 0,80m (oitenta centímetros) e 1,20m (um metro e vinte centímetros) respectivamente.

Parágrafo único As vagas de estacionamento não computadas no IA não poderão ser exploradas comercialmente como garagem e estacionamento comercial, nos termos do artigo 155.

Art.144 As áreas não computáveis, não poderão exceder a 50% (cinquenta por cento) da área computável.

Subseção II Da Taxa de Ocupação

Art.145 Taxa de Ocupação (TO) é o parâmetro urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão.

Art.146 Não serão computados no cálculo da taxa de ocupação as projeções dos seguintes elementos da construção:

- I. Pérgolas;
- II. Marquises com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de balanço;
- III. Beirais de até 0,80m (oitenta centímetros);
- IV. Guaritas de até 6,00m² (seis metros quadrados);
- V. Central de lixo;
- VI. Central de gás;
- VII. Central de energia elétrica, com dimensões conforme RIC (Regulamento de Instalações Consumidoras);
- VIII. Áreas destinadas a reservatórios que estejam em volume separado da edificação principal.

Parágrafo Único Os parâmetros correspondentes a cada zona são os estabelecidos no Quadro de Regime Urbanístico, conforme ANEXO IV.

Subseção III Dos Recuos e Afastamentos

Art.147 Define-se como recuo frontal, afastamento lateral e de fundos, o afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação.

Art.148 Para fins da presente Lei adotam-se as seguintes definições:

- I. Afastamento - a distância mínima que a construção deve observar relativamente às divisas dos terrenos lindeiros;
- II. Recuo - a distância mínima que a construção deve observar relativamente à via pública, incluindo as passagens de pedestres. _____

Art.149 Os recuos e afastamentos delimitam áreas para assegurar:

- I. Predominância dos elementos naturais sobre os de construção com vistas a valorizar a paisagem urbana, nas áreas residenciais;
- II. Predominância do pavimento e fluidez da circulação de pedestres nas áreas comerciais;
- III. Criação de melhores condições de insolação e aeração na relação de vizinhança entre edificações.

Art.150 Quanto aos recuos, estes serão observados em todas as frentes para as vias públicas, incluindo as vias de pedestres, conforme ANEXO X

§1º Fica vedada a construção em áreas de recuo frontal, mesmo em subsolo, excetuando-se:

- a. Muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais do terreno.
- b. Escadarias ou rampas de acesso quando necessárias devido à conformação do terreno.
- c. Guaritas de segurança, com área máxima de 6m² (seis metros quadrados).

§2º Os terrenos atingidos por recuo em uma das testadas terão sempre o recuo efetivado de tal forma que a faixa edificável resultante da mesma não seja inferior a 10,00 m (dez metros).

§3º Nos terrenos de esquinas atingidos por recuos em mais de uma testada, poderão manter uma delas no alinhamento até a distância de 25,00 (vinte e cinco metros), a partir do recuo doutra testada, desde que a construção a ser implantada tenha no máximo 2 (dois) pavimentos.

§4º A edificação construída em terreno de esquina e nos seus dois alinhamentos, , deverá ter a sua aresta chanfrada em 45º, a partir de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) a contar do vértice do terreno, em ambas as frentes,.

§5º Nos casos de terrenos fortemente acidentados, é permitida a construção de garagem para automóveis particulares no alinhamento da via pública, ocupando parcialmente a área de recuo, uma vez satisfeita às seguintes condições:

- a. O terreno deve apresentar em toda a extensão da testada ou testadas, nos terrenos de esquina, um aclave em relação a via pública com desnível de 2,00m (dois metros) no mínimo, medidos na linha correspondente a profundidade de 4,00m (quatro metros) em relação ao nível do passeio.
- b. A cobertura da garagem deverá ser constituída por terraço plano.
- c. Nos terrenos com testada superior a 7,00m (sete metros), a construção não poderá ultrapassar a 50% (cinqüenta por cento) da testada.

§7º A medida ou local de ocorrência dos recuos poderão ser alterados a critério do SPPU, mediante Estudo de Viabilidade Urbanística, desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel com vistas a:

- a. Preservação de árvores de porte no interior dos imóveis.
- b. Melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação que tenha características excepcionais, forma ou estrutura geológica.
- c. Adequação às condições especiais do entorno, quando fizer frente a verdes públicos vinculados ao passeio, com largura igual ou superior ao recuo previsto.

§8º Na hipótese em que os recuos e afastamentos das divisas tiverem valores diversos, prevalecerá o recuo de maior grandeza.

§9º Nos terrenos localizados ao longo da faixa de domínio da BR-116 e da linha do TRENURB, as edificações deverão observar ao longo da divisa que confrontar com a faixa de domínio, recuos de 15,00m (quinze metros).

§10º Não será permitida, em hipótese alguma, a construção de balanço sobre passeio, exceto de marquises de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de balanço e beirais de até 0,80m (oitenta centímetros) de largura.

Art.151 As edificações que apresentarem peculiaridades, tais como as destinadas à habitações em Áreas Especiais, serão objeto de estudo especial por parte do SPPU.

Art.152 Em todos os lotes a serem edificados deverá ser reservada uma área equivalente a 10% (dez por cento) da sua área total, na qual deverá ser preservada a cobertura vegetal.

Subseção IV Do Limite de Altura das Edificações

Art.153 Será considerado limite de altura das edificações, a distância medida da face superior do ponto médio do meio fio até a laje superior do último pavimento da atividade fim da edificação.

Parágrafo único Considera-se a face superior do meio-fio, aquela localizada em frente ao acesso principal da atividade predominante da edificação.

Art.154 O limite de altura para as edificações têm por função:

- I. Estabelecer as características para as várias zonas urbanas quanto ao aspecto volumétrico das edificações.
- II. Criar melhores condições de insolação e aeração na relação de vizinhança entre edificações.

§1º As alturas, segundo as diversas zonas, são estabelecidas no Quadro de Regime Urbanístico, ANEXO IV.

§2º Em situações excepcionais, a critério do SPPU e através de EVU, poderá ser avaliada a possibilidade de ampliação do limite de altura estabelecido no Quadro do Regime Urbanístico, no ANEXO IV, quando a peculiaridade da atividade a que a edificação se destina assim obrigar.

Seção III Das Garagens e Estacionamentos

Art.155 Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas e descobertas destinadas à guarda de veículos.

§1º Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos e deverão ter alvará expedido pelo Poder Executivo Municipal para o seu funcionamento.

§2º Garagens e estacionamentos gerais são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos como: lotação, microônibus e ônibus.

§3º Nas edificações multifamiliares, de comércio serviços e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

§4º Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de necessidades especiais e para os idosos.

Art.156 - Será exigida a construção de garagens em edificações cujo número mínimo de vagas será definido pela área computável e pelo disposto no Anexo VI.

§1º Para o cálculo do número de vagas de estacionamento em estabelecimentos não residenciais será excluída da área total, a área correspondente às atividades complementares à principal, como as destinadas aos serviços gerais e de apoio.

§2º Os padrões de projeto para a construção de garagens serão os seguintes:

- a. Cota máxima por vaga para guarda de veículos igual a 30,00m² e mínima de 25,00m², excluídas as áreas ocupadas pelas rampas de acesso ou de ligação entre pavimentos.
- b. Área mínima de acumulação para garagens comerciais ou condominiais: 5% do número total de vagas.
- c. Os rebaixos de meio-fio não poderão ultrapassar 0,60m (sessenta centímetros), medidos no sentido da largura dos passeios públicos e não ultrapassar a largura máxima de 3,00m (três metros), medidos no sentido longitudinal dos passeios.
- d. Os postos de abastecimentos, empresas de transporte, oficinas, garagens comerciais, indústrias e depósitos, poderão ter rebaixo dos meios-fios com largura até 7,00 (sete metros), medidos no sentido longitudinal dos passeios públicos.
- e. Nos Corredores de Promoção Econômica cujo recuo frontal é de 6,00 (seis metros), este deve ser utilizado como área de estacionamento, sendo estas vagas computadas no cálculo de número de vagas mínimo para o estabelecimento.

§3º As vagas de estacionamento obrigatórias segundo este PDDUE serão vinculadas às atividades principais da edificação e não poderão ser exploradas comercialmente como garagem e estacionamento comercial, nos termos do artigo 155.

§4º O Anexo VI apresenta condicionantes adicionais que deverão ser atendidos nos projetos de garagens.

Art.157 As vagas de garagens poderão ser substituídas por número equivalente de vagas para estacionamento, em área coberta ou descoberta.

Art.158 Nas ZMC e na ZIE será exigida reserva de espaço comprovadamente suficiente para que as manobras de carga e descarga se efetuem dentro dos lotes, em edificações cujas atividades exijam carga e/ou descarga.

Art.159 No caso de reciclagem de usos de edificações, em que haja necessidade de vagas para a guarda de veículos e não onde houver a possibilidade de implantação das mesmas junto à edificação, será permitida a locação de vagas nas proximidades, num raio máximo de 150,00m (cento e cinquenta metros) da edificação, conforme regulamentação específica que garanta a vinculação entre as duas edificações.

Seção IV Da Acessibilidade Universal

Art.160 Para os fins de acessibilidade, considera-se:

- I. Acessibilidade: condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- II. Barreiras: qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança e a possibilidade de as pessoas se comunicarem ou terem acesso à informação, classificadas em:
 - a. Barreiras urbanísticas: as existentes nas vias públicas e nos espaços de uso público;
 - b. Barreiras nas edificações: as existentes no entorno e interior das edificações de uso público e coletivo e no entorno e nas áreas internas de uso comum nas edificações de uso privado multifamiliar;
 - c. Barreiras nos transportes: as existentes nos serviços de transportes.
- III. Elemento da urbanização: qualquer componente das obras de urbanização, tais como os referentes à pavimentação, saneamento, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento e distribuição de água, paisagismo e os que materializam as indicações do planejamento urbanístico;
- IV. Mobiliário urbano: conjunto de todos os objetos, elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados mediante autorização do Poder Executivo Municipal em espaços públicos e privados;
- V. Edificações de uso público: aquelas administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinadas ao público em geral;
- VI. Edificações de uso coletivo: aquelas destinadas às atividades de natureza comercial, hoteleira, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional, industrial ou de saúde,;
- VII. Edificações de uso privado: aquelas destinadas à habitação, que podem ser classificadas como unifamiliar ou multifamiliar.

Art.161 A formulação, implementação e manutenção das ações para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, atenderão às seguintes premissas básicas:

- I. Priorização do atendimento das necessidades definida em um programa com cronograma e reserva de recursos para a sua implantação;
- II. Planejamento, de forma continuada e articulada, entre os setores envolvidos;

Art.162 Na promoção da acessibilidade serão observadas as regras gerais previstas em legislações federais, estaduais, complementadas pelas normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT e pelas disposições contidas na legislação do Município.

Art.163 Para aprovação de projetos, emissão de carta de "Habite-se" e emissão de alvará de atividade, assim como para sua renovação quando o documento tiver sido emitido anteriormente à vigência de legislação que garante acessibilidade, devem ser observadas as regras vigentes de acessibilidade previstas em legislações federais, estaduais, municipais e nas normas técnicas da ABNT.

CAPÍTULO II

Dos Estudos de Viabilidade Urbanística e de Impacto de Vizinhança

Art.164 Os estudos de Viabilidade Urbanística - EVU – e de Impacto de Vizinhança – EIV são instrumentos de apoio ao licenciamento urbanístico e buscam garantir a qualidade do ambiente urbano e o cumprimento dos objetivos deste PDDUE.

Parágrafo único No processo de licenciamento urbanístico e com base no EVU e no EIV poderá o Município requerer o cumprimento de medidas mitigadoras preventivas, corretivas e/ou compensatórias e, ainda, medidas potencializadoras.

- a. Medida Mitigadora Preventiva - tem como objetivo minimizar ou eliminar eventos adversos que se apresentam com potencial para causar prejuízos ao ambiente e/ou à estrutura urbana e socioeconômica, buscando anteceder a ocorrência do impacto negativo.
- b. Medida Mitigadora Corretiva - visa restabelecer a situação anterior a ocorrência de um evento adverso sobre o ambiente e/ou estrutura urbana e socioeconômica, através de ações de controle ou da eliminação do fato gerador do impacto.
- c. Medida Mitigadora Compensatória - procura repor bens socioambientais perdidos em decorrência de ações diretas ou indiretas do empreendimento.
- d. Medida Potencializadora - visa otimizar ou maximizar o efeito de um impacto positivo decorrente direta ou indiretamente da implantação do empreendimento.

Art.165 O Estudo de Viabilidade Urbanística será requerido para análises quanto a:

- I. Adequação do uso na zona de implantação do empreendimento;
- II. Melhor adequação da edificação ao sítio de implantação que tenha características excepcionais relativas à forma e à estrutura geológica do solo;
- III. Manutenção e valorização do patrimônio natural e cultural;

- IV. Adequação à estrutura urbana, em especial quanto: ao sistema viário, aos fluxos, à segurança, ao sossego e saúde dos habitantes e, também, quanto aos equipamentos públicos comunitários;
- V. Adequação ao ambiente, em especial quanto à poluição;
- VI. Adequação à infra estrutura urbana.

§1º O regime volumétrico poderá ser alterado na hipótese dos incisos II e III, deste artigo, desde que compatibilizado com o entorno urbano.

§2º Os Estudos de Viabilidade Urbanística serão aprovados pelo Poder Executivo Municipal, mediante prévia apreciação da [Comissão](#) Técnica competente.

§3º O Município poderá requerer, no processo de licenciamento da atividade ou do empreendimento, medidas mitigadoras ao impacto produzido, a serem definidas a partir do estudo apresentado.

Art.166 Os empreendimentos serão analisados através de EVU, quanto a:

- I. Impactos sobre a infraestrutura urbana;
- II. Impactos sobre a estrutura urbana;
- III. Impactos sobre a paisagem e o ambiente;
- IV. Impactos sobre a estrutura socioeconômica nas atividades não-residenciais.

§1º Considera-se infraestrutura urbana o conjunto de redes e equipamentos necessários para sustentar a vida urbana, como o sistema viário e as redes de água, esgoto, drenagem, energia e telefone.

§2º Considera-se estrutura urbana a terra urbanizada, os estoques edificados sobre o espaço, as atividades no interior destes espaços e a circulação e o transporte.

§3º Considera-se paisagem e ambiente o conjunto de elementos relacionados: à qualidade do ar, ao conforto térmico e acústico, à disponibilidade de serviços urbanos, e ao patrimônio natural e cultural.

§4º Considera-se estrutura socioeconômica o conjunto de atividades de caráter não residencial existentes na cidade ou num determinado espaço urbano.

Art.167 Quando o empreendimento ou atividades gerarem impactos que causem alterações significativas nas características urbanas do entorno, estarão sujeitos também à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, conforme dispõem o Código de Obras e o Estatuto da Cidade.

§1º O EIV deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividades, 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 públicos, urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego de veículos e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação;
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

§2º A análise do EIV indicará medidas mitigadoras aos impactos negativos, bem como potencializadora dos impactos positivos.

§3º A ampliação e modificação dos empreendimentos atualmente em funcionamento, cujas atividades geram impacto, estão sujeitas à elaboração de EIV, ficando assim a renovação de alvará destes empreendimentos sujeita a esta regulamentação.

§4º A elaboração do EIV não substitui a elaboração do EIA/RIMA, quando previsto pela legislação pertinente.

Art.168 O EIV será analisado pela Comissão Técnica a qual deverá disponibilizar cópia para consulta pública em local de fácil acesso, notificar os Conselheiros do CMDU sobre a tramitação do empreendimento em análise e notificar a associação de moradores do bairro do empreendimento pretendido, quando esta for formalmente constituída.

Parágrafo único O Município promoverá audiência pública para análise e publicização do EIV, sempre que solicitada formalmente pelos moradores da vizinhança do empreendimento, pela associação de bairros, ou pelo CMDU.

Art.169 O Município regulamentará através de decreto, os procedimentos a serem adotados para a elaboração e análise do EVU e do EIV.

CAPÍTULO III **Das Normas de Parcelamento do Solo**

Seção I Das Disposições Gerais

Art.170 Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento ou remembramento, sempre mediante aprovação municipal.

Art.171 As ações de parcelamento do solo no território do Município deverão estar adequadas aos elementos estruturadores do território, detalhados neste PDDUE, em especial:

- I. A conservação das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial;
- II. As áreas verdes, principalmente aquelas de cobertura vegetal arbórea;
- III. Os cursos d'água existentes;
- IV. As características geológicas e a topografia do terreno;
- V. A adequação do traçado urbanístico proposto com o sistema de circulação existente.

Art.172 As normas de parcelamento do solo são de cumprimento obrigatório e estão sujeitas à regulamentação própria para os casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, e para os empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Executivo Municipal.

Art.173 O parcelamento do solo observará os padrões urbanísticos definidos nos dispositivos deste PDDUE.

§1º É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação, nos termos do Art.174, até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação.

§2º Os projetos de parcelamento do solo devem identificar o imóvel titulado em sua totalidade, mesmo que a área a ser parcelada seja menor que a área total.

§3º As dimensões das faixas de APP deverão observar a legislação ambiental vigente;

§4º Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, poderá exigir o EVU e EIV, levando em conta a disponibilidade e a repercussão sobre o transporte público, o acesso à escola e aos demais equipamentos urbanos, ao saneamento ambiental, às condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos, sociais e ambientais relevantes.

Art.174 Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra as cheias e inundações;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;
- III. Em terrenos ou parcelas com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;
- IV. Em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não são adequadas a edificação;
- V. 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 exigências específicas dos órgãos competentes;
- VI. Em AEIA, após análise e detalhamento de que resulte em preservação permanente;
- VII. Em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais;
- VIII. Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;
- IX. Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;
- X. Em áreas protegidas por Legislação Federal, Estadual ou Municipal, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§1º O Poder Executivo Municipal pode limitar a aprovação de parcelamento de áreas, para evitar excessivo número de lotes e conseqüente aumento de investimentos em obras de infra-estrutura e custeio dos serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

§2º Caberá ao parcelador do solo a responsabilidade pela conservação das condições hidrológicas originais das bacias atingidas pelo empreendimento.

Art.175 No parcelamento do solo, quando exigidas áreas a serem destinadas à malha viária e/ou à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, estas devem obedecer ao traçado viário estabelecido pelo PDDUE e às diretrizes municipais.

§1º O cálculo das áreas de destinação pública será feito a partir da fração útil da gleba, a qual é a área não atingida por APPs, áreas de domínio de ferrovias e rodovias, áreas destinadas a alargamento viário e demais áreas "non aedificandi".

§2º Entende-se por equipamentos públicos urbanos aqueles que compõem as redes de abastecimento de água, de energia elétrica, de comunicação, iluminação pública e os

serviços de esgoto e drenagem pluvial.

§3º Os equipamentos públicos comunitários compreendem os de lazer, cultura, educação, saúde e segurança.

§4º As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres e de uso público, devem ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba e cabe ao Poder Executivo Municipal, através da Comissão Técnica, escolher sua conformação e localização.

Art.176 As áreas de preservação permanente – APPs – podem ser aceitas como parte da área a ser destinada aos equipamentos públicos comunitários como estratégia de preservação e valorização do bem ambiental, desde que:

- I. Seja garantido o cumprimento integral da função ambiental da APP;
- II. O ambiente natural não seja degradado;
- III. Haja interesse público nesta destinação.

Parágrafo único – A APP poderá ocupar até 40% (quarenta por cento) da área de destinação pública prevista para equipamento público urbano e comunitário.

Art.177 Os espaços livres destinados aos equipamentos públicos urbanos e comunitários e à implantação da malha viária constantes do projeto e do memorial descritivo, não podem ter sua destinação alterada, desde a aprovação do parcelamento do solo urbano, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências da Legislação Federal.

Parágrafo único As áreas de uso público decorrentes de parcelamentos de solo executados a partir da data da promulgação desta Lei, não poderão ser desafetadas de sua destinação original, exceto:

- a. Nos processos de regularização fundiária de assentamentos de baixa renda;
- b. Nos casos de venda ou permuta, para aquisição de área equivalente afim de melhor localizar a atividade pública prevista.

Art.178 Em situações especiais, quando o empreendimento proposto não exigir todo o percentual previsto de área para implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários ou quando devido a especificidades do empreendimento, as áreas de destinação pública não atingirem o percentual estabelecido nesta lei, a critério da Comissão Técnica, o Poder Executivo Municipal pode:

- I. Converter o respectivo percentual ou parte dele em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado a aquisição de outras áreas para implantação dos equipamentos públicos urbanos e comunitários, sendo que a forma de pagamento será regulamentada por Decreto do Poder Executivo;
- II. Solicitar o respectivo percentual ou parte dele em lotes urbanizados, devendo ser estes destinados à aquisição de áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários em outro setor carente da cidade, podendo ser objeto de permuta ou venda, visando ao cumprimento deste dispositivo.

Parágrafo único Os lotes referidos no inciso II poderão ser localizados fora dos limites da área do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação, de acordo com avaliação realizada pelo setor competente do Município e aprovada pela Comissão Técnica.

Art.179 O traçado urbanístico dos parcelamentos de solo deverá atender aos padrões de arruamento e de tamanho de quarteirão e de lote.

Parágrafo único Nas AEIS serão admitidos padrões diferenciados, conforme o definido nesta lei e em regulamentação específica.

Art.180 O arruamento deverá atender ao traçado viário projetado no PDDUE e às dimensões mínimas de vias públicas estabelecidas no artigo 64 desta lei.

Art.181 Os quarteirões deverão atender às seguintes dimensões máximas:

- I. Quarteirões localizados nas zonas residenciais, mistas ou comerciais serão constituídos de modo que a distância entre duas vias não ultrapasse 150m (cento e cinquenta metros);
- II. Quarteirões localizados na Zona Industrial Exclusiva serão constituídos de modo que a distância entre duas vias não ultrapasse 600m (seiscentos metros).

Art.182 Considera-se lote cada uma das porções fundiárias resultantes de loteamento ou de desmembramento, com pelo menos uma divisa lindeira a via ou logradouro público.

§1º Os lotes provenientes do parcelamento do solo, de qualquer unidade territorial, onde o mesmo for permitido, deverão ter:

- a. para lotes de esquina, testada mínima de 12,00m (doze metros) e área mínima de 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados) ou obedecer a maiores exigências definidas por este PDDUE.
- b. para lotes de meio de quadra, testada mínima de 10,00m (dez metros) e área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) ou obedecer a maiores exigências definidas por este PDDUE.

§2º Nos loteamentos industriais os lotes deverão atender aos seguintes parâmetros:

- a. Testada mínima de 20 m (vinte metros);
- b. Relação máxima entre testada e profundidade de 1:3 (um para três);
- c. Relação mínima entre a testada e a profundidade de 1:1 (um para um);
- d. Área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados).

§3º Não se aplica ao disposto neste artigo as AEIS, que possuem regulamentação própria.

Art.183 Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de APP nas dimensões estabelecidas pela legislação ambiental competente, sem que caiba aos proprietários qualquer direito à indenização, exceto a aplicação do instrumento Transferência do Direito de Construir nos casos autorizados pelo SPPU.

Art.184 Nas AEIS, o parcelamento do solo de interesse social executado pelo Poder Executivo Municipal, ou com a sua interveniência quando executado pela iniciativa privada, poderá admitir padrões urbanísticos diferenciados, quanto à destinação de áreas públicas e parâmetros de urbanização.

§1º O parcelamento do solo para a produção de HIS, previsto no "caput" deste artigo, quando executado pela iniciativa privada, mesmo que com a interveniência do Município, deverá adotar percentual de área institucional mínima de 12% (doze por cento) do total da área útil da gleba, garantindo um mínimo de 5% (cinco por cento) para a instalação de equipamentos públicos urbanos e comunitários e um mínimo de 5% (cinco por cento) para a implantação de áreas

verdes, devendo o lote de meio de quadra ter área mínima de 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros) e o lote de esquina ter área mínima de 105,00 m² (cento e cinco metros quadrados) e testada mínima de 7,00m (sete metros).

§2º O parcelamento do solo para a produção de HIS, previsto no "caput" deste artigo, quando executado pelo Poder Executivo Municipal deverá adotar percentual de área institucional mínima de 12% (doze por cento) do total da área útil da gleba, devendo o lote ter área mínima de 59,00 m² (cinquenta e nove metros quadrados) e testada mínima de 3,30m (três metros e trinta centímetros).

§3º Os projetos de HIS deverão estar adequados aos lotes mínimos definidos, com tipologias de habitação unifamiliar que garantam a qualidade de vida e a moradia digna dos moradores. §4º Para a execução dos parcelamentos de interesse social previstos nesta Lei, o prazo de implantação dos equipamentos urbanos e comunitários será definido mediante Termo de Compromisso firmado com o empreendedor.

§4º Considera-se parcelamento do solo de interesse social aquele cujo preço final de venda dos lotes atende à demanda habitacional de interesse social definida pelo Município.

Art.185 A aprovação de projeto de parcelamento do solo ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de apresentação dos projetos urbanísticos e complementares - quando necessários - desde que sejam cumpridas, pelo empreendedor, todas as determinações legais.

Art.186 Aprovado o projeto de [parcelamento do solo](#) o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único - O registro do parcelamento e as disposições relativas aos contratos de compra e venda previstas na Legislação Federal pertinente são de observância obrigatória para atendimento dos objetivos do presente PDDUE.

Art.187 O promotor do parcelamento do solo urbano, submete-se à fiscalização do Município, durante todo o período de implantação do parcelamento, obrigando-se a facilitar por todos os meios o seu exercício.

Art.188 Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo urbano quando este parcelamento tiver sido objeto de prévia aprovação municipal e registro no cartório de registros de imóveis.

Art.189 O Município de Esteio reserva-se o pleno direito de recusar ou rejeitar todo e qualquer processo ou instrumento de parcelamento do solo urbano que estiver em desacordo com as condições e requisitos exigidos pela Legislação Municipal, sem que com isso se caracterize ou caiba qualquer direito à reclamação ou indenização por parte do requerente, ou outros interessados.

Art.190 Verificada a infração a qualquer dispositivo desta lei na implantação de parcelamentos do solo, o Poder Executivo Municipal lavrará Auto de Infração e notificará o responsável para a correção, sem prejuízo das penas previstas e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

Parágrafo único Durante a execução, ocorrendo em partes essenciais descumprimento incorrigível do projeto, o Poder Executivo Municipal poderá cassar as licenças para o parcelamento do solo.

Art.191 Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação - compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação - efetivada pelo Município, de acordo com planos e prioridades, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

Art.192 Em atendimento ao disposto na legislação federal, o loteador deverá destinar área para o sistema de circulação e para a implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários cujas características e localização deverão ser definidas pela Comissão Técnica com base neste PDDUE e legislação competente.

§1º A percentagem de áreas públicas, previstas no "caput" deste artigo, não pode ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área útil da gleba, devendo as áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários ser equivalente ou superior a 15% (quinze por cento), sendo as frações mínimas de 5% (cinco por cento) destinada à praça e a de 10% (dez por cento) destinada ao uso institucional.

§2º As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art.193 No caso de loteamentos industriais, o loteador deverá, além de destinar área para o sistema de circulação, reservar a fração correspondente a 15% (quinze por cento) da gleba com a finalidade de prover área para equipamentos públicos urbanos e comunitários e criar cortina verde que separe o uso industrial dos outros usos lindeiros.

§1º A Comissão Técnica deliberará sobre a necessidade, o tamanho e localização da cortina verde referida no caput.

§2º Excluída a parcela correspondente à cortina verde quando esta for considerada necessária pela Comissão Técnica, deverá o loteador repassar ao Município o restante da área correspondente à fração de 15% (quinze por cento) da gleba para o atendimento das demandas de equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Art.194 O promotor de loteamento deve atender às orientações municipais quanto às conexões viárias e localização de áreas para equipamentos urbanos e comunitários responsabilizando-se, no mínimo, pelas seguintes ações:

- I. Executar a abertura das vias de circulação, respeitando integralmente o projeto aprovado;
- II. Executar a demarcação de todas as quadras, com a fixação no solo de marcos de concreto;
- III. Executar a demarcação de todos os lotes;
- IV. Executar a implantação da rede de distribuição e abastecimento de água, de acordo com as normas da CORSAN;
- V. Executar as redes de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas da concessionária local;
- VI. Executar o sistema de drenagem pluvial;
- VII. Executar as obras de arte;
- VIII. Executar a pavimentação de todas as vias de circulação do loteamento, incluindo o meio-fio;

- IX. Executar a movimentação de terra necessária a dar condições de uso a toda a área, incluindo as destinadas aos equipamentos urbanos ou comunitários.
- X. Executar e arborização das vias e das áreas destinadas a espaços públicos de lazer e convívio social, de acordo com as normas técnicas e projeto aprovado do loteamento;
- XI. Executar as redes de efluentes conectadas ao sistema municipal de tratamento de efluentes, e quando necessário, executar estações de tratamento que atendam ao empreendimento;
- XII. Implantar sinalização de trânsito e assinalar com placas metálicas as denominações dos logradouros públicos, segundo as especificações do [Poder Executivo Municipal](#);
- XIII. Implantar os equipamentos de recreação e lazer, sendo, no mínimo, um parque infantil com caixa de areia, bancos de praça e área esportiva com demarcação.

Parágrafo único Os equipamentos públicos urbanos deverão ser estendidos até a rede oficial existente.

Art.195 A produção de loteamentos populares somente dar-se-á em áreas gravadas como AEIS, e será objeto de estudo, caso a caso, de viabilidade técnica e financeira

Parágrafo único O custo final de venda dos lotes deverá atender à demanda habitacional de interesse social definida no Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município.

Art.196 No processo de aprovação do projeto de loteamento, o loteador solicitará previamente ao Poder Executivo Municipal, diretrizes urbanísticas a serem observadas no projeto, nas quais deverão constar, no mínimo:

- 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 aos equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Quando for o caso, as faixas de terrenos necessários ao escoamento das águas pluviais e as faixas "non aedificandi".

Art.197 O projeto de loteamento deverá ser orientado pelas diretrizes urbanísticas e conter as plantas, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de 4 (quatro) anos.

Art.198 A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, obrigatoriamente, no ato da aprovação do projeto, segundo uma das modalidades:

- I. Garantia hipotecária.
- II. Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou em carta de fiança bancária.

§1º - No caso de garantia hipotecária, a mesma será relativa a 20% (vinte por cento) do número total de lotes, em localização à escolha do Município e, nos demais casos, o valor desta será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo orçamentado das obras a serem executadas.

§2º - O custo das obras a realizar será determinado pelo setor competente do

Poder Executivo Municipal, segundo os índices de custo estabelecidos por órgão oficial competente ou verificado no mercado da construção civil, à data da prestação da garantia.

Art.199 As áreas em garantia hipotecária não poderão ser alienadas sem a interveniência do Município.

Art.200 No pacto da 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 infraestrutura 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.

Art.201 Enquanto o loteamento estiver na condição de implantação da infraestrutura, é dever e responsabilidade do promotor a conservação das suas vias de circulação.

Art.202 Decorrido o prazo estabelecido para execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o loteador será notificado para regularizar as obras e tendo ocorrido caducidade da aprovação e da licença, deverá o projeto ser submetido a nova aprovação e licenciamento, sob pena de multa.

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

Art.203 Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente, exonerará a garantia prestada, mediante expedição de Auto de Vistoria.

§1º - A critério da autoridade competente, poderá haver exoneração parcial da garantia à medida em que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§2º - O Prefeito Municipal poderá dispensar a prestação da garantia quando se tratar de empreendimentos de interesse social implantados por órgãos públicos.

Art.204 Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município os espaços livres de uso comum, as vias e áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art.205 Compete ao promotor do loteamento adotar as medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes do loteamento sejam depositados em vias e áreas públicas, ou venha danificar as áreas de preservação ambiental, durante o período de realização das obras.

Art.206 Considera-se desmembramento, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art.207 Sempre que a gleba que será desmembrada for maior do que 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), exigir-se-á a destinação de percentual de áreas públicas para a implantação de equipamentos comunitários equivalente ou superior a 15% (quinze por cento) da área líquida da gleba, exceto quando esta tiver origem em parcelamento do solo que comprovadamente tenha contribuído com áreas públicas para equipamentos públicos.

Parágrafo único O percentual definido no caput será distribuído da seguinte forma: 5% (cinco por cento) para praça e 10% (dez por cento) para os demais equipamentos comunitários, tais como: escolas ou postos de saúde.

Art.208 Verificando que o desmembramento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o promotor.

§1º Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo Municipal regularizar o desmembramento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos de adquirentes de lotes, na forma das leis federais e municipais pertinentes, ressarcindo-se de despesas de implantação de infra-estrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

§2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos proprietários, desmembramentos realizados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico e com os equipamentos públicos instituídos em Lei.

Seção IV Do Remembramento

Art.209 Considera-se remembramento a reunião de um ou mais lotes e/ou partes de lotes contíguos.

Art.210 Aplicam-se ao remembramento todas as disposições gerais referentes ao parcelamento do solo.

CAPÍTULO IV Das Normas dos Condomínios de Unidades Autônomas

Art.211 Fica autorizada a aprovação de condomínios de unidades autônomas, para fins residenciais, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando o regime urbanístico e critérios previstos na legislação municipal vigente, além do disposto em regulação federal específica.

Parágrafo único Em hipótese alguma serão admitidos condomínios de unidades autônomas que prejudiquem a permeabilidade da cidade ou comprometam a mobilidade urbana.

Art.212 Condomínios de unidades autônomas são conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, podendo ser alienados, no todo ou em parte, constituindo-se cada unidade, propriedade autônoma.

§1º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

§2º Fica autorizada a execução de condomínios, para fins residenciais, sem a

aprovação prévia das edificações, sendo que, neste caso, a unidade autônoma é constituída por um lote individualizado sob o qual recairão as regras do regime urbanístico da zona em que se encontra.

Art.213 Em atendimento ao regramento de parcelamento do solo, não serão admitidos condomínios de unidades autônomas cujas dimensões não estejam adequadas aos padrões de tamanho máximo de quarteirão, nos termos do artigo 181 desta lei.

Art.214 Os condomínios de unidades autônomas deverão satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Atendimento do regime urbanístico definido para a zona;
- II. Quota mínima de 75m² (setenta e cinco metros quadrados) de terreno por unidade autônoma;
- III. Vias de acesso e de circulação interna com no mínimo, 6 metros;
- IV. Área de estacionamento para visitantes na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada 5 (cinco) unidades autônomas;
- V. Área livre de uso comum destinada a recreação e convívio dos moradores na proporção de 10% da área computável, sendo, no mínimo 3% descoberta e 5% coberta.
- VI. Fechamento no perímetro com muros de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) junto aos lotes lindeiros e junto à via pública deverá ser feito gradil com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), sendo tolerada a colocação de muro com altura de 0,80m (oitenta centímetros) e o restante - 1,00m (um metro) de gradil.

§1ºA quota mínima estabelecida no inciso II deste artigo somente será utilizada quando tratar-se de condomínio de unidades habitacionais unifamiliares.

§2ºA divisão da área total da gleba do condomínio pela quota mínima estabelecida no inciso II, estabelece a quantidade máxima de unidades habitacionais unifamiliares permitidas na gleba do condomínio.

§3º Os condomínios em que o acesso às unidades habitacionais se dá pela via pública e que, desta forma, não contam com acessos internos, ficam dispensados do atendimento dos incisos: III, IV e V deste artigo.

Art.215 É de responsabilidade do condomínio as áreas e edificações de uso privativo, sendo de responsabilidade deste a execução de obras e a manutenção de suas dependências, da limpeza urbana, das vias internas de circulação, do calçamento e dos muros e gradis, das áreas de convívio que se destinem ao uso privativo de todos os condôminos.

§1º O recolhimento dos resíduos sólidos e a destinação deste até a via pública são de inteira responsabilidade do condomínio.

§2º A manutenção da infra-estrutura de água, esgoto e iluminação condominial é de responsabilidade do condomínio.

Art.216 Toda a obra, coletiva ou individual de alteração de projeto, reforma ou nova edificação que virem a ser feitas no condomínio deverá ser previamente submetida à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas a legislação municipal vigente.

TÍTULO VIII DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art.217 É admitida a regularização fundiária nas situações tecnicamente viáveis e compatíveis com as prioridades e diretrizes definidas neste PDDUE, condicionada à realização de obras e ações necessárias para garantir a segurança jurídica, a estabilidade física, a salubridade e a sustentabilidade ambiental e econômica, de forma a incorporar os assentamentos e imóveis à cidade.

Parágrafo único Nos termos da legislação federal, considera-se:

- a. Regularização Fundiária de Interesse Social - medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais necessárias para regularizar assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda;
- b. Regularização Fundiária de Interesse Específico - medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais necessárias para regularizar assentamentos irregulares que não se enquadrem como de interesse social.

Art.218 O Poder Executivo Municipal, na medida de sua disponibilidade financeira, buscará urbanizar e promover a regularização fundiária de interesse social dos assentamentos precários urbanos e parcelamentos irregulares ou clandestinos, incorporando-os às áreas urbanas regulares, garantindo aos seus moradores condições dignas de moradia, acesso aos serviços públicos essenciais e o direito ao uso do imóvel ocupado.

- I. A urbanização dos assentamentos precários irregulares respeitará as normas e padrões urbanísticos especiais definidos pela Comissão Técnica.
- II. A urbanização deverá, em todas suas etapas, ser desenvolvida com a participação direta dos moradores com suas diferentes formas de organização.
- III. Os programas de urbanização deverão identificar as áreas prioritárias, especialmente aquelas de risco, e estabelecer e tornar públicos os critérios e prioridades de atendimento.
- IV. Para a titulação das áreas irregulares, o Poder Executivo Municipal deverá aplicar os institutos jurídicos mais adequados previstos neste PDDUE e/ou na legislação federal competente.
- V. Para a regularização fundiária de interesse social o Município desenvolverá projetos urbanos sustentáveis visando à melhoria das condições de habitabilidade da população moradora das áreas, bem como especificará parâmetros, limites, instrumentos e explicitações técnicas referentes às áreas de preservação permanente.
- VI. Os projetos a que se refere o "caput" deste artigo constituem-se em exceção e devem observar:
 - a. As áreas ambientais e suas vocações naturais,;
 - b. A possibilidade de recuperação ambiental de áreas degradadas;
 - c. Os planos dos comitês das bacias hidrográficas e outros planos setoriais
 - d. O conceito de sustentabilidade urbano-ambiental, que integra saúde, educação, geração de emprego e renda, oferta de infraestrutura básica, e serviços urbanos.
- VII. É obrigatória a aprovação, pelo órgão ambiental competente, de projeto que contemple eventuais medidas necessárias para a contenção de encostas e a recomposição da vegetação com espécies nativas, respeitadas as características do ecossistema.
- VIII. É vedada qualquer intervenção que possa causar o comprometimento

ambiental das nascentes e da qualidade da água.

Art.219 Os parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente poderão ser regularizados com base em Lei que contenha no mínimo:

- I. Requisitos urbanísticos e jurídicos necessários à regularização, com base na Legislação Federal e os procedimentos administrativos;
- II. Estabelecimento de procedimentos que garantam os meios para exigir do loteador irregular o cumprimento de suas obrigações;
- III. Possibilidade da execução das obras e serviços necessários à regularização, pelo Município ou associação de moradores, sem isentar o loteador das responsabilidades legalmente estabelecidas;
- IV. Estabelecimento de normas que garantam condições mínimas de acessibilidade, habitabilidade, saúde e segurança;
- V. Percentual de áreas públicas a ser exigido e alternativas, quando for comprovada a impossibilidade da destinação;
- VI. Ações de fiscalização necessárias para coibir a implantação de novos parcelamentos irregulares.

Art.220 Assentamentos urbanos que se localizam em Áreas de Preservação Permanente poderão ser regularizados ambientalmente, considerando as seguintes situações:

- I. Aos assentamentos inseridos em área urbana consolidada e que ocupam Áreas de Preservação Permanente, não identificadas como áreas de risco, a regularização ambiental será admitida mediante regularização fundiária de interesse específico, por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da legislação federal que regulamenta a matéria.
- II. Aos assentamentos inseridos em área urbana consolidada ocupada por população de baixa renda e que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da legislação federal que regulamenta a matéria.

§1º - Por área urbana consolidada entende-se a parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare, malha viária implantada e que tenha, no mínimo, abastecimento de água potável e de energia elétrica, além de mais 1 (um) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados.

- I. Drenagem de águas pluviais urbanas;
- II. Esgotamento sanitário;
- III. Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

§2º - Por regularização ambiental entendem-se todos os procedimentos necessários para que pessoas físicas ou jurídicas possam obter todas as licenças necessárias para o uso e a ocupação do solo, atendidas as exigências da legislação federal e dos órgãos competentes.

CAPÍTULO II

Da Aplicação dos Instrumentos de Regularização Fundiária de Interesse Social

Art.221 O Poder Executivo Municipal, com base nas atribuições previstas [nas legislações competentes](#) deverá incorporar os assentamentos precários urbanos, visando sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios.

Art.222 O Poder Executivo Municipal 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.223 O Poder Executivo Municipal poderá promover projeto de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas predominantemente por população de baixa renda, usucapida coletivamente por seus possuidores para fim de moradia, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art.224 O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de preempção visando garantir áreas necessárias para regularização fundiária.

TÍTULO IX

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA, DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO E DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art.225 A estratégia de implementação do planejamento urbano e da gestão democrática cria o Sistema Participativo de Planejamento Urbano – SPPU, que tem os seguintes objetivos:

- I. Articulação entre governo, sociedade civil, entidades e outros órgãos governamentais;
- II. Busca pela gestão plena municipal, através do Plano Diretor aprovado conforme o Estatuto da Cidade, da criação de órgãos colegiados de controle social da área urbana e ambiental, e da criação de órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental;
- III. Reorganização administrativa;
- IV. Implantação do Sistema de Informações Geográficas Municipais;
- V. Implantação de um processo permanente, dinâmico e atualizado, para o monitoramento, avaliação e decisões sobre o desenvolvimento urbano;
- VI. Adequação da gestão orçamentária às diretrizes do planejamento urbano;
- VII. Promover a revisão da presente Lei.

Art.226 O SPPU atua nos seguintes níveis:

- I. Formulação de políticas, estratégias, programas e ações coordenadas;
- II. Gerenciamento e atualização permanente do PDDUE;
- III. Monitoramento dos programas e projetos e controle dos instrumentos de aplicação do PDDUE.

CAPÍTULO II

Do Sistema Participativo de Planejamento Urbano - SPPU

Art.227 Compõem o SPPU:

- I. Órgãos da administração pública direta e indireta;
- II. Comissões técnicas de suporte a decisões;
- III. Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU;

Art.228 O SPPU tem como objetivos:

- I. Gerenciar e desenvolver o planejamento urbano municipal, viabilizando apoio técnico de caráter interdisciplinar e orientando e realizando estudos e pesquisas necessárias ao desenvolvimento das ações;
- II. Produzir e disponibilizar as informações relativas ao desenvolvimento urbano do Município;
- III. Executar o planejamento urbano através da administração Pública Municipal.

Art.229 São atribuições do SPPU:

- I. Elaborar e coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos, adequando o orçamento municipal às demandas do planejamento urbano;
- II. Informar e orientar acerca de toda e qualquer legislação relacionada ao desenvolvimento urbano municipal;
- III. Estabelecer fluxos permanentes de informação entre os órgãos da administração direta e indireta, auxiliando no processo de decisão;
- IV. Aplicar a Legislação do Município referente ao desenvolvimento urbano, estabelecendo interpretação uniforme;
- V. Monitorar a aplicação do PDDUE para o desenvolvimento do território.

Art.230 O SPPU é gerenciado pele departamento municipal responsável pelo desenvolvimento urbano, ao qual compete:

- I. Estabelecer as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município, planejar e ordenar o uso e ocupação do solo, através da elaboração, monitoramento e revisão de planos, programas e projetos, visando a sua permanente atualização;
- II. Gerenciar e organizar o banco de informações essenciais ao processo de desenvolvimento urbano do Município, proporcionando a interligação dos dados ao SIG municipal;
- III. Gerenciar a normatização necessária ao planejamento urbano e territorial;
- IV. Articular políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, estabelecendo formas de integração entre os participantes do SPPU;
- V. Implementar programas e projetos através da aplicação dos instrumentos de regulação territorial e da promoção de convênios ou acordos públicos e/ou privados.

CAPÍTULO III

Dos Órgãos e Instrumentos de Participação na Política de Desenvolvimento Urbano

Seção I Da Comissão Técnica

Art.231 Para dar suporte às decisões técnico-administrativas fica criada Comissão Técnica com as seguintes competências:

- I. Analisar e deliberar sobre as matérias relativas à aplicação da legislação urbanística;
- II. Analisar e deliberar sobre gravames de áreas especiais;
- III. Prestar assessoria técnica e dar suporte às decisões técnico-administrativas;
- IV. Assessorar o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, com relação à legislação urbanística, quando solicitado pelo Conselho;
- V. Apoiar a concessão de viabilidade de projetos de parcelamento do solo, condomínios, edificações multifamiliares e de uso público, regularização fundiária e projetos de habitações de interesse social;
- VI. [Avaliar os](#) projetos em áreas especiais.
- VII. Promover o manejo dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano e do uso social da propriedade;
- VIII. Participar na elaboração de planos e projetos urbanísticos promovidos pelo Poder Executivo Municipal.

§1º A Comissão Técnica [é](#) regulamentada por Lei específica.

§2º A Comissão Técnica [é](#) coordenada [pelo departamento municipal responsável pelo desenvolvimento urbano](#).

Seção II

Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU

Art.232 O órgão de integração do SPPU é o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU [o qual: tem caráter consultivo, tem](#) a finalidade de formular e aprovar políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano [e](#) ao qual compete:

- I. Acompanhar a aplicação da Legislação Municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano, propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações do PDDUE;
- II. Promover, através de seus representantes, debates sobre os planos e projetos do desenvolvimento urbano municipal;
- III. Discutir e propor sobre os planos e projetos relativos ao desenvolvimento urbano municipal;
- IV. Receber de setores da sociedade matérias de interesse coletivo e encaminhar para discussão;
- V. Propor ao SPPU a elaboração de estudos sobre questões que entender relevante;
- VI. Instalar comissões para assessoramento técnico compostas por integrantes do CMDU, podendo-se valer de órgãos componentes do SPPU, bem como de colaboradores externos;
- VII. Promover o acompanhamento de políticas setoriais integradas que tenham relação com o desenvolvimento urbano do Município;
- VIII. Aprovar o plano de aplicação dos recursos do FUNDURB.

Art.233 O CMDU compõe-se de [14 \(quatorze\)](#) membros titulares e seus respectivos suplentes, eleitos ou indicados pelos respectivos órgãos ou categorias, e homologados pelo [\(a\)](#) Prefeito (a) Municipal, e obedecendo a seguinte composição:

- I. 06 (seis) representantes do Governo Executivo Municipal, sendo os seguintes departamentos municipais representados: de habitação, de desenvolvimento urbano, de meio ambiente, de mobilidade urbana, de obras e de desenvolvimento econômico;
- II. 01 (um) representante de órgão governamental representativo da Região Metropolitana de Porto Alegre;
- III. 03 (três) representantes de associações comunitárias de moradores;
- IV. 04 (quatro) representantes de entidades da sociedade civil organizada, sendo 2 (dois) de entidades técnicas e 2 (dois) de entidades empresariais, ambas de áreas afins ao desenvolvimento urbano.

§1º Os representantes do Governo Executivo Municipal serão indicados pelo (a) Prefeito (a).

§2º As associações comunitárias de moradores referidas no inciso III deste artigo, serão eleitas em plenária convocada pelo Poder Executivo Municipal.

§3º As entidades referidas no inciso IV serão eleitas em plenária específica convocada pelo Poder Executivo Municipal.

§4º O CMDU terá um (a) Secretário (a) Executivo (a), cuja função será desempenhada por funcionário (a) municipal, indicado pelo Prefeito (a).

§5º O funcionamento do CMDU será disciplinado pelo seu regimento interno, devendo ser aprovado pela maioria de seus membros e homologado pelo Prefeito (a) Municipal, a partir da aprovação deste PDDUE.

Art.234 O mandato dos Conselheiros é de caráter cívico, não remunerado, considerado serviço público relevante.

Art.235 O conselho será renovado em 50% dos seus membros a cada 2 (dois) anos, conforme estabelecido no Regimento Interno, sendo permitida a recondução por mais uma gestão consecutiva.

Art.236 Serão eleitos um Presidente, um Vice-Presidente e um Tesoureiro em reunião que esteja presente a maioria absoluta dos seus membros, para um mandato de 2 (dois) anos.

CAPÍTULO IV

Do Fundo de Desenvolvimento Urbano

Art.237 Fica criado o Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes do PDDUE, em obediência às prioridades nele estabelecidas.

§1º O FUNDURB será administrado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

§2º O plano de aplicação de recursos financeiros do FUNDURB deverá ser debatido pelo CMDU e integrará o orçamento do município.

Art.238 O FUNDURB será constituído de recursos provenientes de:

- I. Dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;

- II. Repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado do Rio Grande do Sul a ele destinado;
- III. Empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- IV. Contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V. Contribuições ou doações de entidades internacionais;
- VI. Acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII. Outorga onerosa de alteração de uso;
- VIII. Contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base na Lei do PDDUE, excetuada aquela proveniente do asfaltamento de vias públicas;
- IX. Receitas provenientes de concessão urbanística;
- X. Retornos e resultados de suas aplicações;
- XI. Multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- XII. Da aplicação dos instrumentos indutores do desenvolvimento urbano previstos no Título Vi, Capítulo I desta lei.
- XIII. Outras receitas eventuais.

Parágrafo único Os recursos financeiros destinados à aplicação nos perímetros das operações urbanas consorciadas criadas por Lei Municipal não constituem receita do FUNDURB.

Art.239 Os recursos do FUNDURB serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira designada pelo [departamento responsável pelas finanças municipais](#), especialmente aberta para esta finalidade.

Art.240 Os recursos do FUNDURB serão aplicados com base no Estatuto da Cidade e nesta Lei, em:

- 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,

Parágrafo único [Estão incluídas como ações relacionadas ao ordenamento e direcionamento da expansão urbana, as decorrentes da política de mobilidade urbana.](#)

CAPÍTULO V

Dos Instrumentos de Participação Popular

Art.241 Os poderes Executivo e Legislativo Municipal garantirão a participação democrática na gestão urbana e territorial do Município de Esteio, através de:

- I. Audiência pública;
- II. Plebiscito e referendo;
- III. Iniciativa popular;
- IV. Revisão e modificação do PDDUE, a qual ocorrerá, no máximo a cada 10 anos e no mínimo a cada 3 anos.

Art.242 O Poder Executivo Municipal realizará audiências públicas referente a empreendimentos ou atividades públicas ou privadas em processo de implantação, de significativo impacto urbanístico ou ambiental, para os quais serão exigidos estudos e relatórios complementares.

Parágrafo único Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de 48 horas da realização da respectiva audiência pública.

Art.243 O plebiscito e o referendo serão convocados e realizados com base na Legislação Federal pertinente e nos termos da Lei Orgânica Municipal.

Art.244 A iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano poderá ser tomada por, no mínimo, 2% (dois por cento) dos eleitores do Município em caso de planos, programas e projetos de impacto estrutural sobre a Cidade, e 5% (cinco por cento) dos eleitores de cada região geográfica de planejamento em caso de seu impacto restringir-se ao território da respectiva região.

Art.245 Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano deverá ser apreciada pelo Poder Executivo Municipal em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação, ao qual deve ser dada publicidade.

Parágrafo Único O prazo previsto no caput deste artigo poderá ser prorrogado, desde que solicitado com a devida justificativa.

CAPÍTULO VI

Do Monitoramento do Desenvolvimento e do Sistema Municipal de Informações Geográficas

Art.246 O planejamento territorial municipal será fomentado pelas informações referentes ao território e seu desenvolvimento, provenientes do Sistema Municipal de Informações Geográficas, o qual é estruturado através de um sistema de geoprocessamento, possuindo como objetivos:

- I. Gerenciamento e integração de dados de informação provenientes de órgãos da administração pública direta e indireta, governamentais e não-governamentais;
- II. Desenvolvimento de tecnologia da informação para o planejamento territorial e para o auxílio às decisões governamentais;
- III. Conhecimento das particularidades territoriais existentes e a leitura fiel da cidade real;
- IV. Melhoria e otimização do atendimento às demandas públicas;

V. Monitoramento do desenvolvimento urbano.

Art.247 As informações devem ser obtidas a partir de critérios estabelecidos pelos diversos departamentos governamentais e não-governamentais e coordenados pelo Sistema Participativo de Planejamento Urbano- SPPU, articulando produtores e usuários e estabelecendo critérios que garantam a qualidade e a acessibilidade das informações produzidas com o auxílio da tecnologia do geoprocessamento, para o planejamento urbano municipal.

Art.248 O monitoramento do desenvolvimento urbano será implementado através do acompanhamento permanente do crescimento e da transformação do território, com a revisão e a adequação dos parâmetros da legislação do PDDUE, visando à melhoria da qualidade de vida.

Art.249 O Município observará, no monitoramento do seu desenvolvimento urbano, os parâmetros referentes à infra-estrutura, aos elementos físico-espaciais, desenvolvimento econômico, indicadores de desenvolvimento humano e qualificação ambiental do Município.

§1º São unidades de monitoramento:

- a. As unidades territoriais e distritos;
- b. ~~b~~As zonas de planejamento;
- c. As unidades de conservação ambiental e de proteção do ambiente natural.

TÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.250 Processos de licenciamento de edificações cujas Diretrizes Municipais – DM – foram emitidas na vigência da lei anterior, podem ser concluídos com base nesta, desde que sejam atendidos os prazos de validade de cada etapa definidos no Código de Obras, sem a possibilidade de prorrogação.

Art.251 As diretrizes das consultas prévias relativas ao parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data da publicação desta Lei Complementar, e que não resultaram em projeto protocolado até a data de aprovação deste PDDUE, perderão automaticamente sua validade.

Art.252 Como complemento a esta Lei, o Poder Executivo Municipal deverá encaminhar, para apreciação e deliberação da Câmara Municipal, projeto de lei com a revisão da Legislação do Código de Obras.

Art.253 Ficam definidos os seguintes prazos para a elaboração de planos setoriais pelo Município, os quais deverão atender aos princípios e diretrizes deste Plano Diretor:

- I. Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana – 18 meses ou de acordo com prazos definidos pela lei federal;
- II. Elaboração do Plano de Saneamento – 18 meses ou de acordo com prazos definidos pela lei federal;
- III. Elaboração do Plano de Drenagem– 18 meses;
- IV. Elaboração do Plano de Desenvolvimento Econômico – 24 meses.
- V. Revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social– 24 meses.

Art.254 Serão objeto de Lei Municipal de iniciativa do Poder Executivo, as matérias previstas neste PDDUE e as que tratarem de:

- I. Alteração na concepção do Sistema Participativo de Planejamento Urbano - SPPU;
- II. Criação, modificação ou extinção de zonas de planejamento e unidades territoriais;
- III. Alteração do zoneamento e definição do regime urbanístico;
- IV. Alteração nos tamanhos de lotes, quarteirões, percentual de áreas de destinação pública e demais parâmetros relativos ao parcelamento do solo;
- V. Ajustes do sistema viário básico;
- VI. Regulamentação dos instrumentos previstos neste PDDUE;
- VII. Instituição de novas Áreas Especiais, com exceção das Áreas Especiais de Interesse Social de Regularização Fundiária.

Art.255 Serão objeto de decreto do Poder Executivo Municipal, as matérias previstas neste PDDUE e as que tratarem de:

- I. Regulamentação do Sistema Participativo de Planejamento Urbano - SPPU;
- II. Regulamentações referentes a procedimentos para aprovação de projetos de parcelamento do solo e de obras em geral;
- III. Regulamentação dos procedimentos para aprovação dos Estudos de Viabilidade Urbanística e de Impacto de Vizinhança;
- IV. Detalhamento da tabela de classificação de atividades, com inclusão de novas atividades, por similaridade, mediante parecer técnico e aprovação do CMDU;
- V. Instituição de Áreas Especiais de Interesse Social de Regularização Fundiária e Planos de Regularização, nos termos do artigo XX;
- VI. Estabelecer formas de pagamento do valor correspondente à conversão de área de destinação pública nos processos de parcelamento do solo, nos termos do artigo XX;
- VII. Suspensão das outorgas de alteração de uso, nos termos do artigo XX;
- VIII. Definição dos procedimentos para a eleição dos representantes sitritais e das entidades da sociedade civil organizada que terão assento no CMDU.

Art.256 Revogam-se as disposições em contrário.

Art.257 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

