

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 1.051, DE 15 DE MAIO DE 2007

Institui o Plano Diretor Municipal e estabelece as diretrizes.

Institui o Plano Diretor Municipal e estabelece as diretrizes.

ERNESTO MOLON, Prefeito Municipal de Camaquã, Estado do Rio Grande do Sul,

Faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e, eu, nos termos do inciso IV do art. 74 da Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I DA FUNDAMENTAÇÃO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Plano Diretor Municipal de Camaquã, com fundamento na Constituição da República, na [Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#) (Estatuto da Cidade); na Constituição do Estado do Rio Grande do Sul e na Lei Orgânica Municipal.

Parágrafo único. As normas, princípios básicos e diretrizes para implantação do Plano Diretor, são aplicáveis a toda a extensão territorial do Município.

Art. 2º O Plano Diretor Municipal é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município e integra o processo de planejamento municipal.

Parágrafo único. O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual deverão incorporar as diretrizes e as prioridades contidas no Plano Diretor.

Art. 3º Observado o já regulado por esta lei, integram o Plano Diretor as seguintes leis:

- I - Lei do Parcelamento do Solo Urbano;
- II - Lei do Sistema Viário;
- III - Lei de Definição dos Distritos;
- IV - Lei de Definição dos Bairros.

§ 1º A delimitação do Perímetro Urbano é aquela constante do Anexo II desta Lei.

§ 2º Além das leis integrantes do Plano Diretor, já referidas nos incisos do caput, são

complementares ao mesmo o Código de Obras e o Código de Posturas municipais.

§ 3º Outras leis poderão vir a integrar ou complementar o Plano, desde que tratem de matéria pertinente ao desenvolvimento urbano e às ações de planejamento municipal.

§ 4º São parte integrante desta lei os anexos mencionados nos seus artigos.

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 4º A política de desenvolvimento municipal deve se pautar pelos seguintes princípios:

- I - função social da cidade;
- II - função social da propriedade;
- III - sustentabilidade;
- IV - gestão democrática e participativa.

Art. 5º A função social da cidade, no Município de Camaquã, corresponde ao direito à cidade, nele compreendidos os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade ao trabalho, à cultura e ao lazer.

Art. 6º Para cumprir a sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente, no mínimo, às seguintes exigências:

- I - intensidade de uso adequada à disponibilidade da infra-estrutura urbana e de equipamentos e serviços, atendendo aos parâmetros urbanísticos definidos pelo ordenamento territorial determinado nesse Plano, nas suas disposições relativas ao Uso e Ocupação do Solo;
- II - uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente, da paisagem urbana e do patrimônio cultural, histórico e arqueológico;
- III - aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da vizinhança.

Art. 7º Para os fins desse Plano e da legislação pertinente, considera-se sustentabilidade o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando a garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Art. 8º A gestão democrática incorpora a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

CAPÍTULO III DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 9º O Plano Diretor Municipal de Camaquã é o instrumento básico da política de

desenvolvimento municipal, sob o aspecto físico, social, econômico e administrativo, visando à orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada, bem como ao atendimento às aspirações da comunidade, sendo a principal referência normatizadora das relações entre o cidadão, as instituições e o meio físico municipal.

Art. 10. São objetivos gerais do Plano Diretor:

- I - orientar a política de desenvolvimento do município, considerando os condicionantes ambientais e utilizando adequadamente as potencialidades do meio natural, social e econômico da região e do Município;
- II - garantir o bem-estar do cidadão e a melhoria da qualidade de vida;
- III - garantir a função social da propriedade urbana, que prevalece sobre o exercício do direito de propriedade individual;
- IV - promover o desenvolvimento das funções sociais da cidade segundo princípios de eficácia, equidade e eficiência nas ações públicas e privadas no meio urbano;
- V - assegurar que a ação pública do Poder Executivo e do Legislativo ocorra de forma planejada e participativa;
- VI - estimular e desenvolver canais que promovam o acesso dos cidadãos à formulação, implementação e avaliação das políticas públicas;
- VII - garantir a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico e paisagístico;
- VIII - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;
- IX - prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- X - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados, quando for de interesse público e compatível com a observação das funções sociais da cidade.

Art. 11. São objetivos específicos do Plano Diretor:

- I - assumir a tendência da cidade em se consolidar como centro regional de comércio, serviços, saúde e ensino, enquadrando suas políticas de planejamento ao movimento gerado por esta demanda;
- II - delimitar as áreas de preservação e áreas de interesse ambiental para classificação quanto ao uso e ocupação do solo;
- III - incentivar a ocupação em áreas já providas de infraestrutura básicas ou próximas a estas, incentivando o preenchimento dos vazios urbanos e sua adequada destinação de uso, reforçando a identidade da paisagem urbana, impedindo a ampliação dos vazios urbanos e revertendo os existentes mediante a indução a ocupação compatível com a função social da propriedade urbana;
- IV - definir áreas apropriadas de expansão urbana, respeitando as características ambientais e a infra-estrutura local;
- V - adequar áreas de ocupação irregular através de processos e diretrizes urbanísticas;
- VI - aperfeiçoar o funcionamento da rede de drenagem pluvial, reduzindo a contribuição de

efluentes sobre a rede de drenagem;

VII - assumir o sistema viário como instrumento estruturador da cidade, priorizando o transporte coletivo e de pedestre;

VIII - descentralizar os usos e serviços, incentivando a ocupação dos bairros e o desenvolvimento de suas potencialidades;

IX - delimitar os sítios históricos, culturais e arquitetônicos, com o objetivo de protegê-los, preservá-los e recuperá-los, utilizando-se de regime urbanístico adequado para estas áreas;

X - oferecer alternativas para o desenvolvimento do turismo, estimulando o interesse cultural, histórico e arquitetônico;

XI - incluir as áreas rurais na política de planejamento.

Parágrafo único. Os objetivos do Plano Diretor serão atendidos com base na implementação de políticas setoriais integradas para ordenar a expansão e o desenvolvimento do Município, permitindo seu crescimento planejado e ambientalmente sustentável, com melhoria da qualidade de vida.

TÍTULO II

DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL, ECONÔMICO E TURÍSTICO

Art. 12. A política de promoção do desenvolvimento social e econômico de Camaquã terá por fim a proteção do meio ambiente, a redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 13. Na política de desenvolvimento social e econômico devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - fortalecer a agroindústria, ampliando o valor agregado da produção primária;

II - estimular o fortalecimento das cadeias produtivas do Município e da região;

III - fortalecer a produção agropecuária do município e diminuir a dependência no abastecimento;

IV - apresentar alternativas ao pequeno produtor de como explorar suas terras de forma racional, ambientalmente correta e lucrativa;

V - promover a gestão ambiental, através da conservação dos solos, gestão por microbacias hidrográficas, proteção de matas ciliares e criação de Unidades de Conservação;

VI - promover o aumento das linhas de financiamento e crédito à atividade agrícola;

VII - elaborar o zoneamento ecológico-econômico;

VIII - atrair novos setores produtivos para o Município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;

IX - fortalecer a política de incentivo à implantação de novas indústrias;

X - incentivar o empreendedorismo, a partir da identificação de vazios econômicos no município, através de ferramentas de geografia de mercado;

XI - consolidar o setor industrial do município como espaço físico, disciplinando a ocupação e a

expansão deste;

XII - fortalecer as atividades comerciais do município através da estruturação e consolidação do centro urbano tradicional;

XIII - incentivar o ensino e a pesquisa, promovendo planos conjuntos com instituições de ensino superior.

Art. 14. Cabe ao Poder Executivo promover e incentivar o turismo como fator estratégico de desenvolvimento econômico e social do Município visando a ampliar gradativamente e quantitativamente os fluxos de visitantes para o Município e aumentar a taxa de permanência média de turistas na cidade.

Art. 15. Para a promoção do turismo no Município, devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - otimizar o aproveitamento econômico do potencial turístico do Município, como fonte de empregos e geração de renda;

II - consolidar o turismo na região, de modo a utilizar todas as potencialidades existentes;

III - estimular o turismo agroecológico em propriedades rurais;

IV - criar um roteiro turístico de referência no município;

V - estimular a construção de equipamentos de hospedagem na sede urbana, fomentando o desenvolvimento do turismo;

VI - fortalecer as atividades gastronômicas, culturais e tradicionais no município.

CAPÍTULO II DAS POLÍTICAS SOCIAIS

Art. 16. Constituem-se elementos de Política Social:

I - Educação;

II - Saúde;

III - Assistência Social;

IV - Lazer, Esporte e Cultura;

V - Habitação.

Art. 17. A Política Municipal de Educação tem como objetivos:

I - democratizar o acesso à educação básica nas etapas da educação infantil e fundamental, em regime de colaboração com as demais esferas do poder público;

II – garantir o acesso ao ensino formal a jovens e adultos;

III – implantar as disposições da Lei de Diretrizes e Bases da Educação;

IV – implementar a rede hierarquizada escolar, de modo a:

a) redimensionar e ampliar os serviços de ensino e em relação à sua demanda potencial;

b) reestruturar o atendimento pré-escolar.

V - ampliar a rede física escolar, adequando-a as necessidades da população.

Art. 18. A Política Municipal de Saúde tem como objetivos:

- I - universalizar a assistência pública de saúde a toda a população do município;
- II - promover a integração entre as ações e a descentralização dos serviços;
- III - proporcionar ações e serviços de saúde de menor grau de complexidade nas unidades de saúde, distribuídas por todo o território municipal.

Art. 19. A Política Municipal de Assistência Social tem como objetivos:

- I - promover a inserção das pessoas em situação de vulnerabilidade nas atividades produtivas e na economia;
- II - integrar a assistência social às demais políticas públicas para a promoção da autonomia social e econômica, e do convívio social;
- III - atuar de forma preventiva, no que se refere a processos de exclusão social;
- IV - fomentar estudos e pesquisas para a identificação de demandas e produção de informações que subsidiem o planejamento e a avaliação das ações desenvolvidas no âmbito da Política de Assistência Social;
- V - monitorar e avaliar, de maneira continuada, a implementação dos resultados e impactos da Política de Assistência Social.

Art. 20. A Política Municipal de Lazer, Esporte e Cultura tem como objetivos:

- I - desenvolver o lazer, e esporte e a cultura no município;
- II - democratizar o acesso às atividades existentes.

Art. 21. Para atingir os objetivos propostos da Política Municipal de Lazer, Esporte e Cultura, buscar-se-á promover ações e eventos do setor; articular e integrar os equipamentos culturais públicos e privados; otimizar o uso dos espaços de lazer, esporte e cultura já existentes, dotando-os de melhor infra-estrutura e acessibilidade; e apoiar iniciativas de criação de novos espaços culturais.

Art. 22. A Política Municipal de Habitação tem como objetivo geral solucionar a carência habitacional no município, garantindo o acesso à terra urbanizada e à moradia aos habitantes do município.

Art. 23. Para a consecução da Política Municipal de Habitação deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

- I - democratizar o acesso ao solo urbano e a oferta de terras, a partir da disponibilidade de imóveis públicos e da utilização de instrumentos do Estatuto da Cidade;
- II - elaborar o Plano Municipal de Habitação;
- III - garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio das políticas de desenvolvimento econômico e de gestão ambiental;
- ~~IV - promover a qualificação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;~~

IV - promover a qualificação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares, garantindo, nesse último caso, o acesso das populações ali assentadas, direito à moradia digna e aos serviços essenciais, devendo o Poder Público, ainda, prestar-lhes assistência técnica e jurídica para a garantia daqueles direitos, até a ultimização dos projetos. (**Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011**)

V - firmar convênio com conselhos e entidades de classe para garantir a qualidade das construções da população de baixa renda mediante a aplicação de um programa de engenharia pública, orientação à população quanto às normas legais de construção, aprovação de projetos, qualidade de projeto e construção de forma a alcançar melhor resultado na qualidade da habitação e na paisagem urbana;

VI - coibir a ocupação de áreas públicas institucionais, dando-lhes o uso adequado de acordo com a função social da propriedade; de áreas de lazer e preservação, com construções irregulares, dando imediatamente o uso mais adequado a estas áreas; e de áreas de risco, evitando a consolidação de assentamentos;

VI - assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar a moradia;

VII - promover a remoção de famílias que estejam residindo em áreas de risco, em locais de interesse ambiental ou em locais de interesse urbanístico e garantir alternativas habitacionais para essas famílias;

VIII - recuperar as áreas de preservação ambiental, ocupadas por moradia, não passíveis de urbanização e regularização fundiária;

IX - estimular a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para o mercado popular;

X - ampliar as áreas destinadas à habitação de interesse social;

XI - promover o acesso à terra, através da utilização adequada das áreas ociosas;

XII - inibir o adensamento e a ampliação das áreas irregulares existentes;

XIII - criar sistema atualizado de informações sobre as condições de moradia e acesso à terra;

XIV - assegurar a participação popular nos projetos e planos urbanos.

Art. 24. O Plano Municipal de Habitação deverá conter, no mínimo:

I - diagnóstico das condições de moradia no Município;

II - cadastro das áreas de risco, áreas ocupadas e ocupações irregulares;

III - identificação das demandas por região do município e natureza das mesmas;

IV - objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a Política Municipal de Habitação definida nesta Lei;

V - definição de metas de atendimento da demanda, com prazos, priorizando as áreas mais carentes.

CAPÍTULO III DA POLÍTICA AMBIENTAL MUNICIPAL

Art. 25. É objetivo da Política Ambiental Municipal qualificar o território municipal, através da valorização do Patrimônio Ambiental, promovendo suas potencialidades e garantindo sua perpetuação, e da superação dos conflitos referentes à poluição e degradação do meio ambiente

e saneamento.

Art. 26. O Patrimônio Ambiental abrange:

I – o patrimônio cultural, entendido como o conjunto de bens imóveis de valor significativo - edificações isoladas ou não, parques urbanos e naturais, praças, sítios e paisagens -, assim como manifestações culturais - tradições, práticas e referências -, denominados de bens intangíveis, que conferem identidade a estes espaços;

II – o patrimônio natural, entendido como os elementos naturais, ar, água, solo e subsolo, fauna, flora, assim como as amostras significativas dos ecossistemas originais indispensáveis à manutenção da biodiversidade ou à proteção das espécies ameaçadas de extinção, as manifestações fisionômicas que representam marcos referenciais da paisagem, que sejam de interesse proteger, preservar e conservar a fim de assegurar novas condições de equilíbrio urbano, essenciais à sadia qualidade de vida.

Parágrafo único. São diretrizes da Política Ambiental Municipal:

I - implementar as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente, Política Nacional de Recursos Hídricos, Política Nacional de Saneamento, Programa Nacional de Controle da Qualidade do Ar, Lei Orgânica do Município e demais normas correlatas e regulamentares da legislação federal e da legislação estadual, no que couber;

II - proteger e recuperar o meio ambiente e a paisagem urbana;

III - controlar e reduzir os níveis de poluição e de degradação em quaisquer de suas formas;

IV - pesquisar, desenvolver e fomentar a aplicação de tecnologias orientadas ao uso racional e à proteção dos recursos naturais;

V - ampliar as áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município;

VI - incentivar a adoção de hábitos, costumes, posturas, práticas sociais e econômicas que visem à proteção e restauração do meio ambiente;

VII - preservar os ecossistemas naturais e as paisagens notáveis;

VIII – preservar e valorizar o patrimônio cultural do município;

IX - garantir a produção e divulgação do conhecimento sobre o meio ambiente por um sistema de informações integrado;

X – manter o Município apto para licenciamento ambiental junto a Secretaria Estadual do Meio Ambiente (SEMA), conforme estabelecido na Resolução CONAMA nº 237 de 1997, atendendo aos requisitos constantes na Resolução CONSEMA nº 102/2005;

XI – implementar o controle de produção e circulação de produtos perigosos;

XII – implantar parques dotados de equipamentos comunitários de lazer, desestimulando invasões e ocupações indevidas;

XIII – controlar a atividade de mineração e dos movimentos de terra no Município e a exigência da aplicação de medidas mitigadoras de seus empreendedores;

XIV – controlar as fontes de poluição sonora;

XV – Suprimido (Emenda Supressiva nº 04)

XVI - não permitir a pulverização aérea de agrotóxicos nas plantações localizadas a menos de 500 metros de áreas povoadas;

XVII – promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;

- XVIII - promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;
- XIX- incorporar às políticas setoriais o conceito da sustentabilidade e as abordagens ambientais;
- XX - criar mecanismos de informação à população sobre os resultados dos serviços de saneamento oferecidos;
- XXI - garantir a proteção da cobertura vegetal existente no município e a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;
- XXII - implementar programas de reabilitação das áreas de risco;
- XXIII - garantir a permeabilidade do solo urbano e rural;
- XXIV - assegurar à população do município oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e qualidade compatível com os padrões de potabilidade;
- XXV - fomentar estudos hidrogeológicos no município;
- XXVI - garantir a conservação dos solos como forma de proteção dos lençóis subterrâneos;
- XXVII - controlar a ocupação do solo nas áreas próximas aos poços de captação de água subterrânea;
- XXVIII - conscientizar a população quanto à correta utilização da água;
- XXIX - proteger os cursos e corpos d'água do município, suas nascentes e matas ciliares;
- XXX - desassorear e manter limpos os cursos d'água, os canais e galerias do sistema de drenagem;
- XXXI - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e/ou ativação das redes coletoras de esgoto e de água;
- XXXII - complementar o sistema de coleta de águas pluviais nas áreas urbanizadas do território, de modo a evitar a ocorrência de alagamentos;
- XXXIII - manter e ampliar o sistema de gestão de resíduos sólidos, garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;
- XXXIV - modernizar e ampliar o sistema de coleta de lixo, com reorganização especial das bases do serviço, descentralização operacional e racionalização dos roteiros de coleta;
- XXXV - aprimorar as atividades desenvolvidas na usina de reciclagem de resíduos;
- XXXVI - aprimorar as técnicas utilizadas em todo processo de coleta e disposição final de resíduos sólidos urbanos;
- XXXVII - eliminar os efeitos negativos provenientes da inadequação dos sistemas de coleta e disposição final dos resíduos coletados;
- XXXVIII - garantir a participação efetiva da comunidade visando ao combate e erradicação dos despejos indevidos e acumulados de resíduos em terrenos baldios, logradouros públicos, pontos turísticos, rios, canais, valas e outros locais.

Art. 27. Deve ser revisado, no prazo máximo de 2 (dois) anos da publicação desta lei, o Plano de Gestão Ambiental de Camaquã, como instrumento da gestão ambiental, contemplando obrigatoriamente Plano de Gestão de Resíduos Sólidos, voltado à reciclagem e disposição final adequada.

CAPÍTULO IV DA MOBILIDADE URBANA

Art. 28. Mobilidade urbana é o conjunto de políticas de transporte e circulação que visam a proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, garantindo a acessibilidade, equidade, segurança e a circulação das pessoas e das mercadorias, orientada para a inclusão social.

Art. 29. O Sistema de Mobilidade Urbana é integrado pelo sistema viário e pelo transporte municipal, que devem articular as diversas partes do Município.

Art. 30. O Sistema Viário é constituído pela infra-estrutura física das vias e logradouros que compõem a malha por onde circulam os veículos, pessoas e animais.

Art. 31. O Sistema de Transporte Municipal é constituído pelos serviços de transportes de passageiros e de mercadoria, abrigos, estações de passageiros e operadores de serviços, submetidos à regulamentação específica para sua execução.

Art. 32. São objetivos do Sistema de Mobilidade Urbana:

- I - priorizar a acessibilidade de pedestres, ciclistas, pessoas com necessidades especiais e pessoas com mobilidade reduzida, ao transporte motorizado;
- II - viabilizar o acesso ao transporte público para toda a população;
- III - priorizar o transporte coletivo sobre o individual;
- IV - reduzir a necessidade de deslocamentos dentro do município;
- V - melhorar a fluidez do trânsito, mantendo-se os níveis de segurança internacional definidos pela comunidade técnica;
- VI - promover a distribuição dos equipamentos em consonância com as demandas localizadas;
- VII - adequar o sistema viário ao transporte coletivo.

Art. 33. São diretrizes do Sistema de Mobilidade Urbana:

- I - tratar de forma integrada as questões de transporte, trânsito e uso do solo;
- II - priorizar a circulação dos pedestres em relação aos veículos motorizados e dos veículos coletivos em relação aos particulares;
- III - regulamentar todos os serviços de transporte do município;
- IV - revitalizar, recuperar e construir passeios, viabilizando e otimizando a circulação de pedestres;
- V - permitir integração do transporte com outros municípios;
- VI - articular as vias com as rotas do transporte coletivo;
- VII - garantir a utilização do transporte coletivo municipal pelos portadores de necessidades especiais;
- VIII - garantir o processo participativo na construção do novo modelo de transporte;
- IX - garantir manutenção preventiva no transporte coletivo para o conforto dos usuários e controle de poluentes;
- X - implementar políticas de segurança do tráfego urbano e sinalização urbana;
- XI - reduzir o conflito entre o tráfego de veículos e o de pedestres;
- XII - estabelecer programa periódico de manutenção do sistema viário;
- XIII - promover a permeabilização do solo nos canteiros centrais e nos passeios das vias urbanas

do município;

- XIV - criar cadastro das vias não pavimentadas, incluindo-as em programa de pavimentação;
- XV - implantar ciclovias, estimulando o uso de bicicletas como meio de transporte;
- XVI - implantar melhorias e alteração de circulação viária na área central, redefinindo as rotas para veículos de carga;
- XVII - melhorar os acessos às propriedades e comunidades rurais.

Art. 34. As vias que integram o sistema viário devem:

- I - garantir a continuidade de vias locais, coletoras e de categoria superior, existentes ou projetadas, conforme diretrizes definidas pela Administração Municipal;
- II – adotar as seções-tipo estabelecidas por essa legislação, constantes do Anexo VI-A, ou diretrizes equivalentes definidas pela Administração Municipal.

Art. 35. O sistema viário básico deverá acompanhar as curvas de nível e deverá sempre que possível ser locado em áreas com baixas declividades.

Art. 36. As vias que compõem o sistema viário básico classificam-se:

- I – Rodovias, que são vias de gabarito variável, implantadas sob controle de Órgãos Governamentais, Estaduais e Federais;
- II – Vias Principais, que são vias destinadas a atender basicamente o tráfego de passagem, com total controle de acesso e ocupação lindeira, pistas separadas e interseções em desnível, apresentando alta capacidade e fluidez de tráfego, correspondendo aos corredores de Comércio e Serviço regional, devendo possuir gabarito mínimo de 32,00m (trinta e dois metros);
- III – Vias Estruturais, que são vias destinadas a atender, prioritariamente, o tráfego de passagem e, secundariamente, o local, servindo altos volumes de tráfego, destinadas a estruturação da malha viária, com declividade máxima de 8%, reservadas aos fluxos interzonais e utilizadas pelo transporte coletivo, veículos de carga e veículos particulares, possuindo gabarito mínimo de 25,00m (vinte e cinco metros);
- IV – Vias Coletoras, que são as vias destinadas tanto ao tráfego de passagem como ao tráfego local, funcionando normalmente como ligação entre as vias do sistema viário básico, sendo destinadas a coletar e distribuir fluxos de circulação local, bem como, utilizadas pelo transporte coletivo, veículos de carga e veículos particulares. Possuem declividade máxima de 8% e gabarito que varia entre 17,00m (dezessete metros) e 20,00m (vinte metros);
- V – Vias Locais, que são as vias destinadas ao tráfego local, permitindo acesso direto aos imóveis lindeiros, onde o tráfego de passagem deve ser desestimulado, sendo destinadas a distribuir o fluxo interior dos bairros e escoar o tráfego para as vias coletoras a serem utilizadas por veículos de carga limitada e veículos particulares. Possuem declividade máxima de 12% e gabarito que varia entre 10,00m (dez metros) e 15,00 m (quinze metros);
- VI – Vias Locais terminadas em Cul-de-Sac, que são vias que não possuem saída para outra via, necessitando de praça de retorno para possibilitar a volta às vias normais; possuem declividade máxima de 12% e gabarito mínimo de 15,00m (quinze metros), com diâmetro mínimo de 25,00m (vinte e cinco metros) para a praça de retorno, sendo que a extensão da via, somada à praça de retorno, terá, no máximo, 100,00m (cem metros) de comprimento, devendo promover a distribuição do fluxo do interior dos parcelamentos urbanos.

VII – Passagens para Pedestres ou Travessas, que são vias destinadas à circulação de pedestres; situam-se no interior dos quarteirões e não comportam circulação de veículos, exceto veículos de emergência, devendo apresentar:

- a) posteamento com iluminação pública a cada 30,00m (trinta metros), localizado a 1,00m (um metro) do alinhamento dos lotes lindeiros;
- b) pavimentação de passeio público (calçamento), podendo ter ajardinamento de até 1,00m (um metro) de cada lado;
- c) adequado escoamento de águas pluviais;
- d) largura mínima de 6,00 m;
- e) recuos mínimos de 2,50 m, nas edificações com frente voltadas para estas vias.

VIII – Passeios, que são vias destinadas à circulação de pedestres, devendo observar os seguintes requisitos:

- a) para vias principais, largura mínima de 3,50 m (três metros);
- b) para vias estruturais, largura mínima de 3,00 m (três metros);
- c) para vias coletoras, largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), observado o constante do Anexo VI-B;
- d) para vias locais, largura mínima de 2,00 m (dois metros).

IX – Ciclovias e Ciclofaixas, que são vias destinadas à circulação de veículos, devendo observar, no caso de implantação do sistema de ciclovias (separadas fisicamente das pistas de rolamento de veículos) e ou ciclofaixas (junto a pistas de rolamento de veículos), os seguintes parâmetros:

- a) largura mínima de 1,50 metros (um metro e cinquenta centímetros);
- b) localização e trajeto das estabelecidos de maneira a evitar o máximo o cruzamento de bicicletas com veículos acessando estabelecimentos lindeiros e ou vias transversais;
- c) sinalização horizontal, vertical e semafórica, se necessário;
- d) integração de seus trechos para permitir a circulação direta de bicicletas entre os bairros da cidade.

~~§ 1º As dimensões das vias locais, deverão seguir o mesmo gabarito, quando tratarem-se de continuação de vias públicas já existentes.~~

§ 1º As dimensões das vias principais, estruturais e coletoras, quando se tratar de continuação, deverão possuir gabarito igual ou superior aos daqueles das vias já existentes. **[Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#)**)

§ 2º A ciclo faixa poderá, dependendo da ocupação e do volume de pedestres e veículos, ser incorporada ao passeio, resguardando-se a este a largura mínima de 2,00 m (dois metros).

§ 3º No caso de haver plantio de árvores e colocação de mobiliário urbano, os passeios deverão ter largura superior às definidas no inciso VIII.

§ 4º O passeio público poderá ter ajardinamento de no máximo um terço da largura do passeio.

§ 5º O perfil das vias mencionadas neste artigo está definido no Anexo VI-B.

§ 6º A redução de gabarito, no caso de prolongamento de vias locais existentes, poderá ser estabelecido, desde que com parecer favorável do Conselho do Plano Diretor, observadas, entretanto, as dimensões previstas no inciso V deste artigo. **Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011**)

Art. 37. Serão previstas ruas laterais com largura mínima de 18,00m (dezoito metros), quando houver previsão de ocupação urbana ao longo das Rodovias Estaduais e Federais, conforme mapa do Anexo VI-A.

Art. 38. Na Área Rural e na Macrozona de Expansão Urbana, as principais estradas municipais e importantes vias de acesso à Macrozona de Ocupação Prioritária, deverão ter gabarito mínimo de 22,00m, e as construções deverão ser edificadas com recuo mínimo de 10,00m (dez metros) do alinhamento das cercas ou muros que limitem a faixa de domínio da respectiva estrada ou acesso, devendo as demais vias possuir a seguinte classificação:

- I - vicinais primárias, aquelas com gabarito mínimo de 17,00 m;
- II - vicinais secundárias, aquelas com gabarito mínimo de 12,00 m;
- III - estradas terciárias e caminhos, aquelas com gabarito mínimo de 8,00 m.

Art. 39. Os perfis das vias, conforme classificação do artigo anterior, estão definidos no Anexo VI-B.

Art. 40. As vias já existentes até à promulgação desta Lei, com os gabaritos definidos pela Legislação anterior, não sofrerão modificações, salvo quando forem exigidos recuos para alargamento viário, conforme o Anexo VI-A.

Art. 41. A pavimentação para fins de parcelamento de solo ficará a critério da municipalidade conforme cada caso, devendo ser analisado pelo Escritório Técnico do Plano Diretor.

TÍTULO III ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 42. O ordenamento territorial consiste na organização e controle do uso e ocupação do solo no território municipal, de modo a evitar e corrigir as distorções do processo de desenvolvimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, o desenvolvimento econômico e social e a qualidade de vida da população.

Parágrafo único. Em conformidade com o Estatuto da Cidade, o ordenamento territorial abrange todo o território municipal, envolvendo a Área Urbana e a Área Rural.

Art. 43. Constituem objetivos gerais do ordenamento territorial:

- I - definir perímetro urbano e áreas de urbanização específica para o Município;
- II - organizar o controle do uso e ocupação do solo nas macrozonas urbanas;
- III - definir zonas especiais que, pelos seus atributos, são adequadas à implementação de determinados programas de interesse público ou necessitam de programas especiais de manejo e proteção;
- IV - definir diretrizes viárias;
- V - qualificar os usos que se pretendem induzir ou restringir em cada zona da cidade;
- VI - promover o adensamento compatível com a infraestrutura em regiões de baixa densidade e/ou com presença de áreas vazias ou subutilizadas;
- VII - preservar, recuperar e sustentar as regiões de interesse histórico, paisagístico, cultural e ambiental;
- VIII - urbanizar as áreas de ocupação precária e em situação de risco, seja por meio da qualificação da infraestrutura e habitabilidade, regularizando a ocupação e mitigando o risco; seja por meio da remoção das habitações e recuperação da área, destinando-a a usos e ocupação compatíveis;
- IX - combater e evitar a poluição e a degradação ambiental;
- X - integrar e compatibilizar o uso e a ocupação do solo entre a área urbana e a área rural do Município.

Art. 44. O território do município está definido no Anexo I, ficando dividido em macrozonas e zonas de uso e ocupação do solo, conforme o disposto neste Título.

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

Art. 45. O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes e regras para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial e de zoneamento de uso e ocupação do solo.

Art. 46. O território do município de Camaquã fica dividido em:

- I – Área Urbana;
- II - Área Rural.

Art. 47. A Área Urbana é formada pelo perímetro urbano da sede municipal, dividindo-se nas seguintes macrozonas:

- I – Macrozona de Ocupação Prioritária (MZOP);
- II – Macrozona de Expansão Urbana (MZEU);
- III – Macrozona de Interesse Ambiental Urbana (MZIAU);
- IV – Macrozona Industrial (MZI);
- V – Macrozona de Transposição da BR-116 (MT-BR116).

Parágrafo único. As delimitações das macrozonas acima constam do Anexo III.

Art. 48. A Área Urbana corresponde às superfícies territoriais já urbanizadas, parcial ou totalmente.

Parágrafo único. Considera-se parcialmente urbanizada a superfície territorial que conte com, pelo menos, 02 (dois) dos equipamentos públicos seguintes:

- I – via pública pavimentada;
- II - rede de abastecimento de água potável, fornecida pela concessionária local;
- III - rede de distribuição de energia elétrica, com ou sem iluminação pública;
- IV – sistema de esgotamento sanitário;
- V - sistema de drenagem pluvial;
- VI – escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de 1km (um quilômetro) do imóvel considerado.

Art. 49. A Área Rural caracteriza-se por possuir áreas aptas para atividades agropecuárias e outras relacionadas ao setor primário, bem como, reservas indígenas e áreas de preservação ambiental, dividindo-se nas seguintes macrozonas:

- I – Macrozona Rural de Várzea;
- II - Macrozona Rural de Serra.

§ 1º A Macrozona Rural de várzea corresponde à área rural situada a Leste da BR 116, compreendida entre a BR 116 e a Laguna dos Patos, constituindo-se dos seguintes distritos:

- I – parte do 1º Distrito (Sede), cuja área está descrita no [art. 2º da Lei nº 1, de 3 de fevereiro de 1997](#);
- II – 10º Distrito (Banhado do Colégio), cuja área está descrita no [art. 8º da Lei nº 1, de 1997](#);
- III – 6º Distrito (Pacheca), cuja área está descrita no [art. 5º da Lei nº 1, 1997](#).

§ 2º A Macrozona Rural de Serra corresponde à área rural situada a Oeste da BR 116, a partir da área urbana, constituindo-se dos seguintes distritos:

- I – Parte do 1º Distrito (Sede), cuja área está descrita no [art. 2º da Lei nº 1, 1997](#);
- II – 4º Distrito (Bonito), cuja área está descrita no [art. 3º da Lei nº 1, 1997](#);
- III – 5º Distrito (Santa Auta), cuja área está descrita no [art. 4º da Lei nº 1, 1997](#);
- IV – 7º Distrito (Bandeirinha), cuja área está descrita no [art. 6º da Lei nº 1, 1997](#);
- V – 8º Distrito (Capela Velha), cuja área está descrita no [art. 7º da Lei nº 1, 1997](#);
- VI – 11º Distrito (Capela de Santo Antonio), cuja área está descrita no [art. 9º da Lei nº 1, 1997](#).

§ 3º As delimitações das macrozonas acima constam do anexo IV.

Art. 50. A Macrozona Rural de Várzea divide-se em:

- I - Zona da Reserva Indígena, localizada no 6º Distrito (Pacheca);
- II - Zonas de Preservação Ambiental;
- III - Zonas em Dinamização Urbana;

IV – Zona Rural.

At. 51. A Macrozona Rural de Serra divide-se em:

- I - Zona da Reserva Indígena, localizada no 5º Distrito (Santa Alta);
- II - Zonas de Preservação Ambiental;
- III - Zonas em Dinamização Urbana;
- IV – Zona Rural.

Art. 52. Nas Zonas da Reserva Indígena, os usos permitidos são o uso residencial, o turismo, a agricultura familiar e outras atividades agropecuárias de baixo impacto ambiental, respeitados os usos, costumes e tradições dos indígenas e a legislação vigente.

Art. 53. As Zonas de Preservação Ambiental correspondem às áreas de preservação assim definidas pela [Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965](#) (Código Florestal Brasileiro), e alterações posteriores, cujo uso e ocupação são regrados por aquela lei e demais leis pertinentes.

Art. 54. As Zonas em Dinamização Urbana são núcleos urbanos inseridos na Macrozona Rural, normalmente coincidentes com as sedes dos distritos, que possuem mais de 50 unidades habitacionais, e contam, pelo menos, com 02 (dois) dos equipamentos públicos elencados no art. 48, Parágrafo Único.

Parágrafo único. A delimitação e o regramento quanto ao uso e a ocupação do solo das Zonas em Dinamização Urbana será feito por lei específica, a qual deverá ser editada dentro de 24 meses da publicação desta Lei.

Art. 55. A Zona Rural é aquela definida residualmente, formada pelas porções de terra não abarcadas pelas demais zonas da Área Rural, destinadas predominantemente à atividade agropecuária.

Art. 56. Com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável da área rural, visando à inclusão social, a geração de renda, a potencialização da vocação das regiões nela incluídas e o desenvolvimento de novas formas de gestão pública, o Executivo poderá:

- I – promover políticas para a permanência do agricultor na terra, valorizando suas atividades;
- II – estimular a substituição progressiva do uso do agrotóxico pela agricultura orgânica;
- III – promover políticas de incentivo ao agroecoturismo;
- IV – incentivar a criação e o desenvolvimento de agroindústrias familiares;
- V – valorizar o espaço produtivo predominantemente agrícola e agroindustrial, com a introdução de novas atividades dessa natureza;
- VI – valorizar o espaço de proteção ambiental como base para sustentabilidade dos assentamentos humanos e desenvolvimento de atividades de agricultura e agroindústria, assegurando a proteção dos recursos naturais;
- VII - disciplinar o uso e ocupação do solo na área rural através do mapeamento da sua vocação;
- VIII – Incentivar a criação de cooperativas agropecuárias.

§ 1º Na Área Rural, serão admitidos imóveis e parcelamentos do solo destinados a atividades rurais e outras a ela consentâneas, bem como estabelecimentos isolados e equipamentos urbanos cuja localização em áreas densamente povoadas seria inadequada, observadas as limitações específicas estabelecidas para as zonas.

§ 2º O parcelamento do solo, na área rural, deverá observar o módulo mínimo rural definido pelo INCRA e a legislação pertinente.

CAPÍTULO II DA MACROZONA URBANA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA (MZOP)

Seção I Do Zoneamento

Art. 57. A Macrozona Urbana de Ocupação Prioritária (MZOP) corresponde à área definida no Anexo III-A, a qual está inserida no perímetro urbano da sede municipal e é constituída pelas porções de território já urbanizadas e àquelas passíveis de urbanização a curto e médio prazo, onde a Administração Municipal e suas concessionárias buscarão atender, no âmbito de seus planos vigentes, à demanda de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas previstas.

Art. 58. Na Macrozona de Ocupação Prioritária objetivar-se-á alcançar transformações urbanísticas para controlar a expansão de novas edificações e a saturação da infra-estrutura existente, por meio de:

- I – controle do processo de adensamento construtivo e de saturação viária;
- II – preservação e proteção das áreas predominantemente residenciais e das áreas verdes significativas;
- III – estímulo ao adensamento populacional onde este ainda for viável como forma de dar melhor aproveitamento da infra-estrutura existente e do transporte coletivo.

Art. 59. O ordenamento da Macrozona de Ocupação Prioritária, quanto ao uso e a ocupação do solo, é feito por meio do estabelecimento das seguintes zonas:

I – Zonas Centrais, onde há o predomínio da atividade comercial sobre a residencial, principalmente nos pavimentos com acesso direto a rua, dividindo-se em:

- a) Zona Central de Alta Densidade (ZCAD);
- b) Zona Central de Expansão da Zona Central de Alta Densidade (ZCEAD).

II – Zonas Mistas, onde as atividades industriais, comerciais e de serviços são realizadas em conformidade com o uso residencial, dividindo-se em:

- a) Zona Mista I;

- b) Zona Mista II;
- c) Zona Mista III.

III – Corredores de Comércio e Serviço, que são zonas localizadas no entorno de determinadas vias, que possuem condições favoráveis para o desenvolvimento da atividade industrial, comercial e de serviços no interior de áreas predominantemente residenciais ou não, servindo como suporte destas, dividindo-se em:

- a) Corredor de Comércio e Serviço Local (CCSL);
- b) Corredor de Comércio e Serviço Regional (CCSR).

IV - Zonas especiais, que são porções situadas em áreas adensáveis ou não, com destinação específica ou normas próprias de uso e ocupação do solo, exigindo uma análise diferenciada, devendo observar acordos e condicionantes específicos, e subdividindo-se:

- a) Zona Especial de Interesse Urbanístico (ZEIU);
- b) Zonas Especiais de Interesse Cultural, Histórico e Arquitetônico (ZEICHAs);
- c) Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 60. A delimitação, os usos e os índices de ocupação das zonas componentes da Macrozona de Ocupação Prioritária estão definidos no Anexo V.

Art. 60A. Para fins de regularização ou instalação em local diverso, as empresas que já estavam instaladas no Município a data da entrada em vigor deste Plano Diretor, os regimes urbanísticos e os usos proibidos para as Zonas Centrais, Corredores de Comércio e Serviço, Zonas Mistas, Zonas Especiais e Outras Zonas, definidos no quadro de usos e regime urbanístico previsto no anexo V-B referido pelo Art. 60, poderão ser excepcionados desde que haja parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor e do Escritório Técnico do Plano Diretor e desde que o uso pretendido não se apresente ambientalmente incompatível com a respectiva zona. **[Incluído pela Lei nº 1.320, de 8 de outubro de 2009](#)**

§ 1º O excepcionamento dos usos deverá estar devidamente justificado em projeto no qual sejam explicitadas as razões de interesse público, tais como na promoção do desenvolvimento econômico, social, urbano e na geração de renda e empregos, e estar tecnicamente respaldado em Estudo de Impacto de Vizinhança, elaborado na forma do art. 164 e 165 deste Plano.

§ 2º Diante do Estudo de Impacto de Vizinhança, o Poder Executivo poderá exigir do empreendedor a execução de medidas atenuadoras ou compensatórias, conforme previsto no art. 167, bem como determinar a providência prevista no art. 170, no caso de empreendimentos de grande porte cujos impactos negativos sejam significativos não sejam passíveis de sensível mitigação ou compensação.

Seção II

Das Zonas Centrais

Art. 61. Na Zona Central de Alta Densidade (ZCAD), que compreende o centro tradicional da cidade, as normas de uso e ocupação do solo têm por objetivo:

- I - incentivar a manutenção de grande variedade de usos;
- II - permitir a verticalização e a ocupação extensiva e intensiva dos lotes, com padrões de densidade compatível com a oferta de transporte público e a capacidade de infra-estrutura do local e do sistema viário;
- III – estimular a criação de áreas de estacionamentos e acessos ao interior das quadras, a fim de suprir a escassez de vagas para estacionamento.

Parágrafo único. Nesta zona será incentivado o adensamento, o que será feito por meio de Taxas de Ocupação (TO) e Índices de Aproveitamento (IA) mais elevados, e a atividade comercial, como uso predominante.

Art. 62. A Zona Central de Expansão da Zona Central de Alta Densidade, (ZCEAD), que compreende o entorno contíguo à área da ZCAD, destina-se à sua expansão e suporte, devendo, para tanto, possuir um regime urbanístico mais flexível que o aplicado àquela.

Art. 63. Na ZCEAD, as normas de uso e ocupação têm por objetivo:

- I - concorrer para a consolidação e expansão de um novo centro administrativo e de negócios, estimulando a localização de comércio e serviços diversificados;
- II - estimular a ocupação verticalizada e extensa do lote, combinando coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação altos, compatibilizando com a infra-estrutura existente;
- III – estimular a execução de habitações multifamiliares verticalizadas.

Seção III

Das Zonas Mistas

Art. 64. A Zona Mista I é destinada à ocupação predominantemente residencial, o que é estimulado por meio do estabelecimento de padrões de baixa densidade e baixas taxas de ocupação e com limite de altura, de modo que as normas de uso e ocupação do solo a ela aplicáveis têm por objetivo:

- I - privilegiar o uso residencial em padrões de baixa densidade, sem proibir uso complementar e não incômodo, tal como trabalho de profissional autônomo realizado em sua residência;
- II - visar a boa qualidade paisagística e ambiental dos bairros, estimular a formação e manutenção de jardins nos lotes, limitando o percentual dos terrenos que pode ser coberto e impermeabilizado.

Art. 65. A Zona Mista II é destinada à ocupação mista, possuindo padrões médios de densidade e de taxa de ocupação, e altura e índice de aproveitamento baixos, sendo que as normas de uso e ocupação do solo a ela aplicáveis têm por objetivos:

- I – manter as características atuais das edificações existentes preservando as identidades locais;

II – evitar densificação, devido às limitações de infra-estrutura e às características naturais dos terrenos.

Art. 66. Na Zona Mista III, que compreende, em sua maior parte, bairros já consolidados e utilizados predominantemente por uso residencial, as normas de uso e ocupação do solo devem:

I - permitir a implantação de usos não residenciais, desde que não causem incômodos para a população residente;

II - estimular a ocupação verticalizada e uma grande disponibilidade de espaços não construídos, combinando-se coeficientes de aproveitamento médio com taxas de ocupação baixas.

Seção IV

Dos Corredores de Comércio e Serviço (CCS)

Art. 67. Os Corredores de Comércio e Serviço (CCS) têm por objetivo a formação de uma malha que atinja todos os bairros, levando comércio, prestação de serviço e indústrias de porte compatível a toda a cidade.

Art. 68. O Corredor de Comércio e Serviço Local (CCSL) está localizado no entorno de vias destinadas predominantemente ao comércio, indústria compatível e serviço de pequeno e médio porte, que visem atender, principalmente, às necessidades residenciais.

Art. 69. O Corredor de Comércio e Serviço Regional (CCSR) está localizado no entorno de vias de gabarito mínimo de 32m (trinta e dois metros), destinando-se, predominantemente, ao comércio, indústrias compatíveis e serviços de pequeno, médio e grande porte.

Art. 70. A definição ou implantação de novos Corredores de Comércio e Serviço (CCS) deverá ser feita por lei específica, cuja iniciativa poderá partir da comunidade, através de abaixo assinado onde conste a assinatura e documento de registro geral de 90% (noventa por cento) dos proprietários de imóveis do logradouro, ou pelo poder público, devendo as respectivas vias apresentar, como requisitos mínimos:

I – serem servidas por linhas de transporte coletivo;

II – terem no mínimo 40% dos lotes ocupados com usos não residenciais ou mistos;

III – serem calçadas ou pavimentadas.

Parágrafo único. As propostas para novos Corredores de Comércio e Serviços (CCS) deverão ser analisadas pelo Escritório Técnico do Plano Diretor, que elaborará um estudo técnico, o qual, após parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor, deverá ser submetido à apreciação da Câmara Municipal de Camaquã.

Seção V

Das Zonas Especiais

Art. 71. A Zona Especial de Interesse Urbanístico (ZEIU) é aquela destinada, predominantemente, ao uso residencial, e que, por possuir características de ocupação peculiares, marcadamente por alta taxa de ocupação e baixa altura, deve receber tratamento diferenciado por parte do Poder Público, de maneira a evitar que o regime urbanístico nele estabelecido sofra alterações substanciais.

Art. 72. O Município, no âmbito de suas competências, poderá instituir novas zonas especiais de interesse urbanístico, conforme a necessidade de cada área, que deverá ser regulamentada por lei específica, devendo observar acordos e condicionantes, por meio ou não de operações consorciadas.

Art. 73. Em relação às zonas especiais de interesse urbanístico, o poder público desenvolverá ações visando:

- I - à ordenação e direcionamento do processo de urbanização;
- II - ao suprimento de equipamentos urbanos e comunitários;
- III - a indução da ocupação de áreas edificáveis;
- V - implantação e operação de equipamentos de grande porte;
- VI - melhoria de condições urbanas deterioradas.

Art. 74. As Zonas Especiais de Interesse Cultural, Histórico e Arquitetônico (ZEICHAs) são estabelecidas em função do interesse social de preservação, manutenção e recuperação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico, constituindo-se das seguintes áreas:

- I – área do entorno da Praça Silvio Luiz e Igreja Matriz, cuja delimitação, usos e índices de ocupação estão definidos no Anexo V;
- II – área do entorno do Forte Zeca Netto, cuja delimitação está definida na Portaria Estadual nº 21, de 3 de abril de 1992 e na Portaria Estadual nº 18, de 26 de junho de 2000.

§ 1º Na ZEICHA mencionada no art. 74, II, os índices de ocupação serão aqueles definidos nas normas específicas, aplicando-se o disposto nessa lei aos casos omissos e no tocante ao regimento de usos.

§ 2º Toda e qualquer intervenção construtiva ou de parcelamento de solo nas áreas mencionadas no art. 74 estará sujeita a análise especial por parte do Escritório Técnico do Plano Diretor e do Conselho do Plano Diretor, a qual, tendo em vista a preservação do patrimônio e da paisagem urbana local e às características de cada imóvel, poderá propor a permissão de usos, índices de ocupação e medidas urbanísticas diferenciadas.

§ 3º Nos imóveis inseridos nas ZEICHAs, que forem definidos como de interesse histórico, cultural e arquitetônico (Anexo X), as intervenções construtivas deverão preservar, no mínimo, a fachada e seus detalhes, assim como a volumetria original.

§ 4º Em caso de sinistro nos imóveis referidos no § 3º, para a sua reconstrução somente poderão ser utilizados os mesmos índices urbanísticos pré-existentes ao sinistro.

§ 5º As intervenções construtivas nos imóveis lindeiros aos imóveis considerados de interesse cultural, histórico e arquitetônico, a altura daqueles limitar-se-á à altura destes.

§ 6º São proibidos em todo o território municipal o aproveitamento econômico incompatível, a destruição ou mutilação, para qualquer fim, dos monumentos arqueológicos antes de devidamente pesquisados e registrados. *(Emenda Aditiva nº 06)*

§ 7º Para efeito do disposto do parágrafo anterior, são considerados monumentos arqueológicos; *(Emenda Aditiva nº 06)*.

I – as jazidas de qualquer natureza, origem e finalidade, que representem testemunho da cultura dos povoadores do Município, tais como: sepulturas, poços sepulcrais, jazigos, aterrados, entre outras de significado semelhante; *(Emenda Aditiva nº 06)*.

II - os sítios nos quais se encontram vestígios da ocupação inicial do município e outros que venham ser identificados como vestígios humanos de interesse arqueológico e paleoetnográfico, tais como locais de aldeamento ou pouso prolongado, passos de rios ou locais de ocorrências relevantes para a memória do povoamento da região. *(Emenda Aditiva nº 06)*.

Art 75. Os imóveis de valor histórico, cultural e arquitetônico localizados fora do sítio definido no art. 74 estão elencados no Anexo X, os quais deverão ser objeto de lei específica objetivando a sua preservação.

§ 1º Até a definição da lei específica, os imóveis referidos no *caput* estarão sujeitos à análise pelo Escritório Técnico do Plano Diretor e pelo Conselho do Plano Diretor, no que tange às intervenções que envolvam alterações de fachada, volumetria e índices.

§ 2º Novos exemplares poderão ser acrescidos ao Anexo X, devendo ser obrigatoriamente aprovados pela Secretaria Municipal da Cultura, com parecer do respectivo Conselho.

§ 3º A lei específica mencionada no *caput* deverá ser editada em até 36 meses contados da data de publicação desta Lei.

Art 76. O Município, no âmbito de suas competências poderá instituir áreas especiais de interesse Cultural, Histórico e Arquitetônico, conforme a necessidade de cada área, que deverá ser regulamentada por lei específica, devendo observar acordos e condicionantes específicos, através de operações consorciadas.

§ 1º A lei específica mencionada no *caput* deverá, obrigatoriamente, determinar:

- I - área do entorno com delimitação física através de mapa;
- II - histórico das edificações;
- III - características arquitetônicas da construção;
- IV - inventário das alterações e ampliações do imóvel;
- V - regime urbanístico incidente;
- VI – incentivos.

Art. 77. O Município poderá promover a preservação dos prédios por ele considerados de valor histórico e cultural mediante a aplicação de mecanismos tributários de redução ou isenção de alíquotas e por meio de tombamento.

Art. 78. O tombamento de imóveis de interesse histórico, cultural e arquitetônico, deverá atender as seguintes diretrizes:

- I - criar um programa de incentivo à manutenção de fachadas dos edifícios de interesse histórico;
- II - dar incentivos fiscais aos proprietários de bens imóveis tombados que estejam preservando seus imóveis;
- III - estimular usos adequados tanto pelo Poder Público como por particulares dos imóveis de interesse histórico, de forma que uma parcela maior da população tenha acesso ao patrimônio histórico existente no município;
- IV - desenvolver uma política de incentivo à preservação do patrimônio histórico como apoio à atividade de turismo.

Art. 79. O Município poderá, nos termos previstos no Código Tributário Municipal, dar incentivos fiscais aos proprietários que fizerem a manutenção do patrimônio histórico enquanto o imóvel estiver em boas condições e, com incentivos em maior proporção e intensidade, se o imóvel abrigar atividade onde a comunidade em geral tenha acesso.

Art. 80. A concessão dos incentivos referidos no artigo anterior será feita por lei específica e dependerá de prévia avaliação do Conselho do Plano Diretor e do Escritório Técnico do Plano Diretor.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Infra-Estrutura ficará responsável pela constante fiscalização da manutenção das condições que ensejaram o incentivo.

Art. 81. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e, quando viável, à produção de habitações e lotes, exclusivamente para a população de baixa renda, dividindo-se em:

- I - Zonas Especiais de Interesse Social Existentes (ZEIS-e);
- II - Zona Especial de Interesse Social Definida (ZEIS-d).

Art. 82. As Zonas Especiais de Interesse Social Existentes (ZEIS-e) são situações de assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas; loteamentos irregulares, públicos, privados ou clandestinos, todos carentes de infra-estrutura básica; as quais possuirão o seu regramento urbanísticos definido em lei específica.

Parágrafo único. As ZEIS-e da MZOP correspondem às áreas dos Bairros Ouro Verde, Cônego Walter e Getúlio Vargas.

Art. 83. A Zona Especial de Interesse Social Definida (ZEIS-d) corresponde à área destinada pelo

Plano Diretor a programas habitacionais de interesse social, com ou sem intervenção do poder público, cujas regras de uso e ocupação do solo e as diretrizes de parcelamento vêm definidas nesta Lei.

Parágrafo único. Somente os loteamentos de cunho popular executados pelo Poder Público Municipal poderão obedecer padrões urbanísticos inferiores aos dispostos nesta Lei, em especial com relação aos índices urbanísticos estabelecidos pelo Anexo V, item V-b, Quadro de Usos e Regime Urbanístico desta Lei. **[\(Incluído pela Lei Complementar nº 14, de 15 de abril de 2015\)](#)**

Art. 84. O Município, no âmbito de suas competências, poderá instituir novas ZEIS, conforme a necessidade de cada área, que deverá ser regulamentada por lei específica, devendo observar acordos e condicionantes.

§ 1º As novas ZEIS deverão corresponder às seguintes situações:

- I – áreas ocupadas por favelas, aptas à urbanização;
- II - áreas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda;
- III – loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados por famílias de baixa renda, Loteamento e Conjuntos Habitacionais em relação aos quais houver interesse público na promoção da regularização jurídica do parcelamento, na implantação ou complementação da infra-estrutura ou de equipamentos comunitários, ou na recuperação ambiental;
- IV – áreas localizadas dentro do município, terrenos públicos ou particulares invadidos por população de baixa renda ou assentamentos similares, onde haja interesse público em promover a urbanização e a regularização jurídica pela posse da terra;
- V – áreas destinadas a novos empreendimentos de caráter social (loteamentos e/ou conjunto habitacionais), a serem executadas pelo poder público.

§ 2º As novas ZEIS que se enquadrarem no inciso V do § 1º deverão estar localizadas dentro do perímetro urbano e serem contíguas às ZEIS-e.

Art. 85. Nas ZEIS, o parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como os planos de urbanização, deverão observar a legislação federal e estadual pertinente e, quando houver, as Leis Específicas das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais.

Art. 86. Aplicar-se-á nas ZEIS, de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta lei e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 87. As leis específicas exigidas para as ZEIS-e e para as novas ZEIS dependerão, para a sua aprovação, de Plano de Urbanização que contemple:

- I – diagnóstico que contenha, no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização sócio-econômica da população residente;
- II – os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta e tratamento de esgotos cloacais, drenagem de águas pluviais, terraplenagem dos lotes, 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 sociais e os usos complementares ao habitacional;

III – instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

IV – Condições para amembramento (unificação) dos lotes;

V – forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

VI – forma da integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS objeto do Plano;

VII – fontes de recursos para a implementação das intervenções;

VIII – adequação às disposições definidas neste plano e nos planos regionais;

IX – atividades de geração de emprego e renda;

X – plano de ação social.

Art. 88. Na regularização de vilas e invasores, o Poder Público procurará manter os moradores nos locais onde se encontram, salvo se estiverem localizados em terrenos insalubres, áreas de risco e de preservação, hipótese em que deverão ser removidos.

Art. 89. No processo de urbanização e regularização fundiária, buscar-se dar prioridade aos atuais moradores da área.

§ 1º A regularização fundiária de área pública deverá ser feita, preferencialmente, por meio de Concessão de Direito Real de Uso.

§ 2º A Concessão de Direito Real de Uso deverá obedecer legislação federal vigente, podendo ser elaborada lei municipal específica pelo Município.

Art. 90. Para as ZEIS-d e para as novas ZEIS, fica instituído o seguinte regime urbanístico, observadas as demais normas aplicáveis:

I – sejam atendidas as exigências de quanto à preservação ambiental, ocupação e uso do solo urbano;

II – o lote mínimo para parcelamento seja superior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 5,00m (cinco metros);

III – o lote máximo para parcelamento não seja superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

IV – índice de aproveitamento (IA) de 1,5;

V – taxa de ocupação (TO) de 75% (setenta e cinco por cento);

VI – recuo de frente de ajardinamento de 2,50m (dois e cinquenta metros);

VII - nos lotes de esquina, recuo de 2,50m (dois e meio metros), em ambas as testadas;

VIII – recuo lateral e de fundos de 0,00m (zero metros), quando o prédio for de alvenaria, e recuo de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros), no caso de prédio de madeira, desde que não possua janela na divisa;

IX – a altura máxima da construção seja de 2 (dois) pavimentos, igual a 6,00m (seis metros);

X – o lote de esquina deverá possuir testada mínima de 8,00m (oito metros), com dimensão mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

Art. 91. O sistema viário nas ZEIS novas e nas ZEIS-d deverá seguir os gabaritos constantes do Anexo VI.

Art. 92. Dentro do prazo de 24 meses, contados da promulgação desta lei, o Poder Executivo providenciará estudo técnico quanto à existência de risco na área da ZEIS-e correspondente ao bairro Getúlio Vargas, o qual apontará a necessidade ou não de remoção da população do local.

Parágrafo único. Constatada a necessidade de remoção ou de intervenção com finalidade de mitigar o risco existente, deverá ser elaborado plano de ação que contemple, no que couber, os requisitos constantes do art. 87.

CAPÍTULO III MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA (MZEU)

Art. 93. A Área de Expansão Urbana corresponde às porções do território ainda não urbanizadas, e consideradas passíveis de urbanização a médio e longo prazo, localizadas dentro do perímetro urbano, assim definido por lei específica.

Art. 94. Na macrozona de expansão urbana poderão ser localizados:

- I – atividades de lazer e recreação;
- II – atividades turísticas;
- III – atividades de exploração e produção agrícola;
- IV – habitação unifamiliar;
- V – equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – comércio de abastecimento e varejista de pequeno porte;
- VII – atividade e comércio de artesanatos;
- VIII – atividade de produção, exploração e comercialização extrativista;
- IX - implantação de projetos aprovados esportivos e ou recreativos, compatíveis e integrados com a preservação ambiental nas áreas com declividade inferior a 30% e não inundáveis.

Parágrafo único. A inclusão de usos não especificados no *caput* deste artigo será analisada, caso a caso, pela Secretaria responsável pela gestão do Plano Diretor e pela Secretaria responsável pelas políticas ambientais, mediante parecer dos respectivos conselhos.

Art. 95. Os parcelamentos urbanos e a ocupação da Macrozona de Expansão Urbana estão sujeitos aos seguintes requisitos:

- I – possuírem lotes nunca inferiores a 1.500,00m² (hum mil e quinhentos metros quadrados), e testada de 20,00m (vinte metros);
- II – apresentarem no mínimo vias do tipo coletora 1, conforme Anexo VI-B, no máximo a cada 300,00m (trezentos metros), permitindo sua conexão às estradas municipais, vias estruturadoras e articulação urbana, existentes ou projetadas;
- III – regime urbanístico conforme quadro do Anexo V-B.

Parágrafo único. Os loteamentos na Macrozona de Expansão Urbana deverão ter a mesma infraestrutura exigida dos loteamentos da Macrozona de Ocupação Prioritária.

Art. 96. Para a implantação dos empreendimentos mencionados no artigo 94, será exigido do responsável, o projeto, a execução e o custeio das extensões de infra-estrutura até atingir o limite da área a ser parcelada, notadamente:

- I - implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público;
- II - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia elétrica existente;
- III - pavimentação do leito carroçável das vias;
- IV - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada com capacidade de atendimento de novas demandas.

Parágrafo único. Para as obras mencionadas no *caput* deste artigo, a Prefeitura Municipal de Camaquã, suas autarquias e concessionárias fixarão o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

Art. 97. A incorporação de parcelas da Macrozona de Expansão Urbana à Macrozona de Ocupação Prioritária poderá ocorrer quando:

- I – as áreas a serem incorporadas são contíguas à Macrozona de Ocupação Prioritária;
- II – as áreas a serem incorporadas estão sofrendo intensa pressão para parcelamento, detectada pela Secretaria responsável pela gestão do Plano Diretor.

Parágrafo único. A incorporação dependerá, para a sua aprovação, de substanciada análise técnica do Escritório Técnico do Plano Diretor e de parecer favorável do Conselho do Plano Diretor.

Art. 98. A área de expansão urbana corresponderá aos acréscimos de superfície necessários para abrigar o aumento de população e de suas atividades, no período pré-fixado para revisão segundo as diretrizes gerais de ocupação definidas no plano diretor.

§ 1º A proporção da área a ser acrescida em relação à área urbana, não poderá ser superior à taxa de crescimento de população urbana prevista pelo órgão oficial estadual de estatística para o período considerado.

§ 2º Para efeito da apuração do limite previsto no § 1º não serão computadas a Macrozona de Expansão Urbana.

Art. 99. Somente será permitido a transformação de área de expansão urbana em área de ocupação prioritária a pedido de loteadores quando:

- I – seja contígua a área de ocupação prioritária;
- II – houver parecer favorável do Escritório Técnico do Plano Diretor e do Conselho do Plano

Diretor;

III – que não seja localizada na Zona de Preservação Ambiental;

IV - tenha condições favoráveis para implantação de infra-estrutura urbana.

Paragrafo único. A ampliação da Macrozona de Ocupação Prioritária só poderá ser feita a pedido do Conselho do Plano Diretor à Secretaria responsável pela Gestão do Plano Diretor, com apreciação e aprovação da Câmara Municipal de Vereadores.

CAPÍTULO IV DA MACROZONA INDUSTRIAL (MZI)

Art. 100. A Macrozona Industrial (MZI) é integrada pela área descrita no [art. 1º da Lei nº 19, de 5 de novembro de 1984](#); pela área descrita no [art. 2º da Lei nº 23, de 5 de agosto de 1988](#); e pelas demais áreas que, por lei municipal, sejam destinadas ao assentamento de estabelecimentos industriais.

Art. 101. O ordenamento territorial das áreas componentes da Macrozona Industrial é aquele definido nas suas leis específicas, aplicando-se, nos casos omissos, o disposto neste Plano Diretor.

CAPÍTULO V DA MACROZONA DE INTERESSE AMBIENTAL URBANA (MZIAU)

Art. 102. A Macrozona de Interesse Ambiental Urbana (MZIAU) é aquela que se caracteriza pelo interesse na preservação, manutenção e recuperação do meio ambiente, dividindo-se em:

I – Zona de Interesse Paisagístico-Ambiental (ZIPA);

II – Zona de Transição da ZIPA (ZT).

Parágrafo único. A delimitação, os usos e os índices de ocupação das zonas que compõe a MZAU estão definidos no Anexo V.

Art. 103. As Áreas Especiais de Interesse Paisagístico-Ambiental (AIPAs) são aquelas que não estão compreendidas pela MZIAU (art. 102) e que possuem as seguintes características:

I – vulnerabilidade a alagamentos, desmoronamentos ou outras condições adversas;

II – necessidade de proteção aos mananciais, às margens fluviais e lacustres;

III – necessidade de defesa do ambiente natural;

IV – necessidade de desenvolvimento de ecoturismo;

V – declaradas de preservação de acordo com a [Lei Federal nº 4.771, de 1965](#) e alterações posteriores, e Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente;

VI – localizadas em locais impróprios para ocupação do ponto de vista geotécnico, ou nas quais seja recomendada a recuperação das características naturais;

VII – localizadas em reservas e parques públicos com área superior a 10.000m².

§1º Suprimido (*Emenda Modificativa e Supressiva nº 05*).

§2º Suprimido (*Emenda Modificativa e Supressiva nº 05*).

Parágrafo único. Lei específica fará a classificação das AIPAs conforme o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) . (*Emenda Modificativa e Supressiva nº 05*).

Seção I

Da Zona de Interesse Paisagístico-Ambiental (ZIPA)

Art. 104. A Zona de Interesse Paisagístico-Ambiental (ZIPA) é aquela que se caracteriza por possuir em seu perímetro áreas consideradas de preservação permanente (APPs).

Parágrafo único. Suprimido (*Emenda Supressiva e Modificativa nº02*).

Art. 105. São consideradas Áreas de Preservação Permanente (APPs) da área urbana do município de Camaquã aquelas assim declaradas pela [Lei nº 485, de 23 de dezembro de 2003](#). (*Emenda Supressiva e Modificativa nº 02*).

Parágrafo único. As APPs localizadas na orla do arroio Duro, por apresentarem paisagem notável, deverão ser objeto de um projeto específico de Desenho Urbano-Paisagístico-Ambiental. (*Emenda Supressiva e Modificativa nº 02*).

Seção II

Da Zona de Transição da ZIPA (ZT)

Art. 106. A Zona de Transição da ZIPA (ZT) é aquela que se destina à amenização do impacto ambiental dos usos e índices de ocupação permitidos em zonas de maior densidade em relação àqueles permitidos na Zona de Interesse Paisagístico e Ambiental.

CAPÍTULO VI

DA MACROZONA DE TRANSPOSIÇÃO DA BR-116 (MT-BR 116)

Art. 107. A Macrozona de Transposição da Br 116 (MT-BR 116) corresponde às áreas contíguas à BR-116, as quais se destinam à contenção da área urbana e à amenização do impacto ambiental dos usos e índices de ocupação permitidos em zonas de maior densidade em relação aos usos de impacto ambiental controlado permitidos no seu perímetro.

§ 1º Divide-se em:

- I – Zona Especial de Interesse Social Existente (ZEIS-e);
- II – Zona de Uso Diferenciado (ZUD).

§ 2º À ZEIS-e situada na MT-BR 116, e formada pelos bairros São Luís e São Pedro, serão aplicadas as disposições pertinentes previstas no Capítulo II, Seção V, deste Título.

§ 3º A Zona de Uso Diferenciado é aquela destinada ao uso predominantemente industrial, comercial e de serviços, desde que de impacto ambiental controlado.

TÍTULO IV DO REGRAMENTO

CAPÍTULO I DOS USOS

Art. 108. Para efeito desta lei, os usos permitidos dentro do território municipal são os instituídos no Anexo V-B, o qual define, em rol exemplificativo, os grupamentos de atividades, sua classificação, assim como condições relativas ao porte máximo das edificações nas quais sejam instaladas.

Art. 109. As atividades constantes do Anexo V-D, são agrupadas conforme a seguinte classificação e definições:

I - Residencial 1 (R.1), compreendendo locais de moradia permanente, tais como:

- a) residências uni-familiares isoladas;
- b) residências agrupadas horizontalmente, geminadas ou em série até 6 unidades autônomas.

II - Residencial 2 (R.2), compreendendo locais de moradia permanente, tais como:

- a) conjuntos habitacionais em condomínio, edificados em terrenos não parcelados;
- b) residências multi-familiares;
- c) conjuntos habitacionais edificados em quarteirões, resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos.

III - Comercial 1 (C.1), comércio varejista, diversificado, de atendimento cotidiano ou vicinal. É o comércio de venda direta ao consumidor de artigos destinados à satisfação das necessidades mais imediatas da população, tais como: açougues, padarias, confeitarias, fruteiras, armazéns, mercados, tabacarias, floristas, bancas de revistas e jornais;

IV - Comercial 2 (C.2), comércio varejista, diversificado, de atendimento esporádico à população em geral. É o comércio de venda direta ao consumidor cuja demanda individual tem caráter ocasional, tais como: calçados, confecções, tecidos, livros, eletrodomésticos, equipamentos, pizzarias e restaurantes sem consumo no local;

V - Comercial 3 (C.3), comércio atacadista ou varejista que exija planejamento específico para sua implantação. É o comércio de venda direta ao consumidor ou de artigos que exijam instalações especiais, seja pela questão de segurança, seja pela necessidade de amplas áreas de estocagem, tais como: supermercados com mais de 1000 m², comércio atacadista acima de

300,00 m², comércio de veículos, implementos agrícolas e materiais de construção;

VI - Serviço 1 (S.1), serviços de atendimento cotidiano ou vicinal; são os serviços pessoais ou de apoio às unidades residenciais, que não são considerados geradores de incômodidade, tais como: salões de beleza, costureiras, sapateiros, fotógrafos, escritórios, consultórios e creches;

VII - Serviço 2 (S.2), serviços de atendimento esporádico à população em geral. São os serviços considerados como potenciais geradores de incômodidade ao entorno ou à vizinhança, tais como: clubes, hotéis, motéis, restaurantes e pizzarias com serviço completo e borracharias;

VIII - Serviço 3 (S.3), serviços que exijam planejamento específico para sua implantação. São os serviços que requerem instalações especiais, seja porque produzam ruídos incômodos, seja porque utilizem materiais poluentes, tais como: serralherias até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sede de empresas com depósito, construtoras com depósito, estabelecimentos de recuperação e recondicionamento de motores, garagens coletivas;

IX - Uso industrial 1 (I.1), atividade industrial de natureza não potencialmente poluidora, ou seja, cujo processo produtivo não requer, em geral, mecanismos de controle de poluição. Desenvolve-se em estabelecimentos de pequeno porte, podendo inclusive desenvolver-se no âmbito domiciliar; não necessita de um planejamento específico para sua instalação; pela sua escala de produção, seu funcionamento não implica volume ou frequência de transporte de cargas; seu processo produtivo é, normalmente, compatível com os demais usos urbanos;

X - Uso industrial 2 (I.2), atividade industrial de natureza potencialmente poluidora, mas que, por intermédio de controle de seu processo produtivo e tratamento de efluentes por parte da unidade produtiva, tem a possibilidade de não se constituir em ameaça ou causar prejuízos à localidade em que se situa. Por desenvolver-se em estabelecimento de pequeno ou médio porte, em geral, seu funcionamento não implica volume de transporte de cargas com impacto significativo aos demais usos urbanos;

XI - Uso industrial 3 (I.3), atividade industrial de natureza potencialmente poluidora, mas que, por intermédio de controle do seu processo produtivo e tratamento de efluentes por parte da unidade produtiva, tem a possibilidade de não se constituir em ameaça ou causar prejuízos à localidade em que se situa. Por desenvolver-se em estabelecimento de grande porte, seu funcionamento implica em volume de cargas e impacto aos demais usos urbanos, necessitando, portanto, de planejamento para sua implantação.

CAPÍTULO II DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 110. Regime urbanístico é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros denominados instrumentos urbanísticos de controle (índices ou coeficientes de ocupação), que visam à adequação da edificação as características da zona de implantação, previstos no Anexo V-B.

§ 1º Para usos mistos, os valores dos instrumentos urbanísticos serão aplicados para o uso predominante.

§ 2º Por uso predominante entende-se aquele que corresponda ao valor maior que 50% da área total da edificação no imóvel.

~~§ 3º Nos casos em que houver sobreposição de regime urbanístico em um lote, deverá ser tomado como referência o zoneamento de índices superiores, devendo ser avaliado pela Secretaria responsável pela gestão do Plano Diretor a compatibilização dos usos previstos.~~

§ 3º No caso de lotes localizados em vias públicas que sejam limites de zoneamento, o interessado poderá utilizar os índices urbanísticos de qualquer uma das zonas limítrofes, conforme lhe for mais conveniente. ([Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

§ 4º Os lotes de esquina enquadrados na situação do § 3º farão jus ao benefício ali previsto até uma distância de 30 metros do alinhamento predial voltado para a via limítrofe das zonas envolvidas. ([Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

Art. 111. Os elementos morfológicos fundamentais das edificações são:

- I – base - volume de altura contado a partir da Referência de Nível (RN) até o corpo da edificação, com altura máxima definida no Anexo V-B, equivalente a 04 (quatro) pavimentos – 12,00m (doze metros);
- II - corpo - volume destacado da base com altura e projeção variáveis, conforme Anexo V-B;
- III - volume superior - volume variável acima do forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos (máquinas e caixa d'água), sendo que sua altura não poderá ser superior a 5,00 m (cinco metros);
- IV - Subsolo - volume de altura e projeção variáveis, situado abaixo da Referência de Nível do terreno.

Art. 112. A cada zona corresponderá um regime urbanístico composto pelos seguintes instrumentos urbanísticos (coeficientes ou índices de ocupação):

- I – Índice de Aproveitamento (I.A);
- II – Taxa de Ocupação (T.O);
- III – Altura das Edificações (H);
- IV – Recuo de Frente de Ajardinamento (R.A);
- V – Afastamentos (Af);
- VI – Tamanho mínimo do lote (L.min);
- VII – Testada mínima do lote (T.min).

Art. 113. O Índice de Aproveitamento (IA) é o instrumento urbanístico que estabelece a relação entre as áreas totais computáveis de construção permitidas e as áreas dos terrenos sobre os quais ascendem as construções, definida pela fórmula:

Art. 114. A Taxa de Ocupação (TO) é a relação entre as projeções horizontais máximas de construção permitida das edificações e as áreas dos lotes sobre os quais ascendem as construções, definida pela fórmula:

Art. 115. A Altura das Edificações (H) é a altura máxima da edificação, é a distância do ponto médio do meio-fio ao forro do último pavimento.

§ 1º Nas edificações destinadas às atividades residenciais e de escritório, a altura do pé direito dos pavimentos será de, no mínimo, 2,60m (dois metros e sessenta centímetros).

§ 2º No pavimento térreo das edificações, quando destinadas à atividades comerciais, a altura mínima do pé direito será de 3,00m (três metros), livre de obstáculos (vigas e estruturas).

I - A altura máxima das edificações será determinada relativamente a distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente à parte inferior da laje ou similar do último pavimento;

a) a Referência de Nível (RN) é definida em qualquer ponto do terreno natural;

b) a distância vertical entre a RN e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 2,70 (dois metros e setenta centímetros):

II - a altura máxima da base poderá ser acrescida em 2,00m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado, muros ou platibanda:

Art. 116. O Recuo de ajardinamento tem como objetivo garantir um percentual de área verde por unidade, assentando a permeabilidade do solo e possibilitando futuros alargamentos viários ou obras que necessitem a utilização deste espaço pelo poder público; é a distância entre a divisa do lote voltada para logradouro público e o limite externo da área a ser ocupada pela edificação, onde devem predominar os elementos naturais, sobre os de construção, com vistas a valorização da paisagem urbana.

§ 1º O recuo de ajardinamento de 4,00m (quatro metros) deverá ter tratamento paisagístico.

§ 2º Fica vedada a construção em áreas de recuo para ajardinamento, mesmo em subsolo, excetuados:

I - vedação nos alinhamentos ou nas divisas laterais em elementos construtivos onde predominam os cheios, até uma altura máxima de 1,80cm (um metro e oitenta centímetros) e, acima disto, até uma altura máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta) desde que utilizados elementos construtivos onde predominam os vazios;

II - cerca elétrica, a partir de uma altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), com colocação e inclinação (se necessário) voltada para o interior do lote, com emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART por profissional técnico devidamente habilitado;

III - escadarias ou rampas de acesso, quando necessárias pela conformação do terreno em aclive ou declive;

IV - construções destinadas a garagens em terrenos em aclive ou declive, desde que sua cobertura seja constituída por terraço plano ou jardim, conforme descrito no art. 115, § 2º, a, 2;

V - pórticos e guaritas, com área máxima de 6,00m² (seis metros quadrados).

Art. 117. Nos terrenos de esquina serão exigidos os recuos de frente em ambas as testadas.

Parágrafo único. Nos terrenos de esquina, os recuos a serem utilizados deverão seguir as especificações do Anexo VII, onde é definido os recuos de ajardinamento, sendo que no lado maior poderá sofrer uma redução para 2,00m (dois metros) para um dos lados.

Art. 118. As vias constantes do Anexo VII, são isentas de recuo de frente de ajardinamento.

~~Art. 119. O valor ou local de ocorrência dos recuos para ajardinamento poderão ser alterados, a critério da secretaria responsável pela gestão do Plano Diretor, e do Escritório Técnico do Plano Diretor, mediante solicitação dos interessados, desde que mantida a equivalência de áreas livres com vistas a:~~

Art. 119. O valor ou local de ocorrência dos recuos para ajardinamento poderão ser alterados, a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor, ouvido previamente o Escritório Técnico do Plano Diretor, mediante solicitação dos interessados, desde que mantida a equivalência de áreas livres com vistas a: ([Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

I - preservação de árvores de porte, no interior dos imóveis, em especial aquelas declaradas imunes ao corte, na forma do artigo 7º do Código Florestal, instituído pela [Lei Federal 4.771, de 1965](#), face sua localização, raridade, beleza ou condição de porta-semente;

II - melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo;

III - para valorização e manutenção dos prédios de interesse histórico-cultural;

~~IV - se a paisagem configurada no entorno (a esquerda e a direita do lote), apresentar numa distância de 100,00 m (cem metros) 60 % de construções junto ao alinhamento.~~

IV - preservar a configuração urbanística existente nos alinhamentos prediais de quadra em que os lotes apresentarem edificações predominantemente com recuos inferiores a 4,00 metros, podendo-se, nestes casos, ser concedida a redução de recuo para um parâmetro médio dos recuos existentes naquele alinhamento, desconsiderando-se para tal enquadramento os recuos secundários 2,00 metros dos lotes de esquina, se for o caso. ([Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

V - Na configuração da paisagem urbanística existente será considerado os três lotes da esquerda e da direita. ([Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

Art. 120. Como instrumentos de retenção de águas pluviais para fins de evitar a sobrecarga das redes de drenagem pluvial deverão ser seguido as seguintes diretrizes:

I - Os recuos de ajardinamento deverão obrigatoriamente possuir um índice de permeabilidade de solo de no mínimo 50% da área de ajardinamento. Estas áreas deverão ser constituídas por áreas não pavimentadas que permitam a absorção das águas pluviais.

II - Será exigido para as zonas Central de Alta Densidade, Zonas Central de Expansão de Alta Densidade e Corredores de Comércio e Serviço reservatório para retenção pluviométrica com capacidade definida pela fórmula abaixo:

$$Vr = 30 L \times Ai$$

Onde:

Vr – volume mínimo do reservatório de retenção;

Ai – Área impermeabilizada do lote – Área definida pela edificação, caminhos e passeios.

L – Litros

Art. 121. Os Corredores de Comércio e Serviços, serão isentos de recuos de ajardinamento.

Art. 122. Nos prédios que não atendam as normas desta lei, relativas ao recuo para ajardinamento, não serão permitidas obras de reforma ou ampliação na área correspondente ao recuo, ressalvados serviços de conserto ou manutenção.

Art. 123. Afastamentos são as distâncias mínimas que as construções devem observar

relativamente ao alinhamento com via pública e as demais divisas dos terrenos sobre os quais ascenderem:

I - as edificações, terão afastamentos laterais e de fundos dispensados desde que não possuam aberturas;

II - quando um só prédio for constituído de dois ou mais volumes, os afastamentos serão medidos em função da altura de cada volume, com relação ao trecho da divisa ou alinhamento que lhe corresponde:

III - nas zonas centrais (alta densidade e expansão de alta densidade, o afastamento lateral para edificações com janelas voltadas para o lote lindeiro deverá seguir a fórmula acima a partir de 12 metros;

IV - as edificações em até dois pavimentos não necessitarão de afastamentos desde que não possuam aberturas para os lotes lindeiros;

V - a fórmula para calculo dos afastamentos laterais somente será utilizada a partir do segundo pavimento, quando da necessidade de aberturas e a partir do quarto pavimento de até este não houver necessidade de aberturas;

VI - no caso de mais de uma edificação no mesmo lote, o afastamento entre as edificações obedecerá a fórmula abaixo:

Parágrafo único. Não será permitida a abertura de vão nas fachadas laterais quando as mesmas não forem recuadas em no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 124. Para ser dado encaminhamento a projetos junto a prefeitura municipal deverá ser retirado, no setor competente, as DMs (Diretrizes Municipais) referentes ao local em que será implantando qualquer tipo de edificação ou empreendimento, devendo constar o mínimo do que segue:

I - índices mínimos para o local:

- a) Taxa de Ocupação;
- b) Índice de Aproveitamento;

- c) Alturas mínimas e máximas para o local;
- d) Recuos de ajardinamento;
- e) RN – referencia de nível mínimo para o local.

II - Diretrizes complementares tais como:

- a) Alinhamento territorial;
- b) RN – referencia de nível para o local;
- c) Exigência de container para limpeza de obra ou terreno durante a execução da obra.

III - Exigências relativas aos projetos executivos da obra:

- a) Projetos arquitetônicos;
- b) Projetos complementares mínimos para fins de cadastramento;
- c) Situação e localização, e DMs definindo usos e índices para o empreendimento.

~~Art. 125. Lote mínimo é o tamanho de lote mínimo para parcelamento de cada zona, conforme quadro do Anexo V-B de acordo com as características e atividades da mesma.~~

Art. 125. Lote mínimo é o tamanho de lote para parcelamento de cada zona, conforme quadro do Anexo V-B de acordo com as características e atividades da mesma. [Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

Art. 126. Não será permitida a construção em lotes isolados com área inferior à especificada na zona considerada, salvo em terrenos escriturados ou averbados no Registro de Imóveis em data anterior à vigência desta Lei.

Art. 127. Densidade indica a relação entre a população residente e a área de determinada gleba urbana, podendo ser de dois tipos:

I - Densidade Bruta - indica a relação entre a população total e toda a superfície da gleba (terrenos, praças, parques e ruas);

II - Densidade Líquida - indica a relação entre a população total e a superfície dos terrenos, sem as áreas públicas de uso comum.

Parágrafo único. Vários tipos de densidades podem ser obtidos em uma área urbana, tais como densidade de domicílios, de estabelecimentos comerciais e outros.

CAPÍTULO III DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS

Art. 128. É obrigatória a construção de garagens ou previsão equivalente de vagas para estacionamento nos edifícios destinados à habitação e nos edifícios comerciais e de serviços listados no Anexo VIII.

§ 1º As garagens em prédios de habitação coletiva poderão ocupar toda a área abaixo do nível natural do terreno, excetuada aquela destinada a recuos viários e recuos de frente.

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

§ 2º A disposição das vagas para estacionamento deverá permitir movimentação independente para cada veículo, salvo em residências unifamiliares. ([Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

~~§ 3º As medidas mínimas aceitáveis para uma vaga de veículo são de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de largura e 12,50m² (doze metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) área mínima.~~

§ 3º As medidas mínimas aceitáveis para uma vaga de veículo são de 2,30 metros de largura e 4,50 metros de comprimento. ([Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

~~§ 4º Os rebaixos de meio-fio deverão estar afastados das esquinas seguindo regramento do código nacional de trânsito e não poderão ocupar mais de 50% da testada do terreno, com largura máxima de 7,00m (sete metros). Quando ocorrer mais de um rebaixo, o intervalo mínimo será de 5,00m (cinco metros).~~

§ 4º Os rebaixos de meio-fio deverão estar afastados das esquinas seguindo regramento do Código Nacional de Trânsito. ([Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

§ 5º Para atividades de templos, igrejas, escolas e entidades assistenciais, os projetos de garagens ou vagas de estacionamentos poderá ter tratamento diferenciado desde que aprovado pelo Conselho do Plano Diretor. ([Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

§ 6º Ficam isentas da exigência de garagens e/ou vagas para estacionamentos as atividades de comércio e serviços cuja área privativa seja de até 100 metros quadrados. ([Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

Art. 129. Nas edificações destinadas às atividades de comércio e serviços é obrigatória a previsão de local interno destinado à movimentação de carga, descarga e manobras de veículos em proporções adequadas, não sendo permitido a utilização de área pública para esse fim.

~~§ 1º Todo imóvel destinado a fins industriais e depósitos atacadistas, além do recuo obrigatório, deverá dispor de área para carga e descarga, manobras e estacionamento não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do imóvel.~~

§ 1º Todo imóvel destinado a fins industriais e depósitos atacadistas, além do recuo obrigatório, deverá dispor de área para carga e descarga, manobras e estacionamento não inferior a 15% da

área total do imóvel. ([Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

§ 2º Pólos Geradores de Tráfego (PGT) são construções que atraem ou produzem grande quantidade de deslocamentos de pessoas ou cargas, até a regulamentação por legislação específica a classificação como pólo gerador de tráfego será realizada através da análise do estudo de impacto de vizinhança.

~~§ 3º Para as atividades relacionadas no Anexo VIII, e quando impossível a localização da vaga junto a edificação, o proprietário deverá viabilizar num local próximo, distante no máximo 150,00m (cento e cinquenta metros) o número de vagas necessário a atividade, que deverá ter documento oficial comprobatório.~~

§ 3º Para as atividades relacionadas no Anexo VIII, e quando impossível a localização da vaga junto a edificação, o proprietário deverá viabilizar num local próximo, distante num raio de, no máximo, 250,00 metros, o número de vagas necessário a atividade, devendo o interessado apresentar autorização do proprietário acompanhada de croqui de localização, facultando, ainda, à Administração a exigência de outros documentos e providências. [Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

Art. 130. Com o objetivo de incentivar o provimento de espaço para estacionamento no interior das propriedades urbanas, as áreas construídas destinadas ao estacionamento de veículos não serão computadas para efeito do cálculo de índice de aproveitamento, na Zona de Expansão de Alta Densidade e nos Corredores de Comércio e Serviço, exceto no caso de garagens de habitações uni-familiares e de edificações exclusivamente destinadas à garagens e estacionamentos.

Art. 131. As garagens quando semi-enterradas não serão consideradas quando no cálculo da altura possuírem altura máxima inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do nível do meio fio.

CAPÍTULO IV ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Art. 132. As áreas correspondentes a piscinas descobertas não são computadas no cálculo do Índice de Aproveitamento, nem da Taxa de Ocupação.

Art. 133. Não serão computados no local do Índice de Aproveitamento (I.A) com vistas a incentivar a construção de áreas complementares:

- I - áreas de construção, quando de uso exclusivo para garagem e equipamentos referentes ao funcionamento da edificação, com pé direito livre inferior a 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), bem como a área destinada à circulação desses, desde que localizadas nos pavimentos de subsolo;
- II - toldos, marquises de cobertura e pérgulas;
- III - terraços.

Art. 134. Não serão computados para taxa de ocupação dos lotes, com vistas a incentivar a construção de áreas complementares:

- I - áreas de construção no subsolo, quando de uso exclusivo para garagem;
- II - toldos, beirais, marquises e pérgulas;
- III - as áreas construídas em terrenos em declive destinadas a garagens, desde que sua cobertura:

- a) esteja situada até o nível médio do passeio;
- b) não ultrapasse, de qualquer ponto das divisas do terreno 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) de altura, em relação ao nível natural do terreno;
- c) receba tratamento sob forma de jardim ou terraço plano.

Parágrafo único. Os pavimentos destinados essencialmente para estacionamentos ou garagens não serão computados nos cálculos de número de pavimentos, Taxa de Ocupação (TO), Índice de Aproveitamento (IA) e Altura (H) até um acréscimo de 6,00 metros. [Incluído pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#)

Art. 135. Os abrigos de gás poderão ser localizados nos recuos laterais ou de fundos, ficando vedada sua localização nos recuos de frente de ajardinamento.

Parágrafo único. Não serão computados para efeito de cálculo de taxa de ocupação e índice de aproveitamento.

TÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 136. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento municipal, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Instrumentos de planejamento:
 - a) Plano Plurianual;
 - b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
 - c) Lei de Orçamento Anual;
 - d) Lei de Parcelamento do Solo do Município;
 - e) Código de Obras e Edificações;
 - f) Código de Posturas;
 - g) Planos de desenvolvimento econômico e social;
 - h) Planos, programas e projetos setoriais;
 - i) Programas e projetos especiais de urbanização;
 - j) Instituição de unidades de conservação;
 - k) Zoneamento Ecológico-Econômico;
 - l) Sistema de Mobilidade Urbana.

II - Instrumentos jurídico-urbanísticos:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b) IPTU Progressivo no Tempo;
- c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Arrecadação de bens imóveis abandonados;
- e) Zonas Especiais de Interesse Social;
- f) Outorga Onerosa do Direito de Construir e de alteração de uso;
- g) Transferência do Direito de Construir;
- h) Operações Urbanas Consorciadas;
- i) Consórcio Imobiliário;
- j) Direito de Preempção;
- k) Direito de Superfície;
- l) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- l) Estudo de Impacto Ambiental (EIA);
- m) Licenciamento Ambiental;
- n) Tombamento;
- o) Desapropriação;
- p) Compensação ambiental;
- q) Instituição de Unidades de Conservação.

III - Instrumentos de regularização fundiária:

- a) Zonas Especiais de Interesse Social;
- b) Concessão de direito real de uso;
- c) Concessão de uso especial para fins de moradia;
- d) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

IV - Instrumentos tributários e financeiros:

- a) Tributos municipais diversos;
- b) Taxas e tarifas públicas específicas;
- c) Lei de Contribuição de Melhoria;
- d) Incentivos e benefícios fiscais;
- e) Dação de imóveis em pagamento da dívida.

V - Instrumentos jurídico-administrativos:

- a) Servidão Administrativa e limitações administrativas;
- b) Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
- c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
- e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta.

VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a) Conselhos municipais;
- b) Fundos municipais;
- c) Gestão orçamentária participativa;
- d) Audiências e consultas públicas;
- e) Conferências municipais;
- f) Iniciativa popular de projetos de lei;
- g) Referendo Popular e Plebiscito.

Art. 137. Os Instrumentos mencionados no artigo anterior, que não estiverem regrados nesta lei, ou o estiverem parcialmente, terão o seu regramento estabelecido ou complementado por normas próprias, as quais deverão, observado o já disposto no Plano Diretor, definir as áreas em que aqueles serão aplicados.

Art. 138. Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar convênios, contratos e consórcios com outros Municípios e órgãos da Administração Direta, Indireta e Fundacional do Estado e da União, para a obtenção dos objetivos e diretrizes definidos nesta Lei, respeitadas as disposições da Lei Orgânica do Município.

CAPÍTULO I DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 139. O Poder Executivo Municipal tem a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor.

Parágrafo único. A concessão da Outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada pelo Poder Público Municipal caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 140. Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para a zona, observados os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. O coeficiente de aproveitamento utilizado para efeitos de outorga é o número de pavimentos, observados os demais coeficientes de uso e ocupação estabelecidos nesta Lei.

Art. 141. A outorga onerosa do direito de construir só poderá ser utilizada na Macrozona de Ocupação Prioritária, nas seguintes zonas:

- I - Zonas Centrais;
- II - Corredores de Comércio e Serviço;
- III - Zona Mista III.

Parágrafo único. Os coeficientes máximos de aproveitamento para as zonas estão definidos no Anexo V-B.

Art. 142. Quando da utilização da outorga onerosa, a expedição da licença de construção estará subordinada ao total pagamento dessa outorga, que deverá ocorrer no prazo máximo de até 1 (um) ano após a aprovação do projeto de construção.

~~Art. 143. Os recursos obtidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados prioritariamente em infra-estrutura, equipamentos públicos, na criação de habitações de interesse social, saneamento e recuperação ambientais.~~

Art. 143. Os recursos obtidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados em infra-estrutura, equipamentos públicos, saneamento e recuperação ambiental, prioritariamente, destinados para região de abrangência da obra em que se utilizou a outorga. **(Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011)**

Art. 144. O valor do metro quadrado de construção para a outorga corresponde ao valor venal do metro quadrado do terreno para efeitos de Imposto Predial Territorial Urbano.

§ 1º O cálculo do valor do metro quadrado de contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir será igual ao produto do valor do metro quadrado do terreno multiplicado pelo Coeficiente de Incentivo (CIO) estabelecido para a respectiva zona, convertido em URM (Unidade de Referência Municipal), na forma da seguinte fórmula:

§ 2º O Coeficiente de Incentivo de Outorga (CIO) é o indexador estabelecido por esta Lei que poderá ser alterado pelo Executivo, mediante Decreto, que refletirá as intenções de planejamento para cada zona.

§ 3º Desde que haja parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor, o pagamento da outorga poderá ser feita diretamente em equipamentos públicos, observada uma relação de equivalência entre o custo do equipamento para o Município e o valor da outorga, bem como observados os padrões técnicos definidos pelo órgão municipal competente. **Incluído pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011**

Art. 145. Lei Municipal específica poderá alterar os índices e as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando:

- I - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- II - a contrapartida de natureza não-pecuniária a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 146. Os impactos decorrentes da utilização da outorga onerosa do direito de construir deverão ser monitorados, permanentemente, pelo Executivo, que tornará públicos, semestralmente, os relatórios do monitoramento.

CAPÍTULO II DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 147. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir inerente ao mesmo, quando se tratar de imóvel necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Art. 148. São considerados imóveis receptores da transferência do direito de construir aqueles situados nas zonas as quais seja aplicável a outorga onerosa.

Art. 149. O proprietário de imóvel que utilizar a transferência do potencial construtivo assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado, mediante projeto e cronograma aprovado por órgão competente do poder público municipal.

Parágrafo único. O proprietário do imóvel descrito no *caput* poderá, alternativamente, doar o imóvel ao Município, cabendo recusa.

Art. 150. As alterações de potencial construtivo, resultantes da transferência total ou parcial de potencial construtivo deverão ser averbados junto à matrícula do imóvel no Registro de Imóveis.

Art. 151. O impacto da utilização da transferência do potencial construtivo deverá ser monitorado, permanentemente, pelo Executivo, que tornará público, semestralmente, o relatório do monitoramento.

Art. 152. Os critérios de aplicação da transferência do potencial construtivo serão estabelecidos em lei específica, que regulamentará a forma e os procedimentos para efetividade deste instrumento.

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 153. A Prefeitura Municipal de Camaquã poderá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóveis situados dentro da Macrozona de Ocupação Prioritária, quando considerados sub-utilizados e quando houver interesse da coletividade para sua ocupação, não cumprindo a função social da propriedade urbana, por não atender às exigências de ordenação da Cidade, terrenos ou glebas totalmente desocupados, ou onde o coeficiente de aproveitamento não tenha sido satisfatoriamente atingido, ressalvadas as exceções previstas em lei, sendo passíveis de parcelamento, edificação e ou utilização compulsórios.

§ 1º O instrumento de que trata este artigo será aplicado nas seguintes zonas da Macrozona de Ocupação Prioritária:

- I – Zonas Mistas;
- II – Zona Especial de Interesse Social Definida (ZEIS-d);
- III – Zona Central de Expansão da Zona Central de Alta Densidade (ZCEAD);
- IV – Zona Central de Alta Densidade (ZCAD).

§ 2º Considera-se vazio urbano a gleba localizada na Macrozona de Ocupação Prioritária que se encontra não edificada, subutilizada ou não utilizada, com área acima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), cujo índice de aproveitamento esteja igual ou abaixo de 30% (trinta por cento) do coeficiente definido para a respectiva zona, na qual está inserida, excluídos os imóveis destinados a usos que não necessitem de área edificada, expressada pela fórmula abaixo:

§ 3º Lei municipal específica definirá os prazos e as condições para a implementação das medidas por parte dos proprietários.

§ 4º Após a promulgação da lei municipal específica, os proprietários serão notificados na forma estabelecida pela [Lei Federal n.º 10.257 de 10 de julho de 2.001](#), e suas eventuais alterações.

Art. 154. O imóvel cujo proprietário, notificado, não tenha cumprido com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar nos prazos estabelecidos por lei, a Prefeitura Municipal de Camaquã aplicará o “Imposto Predial Territorial Urbano” progressivo no tempo, com alíquota majorada,

por cinco anos consecutivos, na forma estabelecida pela [Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001](#), e suas eventuais alterações.

Parágrafo único. Lei específica regulamentará a aplicação do IPTU progressivo no tempo e estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas.

Art. 155. Imóveis sujeitos por lei a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sobre os quais tenham sido aplicadas por cinco anos consecutivos alíquotas progressivas do “Imposto Predial Territorial Urbano” sem que o respectivo proprietário tenha cumprido as exigências legais, poderão ser objeto de desapropriação por parte do Município, com pagamento em títulos da dívida pública, atendidas as disposições da [Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001](#), e suas eventuais alterações.

CAPÍTULO IV OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 156. Operação Urbana Consorciada é o processo pelo qual se estabelecem as condições e compromissos entre o Município e a iniciativa privada, firmados em Termos de Ajustamento, e necessários para a implementação:

- I – de edificações e parcelamentos que possuem características especiais;
- II – do desenvolvimento de áreas da Macrozona de Ocupação Prioritária que necessitem acordos programáticos;
- III – da superação de efeitos negativos sobre o espaço urbano, decorrentes de investimentos privados.

§ 1º A Prefeitura Municipal de Camaquã poderá instituir e regulamentar, através de lei municipal específica, Operações Urbanas Consorciadas, delimitando as áreas a elas destinadas no interior da Área Urbana.

§ 2º As Operações Urbanas Consorciadas contarão com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores privados, sendo coordenadas pela Prefeitura Municipal de Camaquã.

Art. 157. As Operações Urbanas Consorciadas poderão ser propostas com as seguintes finalidades:

- I - intervenção urbanística para melhorias de setores urbanos, podendo abranger, entre outros, programas voltados para espaços de uso público e outros elementos da paisagem urbana, sistemas de transporte público e individual e de circulação de pedestres imóveis de interesse cultural e empreendimentos ou concentrações de empreendimentos - privados, comunitários ou governamentais - considerados de interesse público;
- II - proteção de recursos naturais e paisagísticos, tais como matas e outras formas de vegetação significativa, formações especiais do relevo e corpos d'água;
- III - criação e implementação de áreas verdes públicas e unidades de conservação,

prioritariamente em áreas de interesse ambiental, tais como Áreas de Preservação Ambiental;
IV - proteção de imóveis e áreas de interesse cultural e histórico, com ações voltadas para a preservação da sua integridade, a adequação do seu entorno e seu melhor aproveitamento social;
V - regularização de construções e assentamentos existentes em desacordo com a legislação.

Art. 158. As Operações Urbanas Consorciadas poderão estabelecer a modificação de índices e normas de parcelamento, uso e ocupação, bem como alterações nas normas edilícias, devidamente avaliadas e considerados os seus impactos ambientais e sobre a vizinhança.

Art. 159. Para orientar e disciplinar cada operação urbana a Prefeitura Municipal de Camaquã elaborará um plano, que será parte integrante da lei municipal específica, cujo escopo deverá abranger, no mínimo:

- I - a exposição dos objetivos a serem alcançados;
- II - a delimitação com descrição precisa da área e/ou perímetro objeto da operação;
- III - o programa básico de ocupação da área;
- IV - os índices urbanísticos e características de uso e parcelamento do solo estabelecidos especificamente para a área, bem como as condições para sua adoção;
- V - as condições para a aplicação da outorga onerosa e/ou da transferência do direito de construir, especialmente no que se refere às contrapartidas;
- VI - a equação financeira da operação, com o estabelecimento dos direitos e obrigações de cada interveniente;
- VII - o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV da operação urbana;
- VIII - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IX - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhada com representantes da sociedade civil;
- X - Estudo de Impacto Ambiental.

Art. 160. Para áreas que incluem edificações ou conjuntos de edificações de preservação histórica ou ambiental poderão ser propostas Operações Urbanas Consorciadas, envolvendo outorga onerosa e transferência do direito de construir.

Parágrafo único. Mediante Operações Urbanas Consorciadas, os imóveis de valor histórico-cultural poderão estar sujeitos a condições especiais de uso e ocupação definidas pela Prefeitura Municipal de Camaquã, desde que garantida a integridade do patrimônio artístico ou histórico-cultural e sua fruição por parte da população.

CAPÍTULO V DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 161. Através de lei municipal específica, o Município poderá delimitar áreas, em qualquer local do território municipal, sobre as quais terá preferência para aquisição, através de alienação onerosa entre particulares, por um prazo de até cinco anos, renovável na forma da [Lei Federal](#)

[nº 10.257, de 10 de julho de 2.001](#), e suas eventuais alterações.

Parágrafo único.: O direito de preempção poderá ser exercido para fins de regularização fundiária, execução de programas habitacionais de interesse social, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de recreação e lazer, bem como criação de unidades de conservação ambiental e proteção a áreas de interesse cultural ou paisagístico, devendo o motivo ser especificado na lei que definirá os perímetros onde o direito será exercido.

CAPÍTULO VI DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 162. A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação da Prefeitura Municipal de Camaquã, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

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

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

§ 3º Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte, o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação, um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização. O Município fixará o mesmo no mural da Prefeitura.

Art. 163. Considera-se obra ou atividade potencialmente geradora de modificações urbanas, sujeitas a EIV, aquelas assim definidas no Anexo XII, além de outras que possam gerar efeitos negativos à qualidade de vida da população.

Art. 164. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infra-estrutura básica, estrutura sócio-econômica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança e contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outros, das seguintes questões:

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

VIII - definição das medidas mitigadoras, compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas potencializadoras dos impactos positivos;

IX - a potencialidade de concentração de atividades similares na área;

X - o seu potencial indutor de desenvolvimento e o seu caráter estruturante no município.

Art. 165. As formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para cada instalação ou atividade, ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em Decreto.

Art. 166. Os órgãos competentes da Prefeitura poderão definir outros tipos de estudos, caso a situação assim o exigir.

Art. 167. O Poder Executivo, baseado no Estudo de Impacto de Vizinhança, poderá negar autorização para realização do empreendimento ou exigir do empreendedor, às suas expensas, as medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos previsíveis decorrentes da implantação da atividade, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

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

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

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

Art. 168. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o licenciamento ambiental e o Estudo de Impacto Ambiental requeridos nos termos da legislação ambiental.

Art. 169. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança, que ficarão disponíveis para consulta, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias úteis após a publicação de aviso de seu recebimento, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Art. 170. O órgão responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, para a qual serão especialmente convocados os moradores que possam ser afetados pelo empreendimento ou atividade a que se refere o EIV.

Art. 171. A empresa, órgão ou pessoa que descumprir as determinações desta Lei e iniciar empreendimento ou atividade referidos no art. 163 será notificado a paralisar as obras, sob pena de aplicação de multa diária de até 40 URM (Unidade de Referência Municipal) ou outra que a substitua, enquanto não o fizer.

Parágrafo único. A obra só poderá ser reiniciada após o cumprimento do disposto nesta Lei e se obtiver manifestação favorável dos moradores afetados, em audiência pública.

CAPÍTULO VII DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 172. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, cuja definição é feita na seção V, do Capítulo II, do Título III desta lei, tem por objetivos:

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

§ 1º Entende-se por Habitação de Interesse Social aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 02 (dois) salários mínimos, com, no máximo, 1 (um) banheiro por unidade habitacional.

§ 2º Para fins de Política Habitacional priorizar-se-á o atendimento às famílias com maior número de membros.

Art. 173. Ressalvadas as hipóteses de regularização fundiária, para os parcelamentos localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social será exigido Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 174. Às ZEIS-e que, ao tempo da entrada em vigor desta lei, possuem seu regramento disposto em lei específica, o Plano Diretor aplicar-se-á subsidiariamente.

TÍTULO VI PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO

~~Art. 175. Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, podendo ser realizado na forma de condomínios, loteamentos ou desmembramento, sempre mediante aprovação do Município.~~

Art. 175. Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, podendo ser realizado na forma de condomínios, loteamentos e desmembramentos. ([Redação dada pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

~~Parágrafo único. É possível a unificação, desdobramento, fracionamento e condomínio, em qualquer dos casos mediante aprovação do Município através de lei.~~ ([Incluído pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011](#))

~~Parágrafo único. É possível a unificação, desdobramento, fracionamento e condomínio, em qualquer dos casos mediante aprovação do município, desde que atendida às determinações estabelecidas para legislação em vigor aplicáveis ao caso. (Redação dada pela Lei Complementar nº 4, de 5 de junho de 2013) - (Revogado pela Lei Complementar nº 22, de 25 de abril de 2016)~~

Art. 176. O parcelamento do solo atenderá a Lei Municipal de Parcelamento, as exigências de legislação ambiental federal, estadual e municipal, aos critérios de distribuição espacial de usos, aos padrões de urbanização, ao traçado do sistema viário, constantes do Plano Diretor e às diretrizes gerais de ocupação do território.

Parágrafo Único: Ficam estabelecidas pelo Plano Diretor as dimensões mínimas dos lotes, conforme Anexo V-B.

Art. 177. Nenhum parcelamento do solo para fins urbanos será permitido em terrenos situados fora do alcance dos serviços públicos de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes; e em terrenos dos quais resultem lotes encravados ou em desacordo com os padrões estabelecidos no Plano Diretor ou nas diretrizes gerais de ocupação do território.

Art. 178. O Município adotará as seguintes diretrizes na revisão da Lei de Parcelamento do Solo:

I - definir parâmetros para a instalação e localização das áreas públicas na aprovação de novos loteamentos:

- a) no caso de áreas recreacionais: parques, praças, campos e zonas esportivas, áreas verdes ornamentais;
- b) no caso de “áreas institucionais”: áreas para saúde, escola, creches, lazer e cultura.

II - prever a obrigatoriedade de incluir no projeto a designação do uso de cada uma das áreas públicas previstas, de acordo com as novas diretrizes municipais;

III - prever a exigência de áreas institucionais acima do dimensionamento padrão, em função da análise da disponibilidade de equipamentos no entorno;

IV - prever a definição pelo poder público da localização das áreas públicas, por ocasião do fornecimento de diretrizes para os loteamentos;

V - condicionar a aprovação de novos loteamentos, ao prévio licenciamento ambiental junto ao órgão competente;

VI - condicionar a aprovação de novos loteamentos, ao abastecimento de água potável pela concessionária do serviço público e ao tratamento adequado do seu esgoto;

VII - regulamentar os condomínios horizontais e de interesse social;

VIII - regulamentar os loteamentos de interesse social.

TÍTULO VII DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA POLÍTICA URBANA

Art. 179. A gestão urbana é um processo que tem como objetivo, nortear e monitorar, de forma permanente e democrática, o desenvolvimento do Município, em conformidade com as determinações do Plano Diretor, dos demais instrumentos de política urbana e do planejamento municipal.

Art. 180. A gestão se dará em consonância com as prerrogativas da democracia representativa e participativa, envolvendo o poder executivo, legislativo e a sociedade civil organizada.

Art. 181. No processo de gestão participativa, o poder público municipal exercerá o papel de:

- I - indutor, catalisador e mobilizador da ação cooperativa e integrada dos diversos agentes econômicos e sociais atuantes na cidade;
- II - articulador e coordenador, em assuntos de sua competência, da ação dos órgãos públicos federais, estaduais e municipais;
- III - fomentador do desenvolvimento das atividades fundamentais da cidade;
- IV - incentivador da organização da sociedade civil, na perspectiva de ampliação dos canais de participação popular; e
- V - coordenador do processo de formulação de planos, programas e projetos para o desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO II

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 182. O Sistema de Planejamento e Gestão Urbana compreende os canais de participação da sociedade na formulação de estratégias e gestão municipal da política urbana.

Art. 183. O Sistema de Planejamento e Gestão Municipal tem como principais objetivos:

- I - garantir a eficácia, eficiência e efetividade da gestão na melhoria da qualidade de vida dos munícipes;
- II - garantir mecanismos de monitoramento e gestão do Plano Diretor, na formulação e aprovação dos programas e projetos para a implementação e na indicação das necessidades de detalhamento, atualização e revisão do mesmo;
- III - garantir estruturas e processos democráticos e participativos para o planejamento e gestão da política urbana, de forma continuada, permanente e dinâmica.

Art. 184. O Sistema de Planejamento e Gestão será articulado pelos seguintes órgãos:

- I - Secretaria Municipal de Planejamento;
- II - Secretaria Municipal de Infraestrutura;
- III - Secretaria Municipal de Transportes;

- IV - Secretaria Municipal da Agricultura e Abastecimento;
- V - Secretaria Municipal do Desenvolvimento Econômico;
- VI - Secretaria-Geral do Gabinete do Prefeito;
- VII - Conselho Municipal de Meio Ambiente;
- VIII - Conselho Municipal do Plano Diretor;
- IX - Conselho Municipal de Trânsito;
- X - Conselho Municipal de Habitação;
- XI - Conselho Municipal de Assistência Social;
- XII - Conselho Municipal de Educação;
- XIII - Conselho Municipal de Saúde.

§ 1º As atribuições e o funcionamento dos Conselhos e das Secretarias mencionados neste artigo são aqueles definidos nas suas leis específicas, conjugando-se aos objetivos nelas previstos a consecução das diretrizes e dos objetivos estabelecidos neste Plano Diretor naquilo que for pertinente às suas respectivas áreas.

§ 2º Observadas as competências específicas fixadas nesta Lei e em leis específicas, fica a Secretaria Municipal de Planejamento definida como o órgão responsável pela coordenação do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana.

§ 3º O Conselho Municipal do Plano Diretor, como órgão representativo da comunidade, além das competências previstas na sua norma orgânica e nas competências específicas previstas nesta lei, exercerá papel consultivo à Administração, bem como exercerá papel normativo e regulamentador nos casos em que esta Lei for omissa, dúbia ou contraditória, observadas, contudo, as regulamentações expedidas pelo Executivo. **(Incluído pela Lei nº 1.610, de 9 de novembro de 2011)**

Art. 185. Caberá a Administração Pública a fiscalização do cumprimento, pelas entidades públicas ou privadas, das disposições contidas nesta lei e nos demais diplomas legais e regulamentares Federais, Estaduais e Municipais.

§ 1º A fiscalização deverá ser feita por servidor de provimento efetivo do quadro de servidores da Prefeitura Municipal, tecnicamente habilitado para sua função.

§ 2º Para auxiliar na fiscalização de que trata este artigo, a Administração Municipal poderá firmar convênios com entidades públicas, entidades de classe e conselhos regionais, que atuem no setor.

§ 3º O Município deverá ter, para cada 10.000 (dez mil) habitantes, no mínimo, 1 (um) fiscal para o controle das normas desta Lei e do Código de Obras. A proporcionalidade deverá ser calculada a partir do total da população levantado no último censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

CAPÍTULO III DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 186. O Executivo manterá atualizado o Sistema de Informações para o Planejamento e Gestão Municipal, produzindo os dados necessários, com a frequência definida.

§ 1º O Sistema de Informações Municipais deve conter os dados sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

§ 2º O Sistema de Informações Municipais deve, progressivamente, dispor os dados de maneira georreferenciada e em meio digital.

§ 3º O Sistema tem como objetivo fornecer informações para planejamento, monitoramento, implementação e avaliação das políticas urbanas, subsidiando a tomada de decisões na gestão do plano diretor.

Art. 187. O Sistema de Informações Municipal para o Planejamento e Gestão Municipal adotará as seguintes diretrizes:

I - atendimento aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II - disponibilização das informações de forma ampla e periódica na página eletrônica da Prefeitura Municipal, ou outro meio que garanta o acesso irrestrito aos munícipes;

III - o poder público municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento do Plano Diretor, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos ligados ao desenvolvimento urbano, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la por petição simples, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

IV - articulação com outros sistemas de informação e bases de dados, municipais, estaduais, nacionais e internacionais, existentes em órgãos públicos e em entidades privadas.

CAPÍTULO IV DO ESCRITÓRIO TÉCNICO DO PLANO DIRETOR (ETPD)

~~Art. 188. O Escritório Técnico do Plano Diretor (ETPD), diretamente subordinado à Secretaria Municipal de Planejamento, com a constituição e atribuições definidas nesta lei, tem a finalidade de coordenar e executar os trabalhos técnicos necessários à aplicação e à atualização permanente do Plano Diretor de Camaquã, auxiliando os órgãos que articulam o Sistema de Planejamento e Gestão.~~

Art. 188. O Escritório Técnico do Plano Diretor (ETPD), diretamente subordinado ao Departamento Especial de Planejamento, com a constituição e atribuições definidas nesta Lei, tem a finalidade de coordenar e executar os trabalhos técnicos necessários à aplicação e à atualização permanente do Plano Diretor de Camaquã, auxiliando os órgãos que articulam o

Sistema de Planejamento e Gestão. ([Redação dada pela Lei nº 1.287, de 7 de julho de 2009](#))

Art. 189. São atribuições do ETPD:

- I – alimentar e atualizar o Sistema de Informações Municipais;
- II – prestar assessoramento técnico às secretarias municipais e ao Conselho Municipal do Plano Diretor em matéria de planejamento urbano;
- III – analisar os casos omissos do Plano Diretor;
- IV – acompanhar a aplicação do Plano Diretor e suas revisões;
- V – analisar os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e sugerir medidas mitigatórias e compensatórias;
- VI – auxiliar a Câmara Municipal de Vereadores na elaboração e análise de leis complementares ao Plano Diretor.

Art. 190. O Escritório Técnico do Plano Diretor terá caráter multidisciplinar, sendo constituído por seis membros, escolhidos pelo Prefeito Municipal, em igual número, entre servidores ocupantes de cargos de provimento efetivo e cargos em comissão que possuam formação técnica ou conhecimento específico em áreas pertinentes às atribuições arroladas nos incisos do artigo anterior, sendo os seus trabalhos dirigidos e coordenados pelo Secretário Municipal de Planejamento.

Parágrafo único. O ETPD se reunirá, no mínimo, uma vez por mês, na sede da Secretaria Municipal do Planejamento.

CAPÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO MUNICIPAL

Art. 191. De acordo com aos princípios fundamentais da Constituição Federal e diretrizes do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor assegura a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, na perspectiva da formulação, implementação, gestão participativa, fiscalização e controle social, mediante as seguintes instrumentos:

- I - debates, audiências e consultas públicas;
- II - conferências;
- III - conselhos;
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- V - projetos e programas específicos;
- VI - iniciativa popular de projetos de lei;
- VII - assembléias de planejamento e gestão territorial.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Planejamento é o órgão incumbido das revisões, adaptações, correções das metas, planos e projetos previstos no Plano Diretor.

Art. 192. Além dos instrumentos previstos nesta Lei, o Poder Público Municipal poderá estimular a criação de outros espaços de participação popular.

Art. 193. A participação de toda população na gestão municipal será assegurada pelo Poder Público Municipal.

Art. 194. A informação acerca da realização dos Debates, Conferências, Audiências Públicas e Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial será garantida por meio de veiculação nas rádios e jornais locais, podendo ainda, ser utilizados outros meios de divulgação, desde que assegurados os constantes nesta Lei.

TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 195. O Executivo, após a promulgação desta Lei, deverá dar provimento às medidas de implementação das diversas diretrizes que a integram, bem como de instituição dos instrumentos previstos, respeitados os prazos e procedimentos estabelecidos para cada caso.

Art. 196. No prazo máximo de até 02 (dois) anos após a publicação desta Lei, deverá o Plano Diretor ser avaliado quanto aos resultados da aplicação de suas diretrizes e instrumentos e das modificações ocorridas no espaço físico, social e econômico do município, procedendo-se às atualizações e adequações que se fizerem necessárias.

Art. 197. Os projetos de parcelamento do solo e de obras, aprovados nos termos da legislação anterior à vigência desta Lei, perderão sua validade se não tiverem iniciada sua execução no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação desta Lei. (*Emenda Modificativa nº 07*).

Parágrafo único. Para fins do disposto neste artigo, considera-se iniciada a execução quando parte significativa do projeto já estiver realizada, como as fundações, nas obras, e a abertura das vias de circulação, nos loteamentos.

Art. 198. Lei municipal específica, a ser editada em até 18 meses da publicação da presente lei, disporá sobre a regularização das edificações irregulares já concluídas à data de promulgação deste Plano Diretor.

Art. 199. Ficam integralmente revogadas a [Lei nº 62, de 22 de novembro de 1955](#); a [Lei nº 290, de 22 de novembro de 1967](#); a [Lei nº 22, de 1º de julho de 1994](#) e demais leis municipais que, ocupando-se de matérias objeto deste Plano Diretor, dispuserem em contrário.

Art. 200. Em até dois anos da publicação desta lei, a Câmara Municipal de Vereadores deverá, com o auxílio do Poder Executivo e do Conselho Municipal do Plano Diretor, promover os trabalhos de revisão e adequação das Leis Municipais [19/49](#), [43/88](#) e [63/97](#) ao disposto neste Plano Diretor.

Art. 201. Esta Lei entra em vigor em noventa dias contados de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAMAQUÃ, 15 de maio de 2007.

[ANEXO I - TERRITÓRIOS](#)

[ANEXO II - PERÍMETRO](#)

[ANEXO III - MACROZONEAMENTO](#)

[ANEXO III-A - MZOP](#)

[ANEXO III-B - MZEU](#)

[ANEXO III-C - MZIAU](#)

[ANEXO III-D - MZI](#)

[ANEXO III-E - MZT BR 116](#)

[ANEXO IV - MACRO RURAL](#)

[ANEXO V - ZONEAMENTO](#)

[ANEXO VI - CCS](#)

[ANEXO VI - CCS DESCRIÇÃO](#)

[ANEXO VI - PERFIS TRANSVERSAIS](#)

[ANEXO VII - RECUO FRONTAL](#)

[ANEXO VII - RECUO FRONTAL DESCRIÇÃO](#)

[ANEXO IX - APP - SUPRIMIDO](#)

[ANEXO X - ZEICHA](#)

[ANEXO XI - MAPA BAIRROS](#)

[ANEXO XII - ATIVIDADES EIV](#)

[ZONEAMENTO](#)

[ANEXO V-D COMERCIAL I](#)

[ANEXO V-D COMERCIAL II](#)

[ANEXO V-D COMERCIAL III](#)

[ANEXO V-D INDUSTRIAL I](#)

[ANEXO V-D INDUSTRIAL II](#)

[ANEXO V-D INDUSTRIAL III](#)

[ANEXO V-D SERVIÇOS I](#)

[ANEXO V-D SERVIÇOS II](#)

[ANEXO V-D SERVIÇOS III](#)

ANEXOS ALTERADOS PELA [LEI Nº 1.610, DE 9 DE NOVEMBRO DE 2011](#)

[Anexo V-A Descritivo de Zonas ZCAD](#)

[Anexo V-A Mapa Zoneamento](#)

[Anexo V-B - Descritivo Usos e Regimes Urbanísticos](#)

[Anexo V-B Quadro 1](#)

[Anexo V-B Quadro 2](#)

[Anexo V-D Industrial II](#)

[Anexo V-D Industrial III](#)

[Anexo VI-C Descritivo Corredores Comercio e Serviços](#)

[Anexo VI-C Mapa Corredores Comercio e Serviço](#)

[Anexo VII - Mapa Logradouros Isentos Ajardinamento](#)
[Anexo VIII -Vagas Estacionamento](#)

ANEXOS ALTERADOS PELA [LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2016](#)

[ANEXO V-A](#)
[ANEXO III](#)
[ANEXO III-A](#)
[ANEXO III-B](#)
[ANEXO V-B](#)
[ANEXO V-D](#)
[ANEXO VI-C](#)
[ANEXO VII](#)
[ANEXO VIII](#)

> [Lei Complementar nº 32, de 8 de abril de 2019, alterou os seguintes anexos:](#)

I – o Anexo III, correspondente ao Título III, Capítulo I, passa vigorar com a redação do Anexo I desta Lei;

II – o Anexo III-A, correspondente ao Título III, Capítulo II, passa vigorar com a redação do Anexo II desta Lei;

III – o Anexo III-B, correspondente ao Título III, Capítulo III, passa vigorar com a redação do Anexo III desta Lei;

IV - o Anexo III-D, correspondente ao Título III, Capítulo IV, passa vigorar com a redação do Anexo IV desta Lei;

V - o Anexo III-E, correspondente ao Título III, Capítulo VI, passa vigorar com a redação do Anexo V desta Lei;

VI - o Anexo V-A Mapa, correspondente ao Título IV, passa vigorar com a redação do Anexo VI desta Lei;

VII - o Anexo V-A Descritivo, correspondente ao Título III, Capítulo II, passa vigorar com a redação do Anexo VII desta Lei;

VIII - o Anexo V-B, Quadro 1 correspondente ao Capítulo II, passa vigorar com a redação do Anexo VIII desta Lei;

IX - o Anexo V-B, Quadro 2, correspondente ao Título IV, passa vigorar com a redação do Anexo IX desta Lei;

X - o Anexo VI, correspondente ao Título IV, passa vigorar com a redação do Anexo X desta Lei;

XI - o Anexo VII, correspondente ao Título IV, passa vigorar com a redação do Anexo XI desta Lei.