

LEI Nº 814, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2006.

(Vide Leis nº 1278/2015, nº 1321/2016, nº 1357/2017 e nº 1928/2023)



DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO, INSTITUINDO O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE NOVA SANTA RITA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA SANTA RITA, Estado do Rio Grande do Sul. FAÇO SABER, em cumprimento ao disposto no artigo 65, inciso IV, da **Lei Orgânica** do Município e à Lei nº 10.257 - Estatuto das Cidades, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

PARTE I DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

TÍTULO I DAS DIRETRIZES GERAIS E CAMPOS DE ATUAÇÃO

Art. 1º O planejamento urbano do Município de Nova Santa Rita tem como objetivo geral o seu desenvolvimento sustentável através do pleno cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade, observado o disposto no presente Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

§ 1º Por sustentável entende-se o processo de desenvolvimento que prima pela busca do crescimento equilibrado, balizado pela preservação do meio ambiente e pela justa distribuição dos benefícios e dos ônus dos processos de urbanização.

§ 2º Para atingir o objetivo estabelecido no caput deste artigo, a política urbana observará as seguintes diretrizes gerais:

- I - a promoção do desenvolvimento local tendo em vista o caráter metropolitano do município;
- II - a organização do território, fortalecendo centralidades e promovendo a integração entre os diversos setores urbanos;
- III - a integração das atividades urbanas e rurais, objetivando o desenvolvimento sócio-econômico do Município;
- IV - a gestão do uso do solo de forma a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano;
- V - a redistribuição da renda urbana através da recuperação dos investimentos públicos de que tenha resultado a valorização dos imóveis urbanos;
- VI - a universalização do direito aos benefícios urbanos, como moradia, serviços e infra-estrutura;
- VII - a proteção, preservação e recuperação do patrimônio ambiental - natural e construído;
- VIII - a regularização fundiária e urbanização das áreas ocupadas por população de baixa renda;

IX - a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano;

X - a cooperação entre os diversos agentes do desenvolvimento urbano;

XI - a participação social nas ações de planejamento urbano através da criação de canais efetivos de comunicação entre o governo e a sociedade em geral.

TÍTULO II DOS CAMPOS DE ATUAÇÃO

Art. 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Nova Santa Rita é o instrumento básico de planejamento do Município que dar-se-á através dos seguintes campos de atuação:

I - Fortalecimento de Oportunidades para o Desenvolvimento Sustentável;

II - Gestão do Uso e Ocupação do Solo;

III - Gestão Permanente e Democrática do Planejamento

CAPÍTULO I DO FORTALECIMENTO DAS OPORTUNIDADES PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 3º Para o desenvolvimento sustentável do Município de Nova Santa Rita ficam estabelecidos cinco eixos estratégicos os quais articulam políticas, planos, programas e projetos, públicos e privados, que orientam o planejamento urbano, os planos plurianuais e as diretrizes orçamentárias municipais:

I - Integração territorial e metropolitana;

II - Desenvolvimento rural;

III - Qualidade ambiental para todos;

IV - Democratização do acesso à terra e à habitação com qualidade;

V - Dinamização da economia com ênfase na geração de trabalho e renda.

Seção I Da Integração Territorial e Metropolitana

Art. 4º O eixo estratégico Integração Territorial e Metropolitana tem como objetivo geral promover a organização territorial do Município de Nova Santa Rita, favorecendo a mobilidade urbana, fortalecendo centralidades e promovendo a integração entre os diversos setores urbanos.

Parágrafo único. A implementação do eixo estratégico Integração Territorial e Metropolitana dar-se-á mediante:

a) a implantação de uma estrutura viária hierarquizada e articulada;

b) a melhoria do sistema de transporte público coletivo;

c) o aproveitamento dos vazios urbanos através do adensamento da estrutura urbana e do rompimento de processos especulativos sobre a terra;

d) a promoção da distribuição equânime das atividades econômicas no território.

Art. 5º Integram o eixo estratégico Integração Territorial e Metropolitana e devem atender ao seu objetivo:

I - Plano de Mobilidade - que abrange as questões relativas à circulação urbana e rural, incluindo a estrutura física que viabilizará a reorganização do território e qualificará a conexão entre seus setores e os distintos meios de transporte. Desenvolve-se através de programas, entre os quais:

- a) Programa de circulação territorial: engloba os estudos relativos aos meios de transporte coletivos e individuais, como: ônibus, taxi, automóvel e bicicleta; suas necessidades físicas e estratégias de articulação territorial.
- b) Programa de estruturação e hierarquização viária: engloba os estudos relativos à complementação da malha viária e sua hierarquização, com vistas à qualificação da circulação no território.
- c) Programa de Acessibilidade Universal: visa facilitar os deslocamentos dos portadores de necessidades especiais, através de adaptações no espaço público e nas edificações públicas, em especial.
- d) Programa de recuperação e conservação de vias: visa o estabelecimento de prioridades no que diz respeito às ações de recuperação e conservação das vias, atendendo às necessidades de circulação urbana.
- e) Projeto de utilização de alternativas modais de transporte de carga: visa, primeiramente, a avaliação da viabilidade técnica e financeira da utilização efetiva da linha férrea e fluvial como meio de transporte de cargas. E, em um segundo momento, a potencialização destas alternativas como um meio de ampliar as conexões metropolitanas e facilitar os acessos.

II - Programa de utilização dos vazios urbanos - Visa a identificação das áreas vazias e sub-utilizadas, definição de sua função social e gravame com o Instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório, quando for o caso.

III - Programa de geração e qualificação de centralidades locais - Visa a identificação de centralidades potenciais ou existentes nos bairros, sua potencialização e qualificação para o atendimento das demandas dos moradores locais.

Seção II Do Desenvolvimento Rural

Art. 6º O eixo estratégico Desenvolvimento Rural tem como objetivo fomentar a atividade primária no Município de Nova Santa Rita, priorizando ações que visem o desenvolvimento de pequenos e médios produtores rurais, com vistas à sua qualificação, à sustentabilidade econômica e social dos empreendimentos e fixação do homem à terra.

Parágrafo único. Sua implementação viabilizar-se-á através da implementação de programas, ações, instrumentos e alternativas de financiamento que busquem a superação de um modelo de desenvolvimento metropolitano que privilegia as atividades de caráter urbano, cujas condições de atendimento da demanda gerada são insuficientes, não valorizando o potencial do setor primário como uma alternativa de desenvolvimento para pelo menos parte da população.

Art. 7º O eixo estratégico Desenvolvimento Rural será desenvolvido, dentre outros planos, através do Plano de estímulo aos pequenos empreendedores rurais.

Parágrafo único. Plano de estímulo aos pequenos empreendedores rurais - envolve uma série de ações programáticas de viabilização sócio-econômica de empreendimentos rurais de pequeno e médio portes, incluindo os empreendedores originários do Movimento da Reforma Agrária, inserindo-os na estrutura produtiva municipal e promovendo condições favoráveis para produzir um melhor valor agregado à atividade rural. Dar-se-á através de distintos programas:

- a) Programa de qualificação técnica - visa o melhor aproveitamento da mão-de-obra disponível e o aumento da produtividade rural tendo por base estratégias sustentáveis de utilização do solo com vistas à redução dos custos e a qualidade da produção. Prevê convênios com entidades de formação profissional e, em especial, com a EMATER.
- b) Programa de identificação de potencialidades produtivas - objetiva o melhor aproveitamento dos recursos naturais existentes, identificando as distintas aptidões do solo do território municipal rural com vistas a orientar os empreendedores com relação às alternativas produtivas potenciais e o melhor aproveitamento dos recursos naturais existentes;
- c) Programa de incentivo à agroindústria - visa promover a implantação e consolidação da atividade agro-industrial, produzindo um melhor valor agregado à atividade rural. Inclui a possibilidade de incentivos fiscais e de parcerias com outras instâncias governamentais e com a iniciativa privada.
- d) Programa de implementação do Polo Tecnológico de Agronegócios - visa atrair novos empreendimentos relacionados à atividade primária, incluindo incubadora para o desenvolvimento de iniciativas inovadoras.

Seção III

Qualidade Ambiental Para Todos

Art. 8º O eixo estratégico Qualidade Ambiental para Todos tem como objetivo geral a manutenção da qualidade ambiental do Município de Nova Santa Rita, valorizando seu patrimônio cultural e natural, promovendo uma ocupação ordenada do território e a distribuição equilibrada de infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos.

Parágrafo único. A implementação do eixo estratégico Qualidade Ambiental para Todos viabilizar-se-á através do estabelecimento de políticas sustentáveis de ocupação do solo com base na justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização e na cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.

Art. 9º Integram o eixo estratégico Qualidade Ambiental para Todos os seguintes planos e programas:

I - Plano de Gestão de Sistemas de Infra-estrutura - abrange as questões relativas ao abastecimento de água, à coleta e tratamento de esgoto sanitário - domiciliar e industrial, à drenagem urbana e à coleta de resíduos sólidos, incluindo a coleta seletiva. Desenvolve-se através de programas setoriais para cada tema destes, estabelecendo prioridades articuladas, buscando alternativas economicamente e ambientalmente sustentáveis.

II - Programa de Distribuição e Conservação de Energia- busca propor ações que visem o aproveitamento local da macro-estrutura de distribuição de energia disponível no Município, promovendo em paralelo ações e políticas que visem a redução do consumo energético em geral.

III - Plano de Manejo do Ambiente Natural - abrange programas e ações que visem a preservação, recuperação e ocupação sustentável das áreas com valores naturais significativos, tais como:

a) Programa de preservação, recuperação e valorização dos bens ambientais - visa a identificação das áreas com valores ambientais a serem preservados, promovendo e hierarquizando investimentos, instituindo instrumentos e políticas de incentivo à preservação.

b) Programa de instituição de Áreas de Preservação Ambiental - APAs - visa a instituição legal e o desenvolvimento de planos de manejo sustentáveis de Áreas de Preservação Ambiental;

c) Programa de Educação Ambiental - visa a instituição de ações educativas que fortaleçam a consciência da população sobre a importância da preservação ambiental, da conservação de energia e do controle das fontes poluidoras;

IV - Programa de valorização do Patrimônio Cultural - visa a identificação dos elementos tangíveis e intangíveis que compõem o patrimônio cultural municipal, sua hierarquização e a definição e implementação de instrumentos que viabilizam sua valorização, fortalecendo a identidade histórico municipal.

V - Plano de Qualificação do Espaço Público - visa a qualificação das praças, parques e vias públicas, a valorização da paisagem local, o controle da poluição visual e a ampla circulação e aproveitamento destes espaços, desenvolvendo-se através de programas, entre os quais:

a) Programa de criação de praças e áreas de lazer - objetiva a criação de praças e outras áreas de lazer públicas, de acordo com a necessidade de atendimento das prioridades da população local.

b) Programa de arborização urbana - objetiva, a partir de um inventário da arborização existente e da identificação das espécies mais adequadas, desenvolver um projeto de arborização dos espaços públicos e estratégias para sua implementação.

c) Programa de qualificação do mobiliário urbano - objetiva a melhoria dos equipamentos que mobiliam o espaço público, tais quais: telefones públicos, postes, cestas de lixo, placas indicadoras, brinquedos infantis, bancos, etc, assim como o regramento para sua implementação e distribuição.

Seção IV

Da Democratização do Acesso à Terra e à Habitação Com Qualidade

Art. 10 O eixo estratégico Democratização do acesso à terra e à habitação com qualidade busca a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos informais de forma a construir um ambiente que inclua a qualificação da unidade habitacional, a urbanização do lote, a oferta de equipamentos e serviços, a aquisição de áreas e demais condições necessárias para a qualidade de vida.

Parágrafo único. A implementação do eixo estratégico Democratização do acesso à terra e à habitação com qualidade viabilizar-se-á através da implementação de programas, ações e instrumentos que busquem um

modelo de desenvolvimento inclusivo, sustentável e socialmente justo de ocupação do território.

Art. 11 Integram o eixo estratégico Democratização do acesso à terra e à habitação com qualidade os seguintes planos e programas:

I - Plano de implementação do Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social - visa a instituição do Fundo e do Conselho Municipal de Habitação, assim como a adesão do Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social;

II - Plano Municipal de Regularização Urbanística, Fundiária e de Gestão do Solo para a Produção Habitacional de Interesse Social - visa a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos informais consolidados, reconhecendo os direitos à cidade e à segurança da posse da terra, com vista a assegurar condições dignas de moradia às famílias de baixa renda através dos seguintes programas:

a) Programa de gestão dos processos de regularização fundiária - visa a orientação e implementação dos processos de regularização urbanística e fundiária das distintas situações de irregularidade da ocupação do solo, assim como a criação das estruturas governamentais e não governamentais necessárias para a viabilização e agilização destes processos;

b) Programa de fomento à produção pública e privada de habitação social - visa a ampliação da capacidade de atendimento das necessidades habitacionais da população através da reserva de áreas para a produção habitacional de caráter social e da promoção de ações em parceria público- privada com vistas à produção de lotes populares urbanizados e habitação de interesse social.

Parágrafo único. O eixo estratégico Democratização do acesso à terra e à habitação com qualidade deverá priorizar o atendimento das necessidades habitacionais da população de Nova Santa Rita, prioritariamente das famílias com até 3 salários mínimos, considerado o déficit e a inadequação habitacional por carência de infra-estrutura e equipamentos urbanos ou por adensamento excessivo.

Seção V

Da Dinamização da Economia Com ênfase na Geração de Trabalho e Renda

Art. 12 O eixo estratégico Dinamização da economia com ênfase na geração de trabalho e renda tem como objetivo diminuir a concentração de renda no Município de Nova Santa Rita através do estabelecimento de um processo de desenvolvimento econômico que priorize as iniciativas empresariais que ofereçam uma maior oferta de empregos.

Parágrafo único. A implementação do eixo estratégico Dinamização da economia com ênfase na geração de trabalho e renda efetivar-se-á através de ações que: potencializem as qualidades territoriais de Nova Santa Rita no que diz respeito a sua acessibilidade, à oferta de terra e de infra-estrutura, tornando-a atrativa do ponto de vista empresarial e competitiva no âmbito metropolitano; viabilizem a qualificação da mão de obra; e fortaleçam o comércio e as pequenas iniciativas locais.

Art. 13 Integram o eixo estratégico Dinamização da economia com ênfase na geração de trabalho e renda, os seguintes planos e programas:

I - Plano de fomento à instalação de novos empreendimentos industriais - objetiva a criação do ambiente institucional e territorial necessário para o fortalecimento da capacidade do Município de Nova Santa Rita de atrair novos empreendimentos industriais geradores de postos de trabalho e renda. Desenvolve-se-á através dos seguintes programas:

a) Programa de qualificação da infra-estrutura de telecomunicações e energia - visa a criação de condições desejáveis para a instalação de indústrias no que diz respeito às exigências de infra-estrutura para o pleno funcionamento desta atividade através de estratégias de implantação e prioridades de investimentos, podendo, para tanto, serem constituídas parcerias com os agentes privados;

b) Programa de incentivo à ocupação da Zona Industrial BR386 - dar-se-á, em especial, através da aplicação do instrumento da política urbana denominado Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, observadas as exigências contidas no artigo 5º da Lei Federal 10.257/2001.

II - Programa para a ocupação do Eixo de Projetos Estratégicos - visa o desenvolvimento de projeto de ocupação da área denominada como "Eixo de Projetos Estratégicos", identificando e priorizando necessidade de investimentos, estrutura de acessos e conexões com a rodovia BR386, bem como elencando tipos de empreendimentos considerados mais adequados para a potencialização desta faixa do território como elemento atrativo do ponto de vista empresarial e qualificado do ponto de vista da paisagem urbana, configurando o acesso principal à cidade.

III - Programa de incentivo e fortalecimento do comércio local - objetiva o estabelecimento de uma série de ações que tenham como meta o fortalecimento e a qualificação do comércio local, como forma de, por um lado, gerar renda e novos postos de trabalho e, por outro, qualificar o atendimento das necessidades dos cidadãos.

IV - Programa de incentivo e formação da economia popular e cooperada - objetiva promover e apoiar iniciativas que visem o fortalecimento de pequenos empreendedores dentro da matriz econômica do Município, fomentando o associativismo autogestionário e criando condições para o seu crescimento e para a desconcentração econômica.

V - Programa de formação e qualificação da mão-de-obra - objetiva a formação de profissionais qualificados para o atendimento da demanda gerada pelos novos empreendimentos e pelos já existentes. Desenvolver-se-á através de parcerias com centros universitários e outras instituições de formação profissional.

VI - Programa de apoio a micro e pequenas empresas rural e urbana - objetiva promover o desenvolvimento das micro e pequenas empresas do município através do estímulo da cooperação entre as empresas.

§ 1º Cabe ao município reservar áreas públicas para a comercialização de produtos originários de atividades rurais e urbanas das micro e pequenas empresas do município. Terão direito a ocupação gratuita destes espaços aquelas empresas que participarem do Programa de apoio às micro e pequenas empresas realizado pela Prefeitura Municipal de Nova Santa Rita.

§ 2º Com o objetivo de prover, integrar e articular os projetos para o desenvolvimento econômico e social contido neste plano faz-se necessário a criação de um Plano de Desenvolvimento Econômico e Social para o município.

CAPÍTULO II DA GESTÃO DO USO DO SOLO

Art. 14 A gestão do uso do solo do Município de Nova Santa Rita dar-se-á através da aplicação do Plano Normativo Territorial e dos demais instrumentos previstos nesta lei, tendo em vista o Modelo Territorial de Desenvolvimento Sustentável e o pleno cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

§ 1º O Plano Normativo Territorial é composto pelo regime urbanístico, por normas de parcelamento do solo e pelo traçado viário definido neste Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

§ 2º O Regime Urbanístico é definido pelas normas de uso e ocupação do solo que incidem sobre as propriedades territoriais públicas e privadas

Art. 15 Em atendimento ao Modelo Territorial de Desenvolvimento Sustentável e fazendo uso dos instrumentos de gestão do uso do solo, faz parte ainda do campo de atuação do Gerenciamento do Uso e Ocupação do Solo a implementação do Plano Municipal de Regularização Urbanística, Fundiária e de Gestão do Solo para a Produção Habitacional de Interesse Social, nos moldes do disposto no eixo estratégico que trata da Democratização do acesso à terra e à habitação com qualidade, conforme o artigo 11 deste Plano Diretor.

Seção I Do Modelo Territorial de Desenvolvimento Sustentável

Art. 16 O Modelo Territorial de Desenvolvimento Sustentável é a representação territorial dos eixos estratégicos expressos no Capítulo I desta Lei e constitui-se como a referência principal para a implementação dos planos e programas de desenvolvimento, do Plano Normativo Territorial e dos instrumentos de gestão do uso do solo.

Art. 17 O Modelo Territorial de Desenvolvimento Sustentável é subdividido em três macro-divisões territoriais: Zona Urbana de Ocupação Prioritária, Zona Urbana de Expansão e Zona Rural.

I - Zona Urbana de Ocupação Prioritária é a parte do território cuja ocupação prevista é prioritária e intensiva, tendo em vista as regras do Plano Normativo Territorial e de acordo com a proteção do patrimônio ambiental natural e cultural existente.

II - Zona de Expansão Urbana é a parte do território cuja ocupação de forma intensiva não é prioritária, porém é admitida mediante regras especiais.

III - Zona Rural é a parte do território onde as atividades primárias deverão ser priorizadas e as ocupações com características urbanas restritas às baixas densidades características da região.

Parágrafo único. As regras especiais a que se refere o inciso II deste artigo, determinam que o uso e ocupação do solo na Zona de Expansão Urbana poderá se dar através da aplicação de regime urbanístico mínimo, conforme o que define o artigo 34 ou, a critério do Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento e a partir de requerimento do interessado, através da utilização dos mesmos padrões da Zona Urbana de Ocupação Prioritária, aplicando-se o instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso, em atendimento ao artigo 47 deste Plano Diretor.

Art. 18 O Modelo Territorial de Desenvolvimento Sustentável, além das macro-divisões territoriais é compreendido pelas seguintes Áreas de Uso do Solo delimitadas no mapa do Anexo 01 e cujas normas de uso e ocupação do solo estão delimitadas na Seção do Plano Normativo Territorial deste Plano Diretor.

I - Área Prioritariamente Residencial - destinada à consolidação da atividade residencial e das comerciais e de serviços de atendimento à moradia, caracterizando-se pela miscigenação controlada das atividades de forma a garantir a manutenção da qualidade de vida e a complementação dos sistemas de infra-estrutura e equipamentos urbanos.

II - Área de Projetos Estratégicos - faixa de território constituída pelos terrenos com frente para a BR386, localizada na Zona Urbana de Ocupação Prioritária e definida como um espaço adequado à implantação de atividades industriais, de comércio e de serviços voltados ao lazer. Deverá ser qualificada através da implantação de vias de acesso paralela à BR386 e da oferta de infra-estrutura que a constituam como um espaço privilegiado e competitivo no âmbito metropolitano para a implantação de empreendimentos geradores de riquezas e empregos para a população local.

III - Eixos de Diversidade - faixas de território constituídas pelos terrenos com frente para vias identificadas no Anexo 01, localizadas na Zona Urbana de Ocupação Prioritária, cujo objetivo é configurar-se como espaços de estímulo à diversidade de usos através da implantação de empreendimentos de apoio à atividade residencial. (Vide Lei nº 1757/2022)

IV - Áreas Industriais - áreas localizadas na Zona Urbana de Ocupação Prioritária destinadas à implantação de indústrias. No que tange a prioridade para a implantação de infra-estrutura destacam-se as áreas localizadas junto à BR386.

V - Áreas Especiais de Interesse Geral - são aquelas onde já estão implantados equipamentos urbanos que constituem-se como referenciais para o Município, ou que estão destinadas para este fim. Destaca-se neste sentido, a área militar e as áreas destinadas ao Veloparque e à Fazenda Escola.

VI - Parque Estadual Delta do Jacuí - maior zona de reserva natural do Município, incluindo a área de preservação ambiental dos Rios Jacuí, Caí e dos Sinos.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do Regime Urbanístico, nos termos do artigo 22 deste Plano Diretor, considera-se que as faixas de terrenos que caracterizam os Eixos de Diversidade têm a largura de 50 m (cinquenta metros) a partir do alinhamento viário de cada lado da via.

Seção II

Do Plano Normativo Territorial

Art. 19 O Plano Normativo Territorial destina-se à regulamentar o uso e a ocupação do solo do Município de Nova Santa Rita, tendo em vista o Modelo Territorial de Desenvolvimento Sustentável e incluindo as regras de parcelamento do solo, o regime urbanístico e o traçado viário deste Plano Diretor.

Art. 20 Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo serão observadas possíveis limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo definidas por legislações específicas.

Art. 21 Para fins de parcelamento do solo aplicam-se as normas da Lei 249/95 e suas alterações através das Leis 420/99, 346/97 e 356/97 com as seguintes complementações:

§ 1º Nos casos de desmembramento, quando as áreas de uso institucional previstas no artigo 25 da Lei 249/95 forem inadequadas à finalidade pública prevista, poderão ser localizadas, a critério do Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento, fora dos limites da área do desmembramento, desde que mantida a correspondência de valores monetários da avaliação.

§ 2º Podem ainda, as áreas de uso institucional no caso descrito no parágrafo 1º, a critério do Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento, ser convertidas em moeda corrente nacional, cujo valor será depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento e destinado à aquisição de outras áreas para a implementação de equipamentos públicos, sendo que a forma de pagamento será objeto de regulamentação através

de decreto do Poder Executivo.

§ 3º Serão adotados os padrões de tamanho de quarteirão estabelecidos no artigo 17 da Lei 249/95 exceto quando se pretenda a implementação de empreendimento que exija dimensões maiores, desde que fique garantida a permeabilidade e a circulação de pedestres e veículos automotores e ouvido o Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento.

Art. 22 O regime urbanístico é composto pelas normas que regulam a densificação, a volumetria da edificação e as atividades.

§ 1º A ocupação e o uso de cada terreno do Município de Nova Santa Rita será regida pelo regime urbanístico, em atendimento às definições dos Anexos 2 e 5 e de acordo com o zoneamento definido no Anexo 1.

§ 2º A aplicação do regime urbanístico observará os limites e as dimensões constantes nas matrículas dos imóveis do Registro Imobiliário, compatibilizados com a menor poligonal, menor figura resultante da superposição da poligonal titulada com a local.

Art. 23 A densificação da Área Urbana de Ocupação Prioritária e da Área Urbana de Expansão é expressa pelos parâmetros de Índice de Aproveitamento básicos e máximos, conforme Anexo 2 deste Plano Diretor.

§ 1º Índice de Aproveitamento Básico - IAB- é o fator que multiplicado pela área líquida do terreno define o potencial construtivo pertencente à cada terreno.

§ 2º Índice de Aproveitamento Máximo - IAM - traduz o potencial construtivo máximo de cada terreno, representado pela soma do Índice de Aproveitamento Básico - IAB, adicionado ao potencial construtivo adquirido através do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos do artigo 47 deste Plano Diretor.

Art. 24 A densificação da Área Rural será regida pela Quota Ideal Mínima de Terreno por economia, sendo definida como 2ha.

§ 1º A Quota Ideal Mínima de Terreno por economia é a fração mínima de terreno por economia edificada, sendo que o número máximo de economias por gleba da Área Rural será definido pela divisão da área da gleba por 2ha.

§ 2º Considera-se uma economia única, até duas edificações unifamiliares.

Art. 25 A volumetria da edificação é definida por um conjunto de parâmetros que estabelecem os limites de ocupação do terreno e a altura das edificações.

§ 1º Os limites de ocupação do terreno são definidos pela Taxa de Ocupação - TO - e pelos recuos de ajardinamento e de altura.

I - Taxa de Ocupação - TO - é a relação entre as projeções máximas de construção e a área do terreno.

II - Recuo de Ajardinamento - RJ - é o afastamento obrigatório da edificação em relação às divisas da frente do terreno, ou das frentes, no caso dos terrenos situados em esquina.

III - Recuo de Altura - RA - é o afastamento obrigatório da edificação, proporcional a sua altura e aplicado em relação às divisas laterais e de fundos do terreno;

§ 2º A altura das edificações é definida pela distância vertical medida entre o piso do primeiro pavimento e o forro do último pavimento.

Art. 26 A Taxa de Ocupação será aplicada da seguinte forma:

I - 5% na Área Rural;

II - 66,66% nas Áreas Prioritariamente Residencial e na Zona Urbana de Expansão Urbana;

~~III—90% na Área de Projetos Estratégicos, nos Eixos de Diversidade, no Centro Administrativo e Comercial, nas Zonas Industriais.—~~

III - 90% na Área de Projetos Estratégicos, nos Eixos de Diversidade e nas Zonas Industriais. (Redação dada pela Lei nº 852/2007)

Art. 27 Os Recúos de Ajardinamento apresentam características distintas conforme a zona da cidade, de forma a assegurar:

I - predominância dos elementos naturais sobre os de construção na Área Prioritariamente Residencial, na Zona de Expansão Urbana e na Zona Rural.

II - predominância de piso pavimentado nos Eixos de Diversidade, na Área de Projetos Estratégicos e nas Áreas Industriais.

§ 1º As edificações comerciais e de serviços localizadas na Área Prioritariamente Residencial e na Zona Urbana de Expansão poderão apresentar o Recúo para Ajardinamento com predominância de piso pavimentado.

~~§ 2º Ficam isentas da exigência de Recuo de Ajardinamento as edificações localizadas no Centro Administrativo e Comercial e nos Eixos de Diversidade.—~~

§ 2º Ficam isentas da exigência de Recuo de Ajardinamento as edificações localizadas nos Eixos de Diversidade. (Redação dada pela Lei nº 852/2007)

Art. 28 Os Recúos de Ajardinamento, quando exigidos, deverão observar as seguintes regras de aplicação:

I - dimensão mínima de 4m (quatro metros) na Zona Urbana de Ocupação Prioritária e na Zona de Expansão Urbana.

II - dimensão mínima de 10 metros na Zona Rural.

III - deverão ser aplicados em todas as frentes para vias públicas; no caso de terrenos de esquina, poder-se-á aplicar o recúo de ajardinamento na largura de 2m (dois metros) em uma das faces.

Art. 29 Serão admitidos no Recuo de Ajardinamento elementos construídos que atendam às necessidades da atividade vinculada à edificação, respeitado o critério estabelecido no artigo 27, tais quais: guaritas, medidores de luz, muros de arrimo, vedações laterais e no alinhamento, escadarias e rampas de acesso.

Parágrafo único. Nos casos de vedações localizadas no alinhamento, estas deverão caracterizar-se pela predominância de elementos vazados.

Art. 30 Os Recuos de Altura deverão ser livres de construção e não poderão ser inferiores a 20% (vinte por cento) da altura da edificação, garantindo um mínimo de 3 metros de afastamento em toda a edificação em relação às divisas laterais e de fundos.

Parágrafo único. As edificações com até 12 m (doze metros) de altura estão isentas da necessidade de aplicação de Recuos de Altura.

Art. 31 Traçado viário é o conjunto de vias do Município a serem classificadas e hierarquizadas segundo critério funcional através do desenvolvimento do Programa de Estruturação e Hierarquização Viária, nos termos do artigo 5º deste Plano Diretor.

§ 1º As vias, conforme a sua funcionalidade e hierarquização, classificam-se em:

I - Vias Locais - promovem a distribuição do tráfego local com velocidade reduzida, privilegiando a relação harmônica entre pedestre, veículos automotores e bicicletas.

II - Vias Coletoras - estruturam os bairros e viabilizam sua interligação, sendo próprias para a circulação de transporte coletivo e demais meios de transporte.

III - Vias Estruturais - estabelecem a ligação entre o sistema rodoviário intermunicipal e o sistema local, sendo próprias para o fluxo de transporte de carga e para a circulação de transporte coletivo e demais meios de

transporte,

IV - Ciclovias - vias com características geométricas e de infra-estrutura próprias para a circulação de bicicletas.

§ 2º O Anexo 3 do presente Plano Diretor apresenta uma hierarquização preliminar de vias que deverá ser ajustada ou complementada através de estudos técnicos e aprovada por Resolução do Conselho da Cidade.

Art. 32 Caberá ao Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento delimitar os alinhamentos viários conforme a hierarquia viária definida neste Plano Diretor e detalhada pelo Programa de Estruturação e Hierarquização Viária, nos termos do artigo 5º desta lei, identificando a necessidade de recuos viários para a implantação das vias ou para o alargamento das existentes.

§ 1º As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza dos usos e densidades populacionais previstas para as áreas servidas e às diretrizes deste Plano Diretor, conforme os parâmetros do artigo 13 da Lei 249/95 ou alterações posteriores.

§ 2º Por Recuo Viário entende-se a faixa com limitação administrativa à ocupação do terreno, tendo em vista a projeção de alargamento viário, conforme o alinhamento predial definido pela administração municipal.

Art. 33 A aprovação de projeto e licenciamento de edificação em imóvel atingido por previsão de traçado viário deverá observar esta restrição e dar-se-á:

I - aplicando-se o regime urbanístico sobre a área não atingida pelo traçado do Plano Diretor;

II - aplicando-se o regime urbanístico sobre a totalidade da área, mediante a aplicação do instrumento Transferência de Direito de Construir, nos termos do artigo 48 deste Plano Diretor.

Parágrafo único. Na hipótese de imóveis totalmente atingidos ou considerados não edificáveis graças à aplicação de previsão de traçado viário de obra não considerada prioritária pelo Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento, e, não houver o interesse por parte do proprietário na utilização do instrumento Transferência de Direito de Construir, a aprovação e o licenciamento de projeto poderá observar a aplicação de regime urbanístico mínimo, a critério do Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento.

Art. 34 Por regime urbanístico mínimo entende-se aquele que representa o mínimo necessário para a implementação de uma unidade familiar ou de atividades não residenciais inócuas, nos termos do artigo 38 deste Plano Diretor, correspondendo à Taxa de Ocupação de 50% (cinquenta por cento), altura máxima de 6m (seis metros) e cumprimento do recuo de ajardinamento.

Art. 35 De acordo com a polarização potencial da atividade, serão exigidas nos projetos vagas para guarda de veículos, atendendo ao disposto no Anexo 4.

Parágrafo único. A previsão para guarda de veículos em edificações não residenciais poderá ser atendida em outro local, distante no máximo 150m (cento e cinquenta metros) da edificação, não autorizada a utilização do espaço público para isto.

Art. 36 As áreas reservadas para guarda de veículos podem ser condominiais, sendo utilizada para fins de dimensionamento da capacidade da garagem, em que fica estabelecida a quota mínima de 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) por veículo.

Art. 37 A distribuição das atividades pelo território do Município de Nova Santa Rita se dará de acordo com o Modelo Territorial de Desenvolvimento Sustentável e segundo as características definidas para as Áreas de Uso do Solo deste.

Art. 38 Complementarmente às restrições definidas para cada Área de Uso do Solo urbano no Anexo 5.1 e, em atendimento ao disposto no Modelo Territorial de Desenvolvimento Sustentável deste Plano Diretor, os critérios estabelecidos no Anexo 5.2 podem restringir a implantação de alguma atividade em determinada Área, complementarmente ao disposto no Anexo 5.1.

§ 1º Além das restrições, o Anexo 5.2 define os critérios para exigência de estudos complementares necessários, prevendo-se três tipos distintos de estudos:

I - Estudo Urbanístico - envolve uma série de análises interdisciplinares desenvolvidas pelos gestores municipais a partir de proposta apresentada pelo empreendedor, visando uma melhor adequação da implantação da

atividade à condição urbana específica;

II - Estudo de Impacto de Vizinhança - envolve uma avaliação da implantação da atividade, contemplando seus efeitos positivos e negativos quanto à qualidade de vida da população residente na área e nas suas proximidades, em atendimento ao disposto nos artigos 36, 37 e 38 da Lei Federal 10.257/2001;

III - Estudo de Impacto Ambiental - envolve uma avaliação mais completa da implantação da atividade do que o Estudo de Impacto de Vizinhança e rege-se pelo disposto pelo Conama.

§ 2º As atividades que, somados os pontos a partir das orientações constantes no Anexo 5.1 e da aplicação dos critérios do Anexo 5.2, chegarem a 0 (zero) pontos, são consideradas inócuas e podem ser instaladas em qualquer área urbana do Município;

§ 3º As atividades que, somados os pontos a partir dos critérios do Anexo 5.2, chegarem de 1 (um) a 2 (dois) pontos, devem sofrer Estudo Urbanístico, antes de seu licenciamento.

§ 4º As atividades que, somados os pontos a partir dos critérios do Anexo 5.2, chegarem de 3 (três) a 4 (quatro) pontos, devem sofrer Estudo de Impacto de Vizinhança, antes de seu licenciamento.

§ 5º As atividades que, somados os pontos a partir dos critérios do Anexo 5.2, chegarem a mais do que 5 (cinco) pontos, devem sofrer Estudo de Impacto Ambiental, antes de seu licenciamento.

§ 6º Os estudos complementares referidos neste artigo serão avaliados pela Comissão Técnica Permanente de Análise de Estudos Urbanísticos, nos termos do artigo 70 deste Plano Diretor, que será também responsável pela elaboração dos Termos de Referência dos Estudos de Impacto Vizinhança e dos Estudos de Impacto Ambiental.

Art. 39 Os seguintes critérios são estabelecidos no Anexo 5.2 e referidos no artigo 38:

I - Funcionamento noturno - enquadra-se no critério funcionamento noturno, aquelas atividades que funcionam em horário noturno em atendimento ao Art.163 da Lei Municipal 209/95.

II - Potencial de interferência ambiental - considera-se potencial de interferência ambiental a potencialidade de uma atividade não residencial provocar poluição dos recursos hídricos, do solo e/ou do ar.

III - Polarização - considera-se polarização a potencialidade de uma atividade provocar a atração de veículos automotores para o seu pleno funcionamento, medida através da exigência de vagas de estacionamento expressas no Anexo 4 e dos parâmetros estabelecidos no Anexo 5.2. deste Plano Diretor.

IV - Veículos de transporte de carga - enquadra-se no critério utilização de veículos de transporte de carga aquelas atividades não residenciais que, pela sua natureza, exigem a utilização de caminhões e veículos assemelhados sistematicamente.

V - Porte - Considera-se porte a quantidade de metros quadrados utilizados por uma atividade para seu pleno funcionamento.

VI - Periculosidade - considera-se periculosidade, a potencialidade de uma atividade não residencial causar riscos significativos de explosões, incêndios e trepidações que eventualmente possam pôr em perigo pessoas ou propriedades do entorno.

Parágrafo único. Para controle da poluição sonora, todas as atividades a serem implementadas deverão atender aos parâmetros estabelecidos no artigo 163 da Lei Municipal 209/95.

Seção III Dos Instrumentos de Gestão do Uso do Solo

Art. 40 Para o cumprimento das diretrizes gerais deste Plano Diretor, os seguintes instrumentos de gestão do solo poderão ser utilizados, quando for da conveniência do Município:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II - IPTU Progressivo deverá ser regulamentado por lei complementar;

III - Desapropriação com Pagamento em Títulos;

IV - Consórcio Imobiliário;

V - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VI - Outorga Onerosa de Alteração de Uso;

VII - Transferência do Direito de Construir;

VIII - Operações Urbanas Consorciadas;

IX - Direito de Superfície;

X - Direito de Preempção.

SUB-

Seção I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, do Iptu Progressivo no Tempo, da Desapropriação Com Pagamento em Títulos e do Consórcio Imobiliário

Art. 41 Por Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório entende-se que o instrumento determina, a partir da definição do Município, que o imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado seja parcelado, edificado ou utilizado compulsoriamente, respeitados as condições e prazos para a implementação da referida obrigação, tendo em vista o cumprimento da sua função social, em atendimento ao artigo 1º deste Plano Diretor.

Art. 42 Para fins de aplicação deste Plano Diretor, considera-se:

I - não edificado, o imóvel urbano com área mínima de 1500m² (mil e quinhentos metros quadrados) totalmente desocupado;

II - subutilizado, o imóvel urbano com área mínima de 1500m² (mil e quinhentos metros quadrados) e cuja ocupação for menor do que 4% do Índice de Aproveitamento Básico do local.

III - não utilizado, o imóvel urbano construído ou com estrutura inacabada, mas desocupado há mais de 2 anos, ressalvados os casos cuja desocupação decorra de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

Art. 43 Ficam identificadas no Anexo1, as regiões da cidade onde poderá ser aplicado o instrumento Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório de forma a garantir:

I - espaços coletivos de suporte à vida na cidade, definindo áreas para atender as necessidades da população de equipamentos urbanos e comunitários;

II - a acessibilidade e a mobilidade de todos os cidadãos;

III - terra urbanizada para todos os segmentos sociais, especialmente visando a proteção do direito à moradia da população de baixa renda e das populações tradicionais;

IV - áreas para todas as atividades econômicas, especialmente para os pequenos empreendimentos comerciais, industriais, de serviço e agricultura familiar;

V - a universalização do acesso à água potável, aos serviços de esgotamento sanitário, à coleta e disposição de resíduos sólidos e ao manejo sustentável das águas pluviais, de forma integrada às políticas ambientais, de recursos hídricos e de saúde.

Art. 44 Lei específica deverá estabelecer o plano de implementação e a regulação do instrumento Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, em atendimento ao disposto nos artigos 5º e 6º da Lei Federal 10.257/2001.

§ 1º Os prazos referentes à implementação das condições referidas no artigo 41, serão de 1 (um) ano, a partir da notificação para que seja protocolado o projeto no Município, de 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento e de 2 (dois) anos, a partir do início das obras, para conclusão destas, observado o prazo previsto em lei para os casos de parcelamento do solo.

§ 2º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o parágrafo 1º deste artigo poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 45 No caso do descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o cumprimento da função social da propriedade através do instrumento Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório poderá o Município proceder à aplicação do imposto sobre a propriedade territorial urbana (IPTU) Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota, dentro dos parâmetros a serem estabelecidos na lei municipal específica a que se refere o artigo 44, pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública;

§ 2º A aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, rege-se pelo disposto nos artigos 7º e 8º da Lei Federal 10.257/2001.

Art. 46 A critério do Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento, pode ser utilizado o Consórcio Imobiliário, nos casos de requerimento do proprietário de imóvel onde incida o instrumento Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, como forma de parceria na viabilização de plano de urbanização ou edificação, em cumprimento a sua função social.

§ 1º Através do Consórcio Imobiliário, o proprietário transfere seu imóvel ao Poder Público Municipal que realiza as obras e paga, ao proprietário, o equivalente ao valor do imóvel antes da execução das obras, em unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor do imóvel a que se refere o parágrafo 1º deste artigo, deverá observar a avaliação prévia a ser efetuada pelo Município, quando do estabelecimento do Consórcio Imobiliário, sendo excluídos do seu cálculo, expectativas de ganho, lucros cessantes e juros compensatórios.

SUB-

Seção II

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

Art. 47 Institui-se através deste Plano Diretor a Outorga Onerosa como um instrumento de recuperação das valorizações imobiliárias originárias das definições do regime urbanístico, em atendimento ao inciso V do artigo 1º deste Plano Diretor, podendo dar-se:

I - relacionada ao Direito de Construir como um instrumento que permite ao Município a venda de potencial construtivo a ser aplicado dentro dos limites estabelecidos pelo IAM - Índice de Aproveitamento Máximo, conforme o Anexo 2 e o artigo 23 deste Plano Diretor;

II - relacionada a Alteração de Uso como um instrumento que permite ao Município cobrar pela mudança de uso que se dá quando um proprietário de um imóvel localizado na Zona Urbana de Expansão desejar fazer uso dos benefícios do regime urbanístico da Zona Urbana de Ocupação Prioritária

§ 1º A critério do Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento poderá ser utilizada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso na Zona de Expansão Urbana, aplicando-se neste caso, o mesmo regime

urbanístico da Zona Urbana de Ocupação Prioritária, conforme o que dispõe o artigo 17 deste Plano Diretor;

§ 2º Lei municipal específica deverá estabelecer a forma de cálculo para a cobrança, os casos passíveis de isenção de pagamento da Outorga e a contrapartida do beneficiário.

§ 3º A contrapartida do beneficiário prevista no parágrafo 2º deste artigo, deverá ter por base a projeção da valorização imobiliária decorrente da aquisição do benefício, levando-se em consideração os valores de mercado da terra urbana.

§ 4º Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa serão destinados para o Fundo Municipal de Desenvolvimento.

SUB-

Seção III Da Transferência do Direito de Construir

Art. 48 Fica instituída a Transferência de Direito de Construir como um instrumento que autoriza, a critério do Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento, o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro lugar ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste Plano Diretor como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamento urbano ou público comunitário;

II - implantação de traçado viário;

III - preservação, quando o imóvel for tombado por lei municipal, estadual ou federal, como forma de viabilizar financeiramente a restauração do referido imóvel.

§ 1º O potencial construtivo a transferir corresponde ao Índice de Aproveitamento Básico relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliações técnicas dos órgãos municipais competentes.

§ 2º O potencial construtivo a transferir poderá ser utilizado em empreendimentos na Zona Urbana de Ocupação Prioritária;

§ 3º A Transferência do Direito de Construir observará os limites máximos de densificação definidos pelos Índices de Aproveitamento Máximo, nos termos do Anexo 1 deste Plano Diretor.

§ 4º Considera-se equipamento urbano, para fins de aplicação desta lei, os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto e iluminação pública.

§ 5º Considera-se equipamento público comunitário, para fins de aplicação desta lei, os destinados às atividades de educação e cultura, lazer, saúde, administração e similares.

§ 6º No caso de imóveis tombados, a Transferência do Direito de Construir somente será permitida se o recurso financeiro originário da venda do potencial construtivo for utilizada para a recuperação do imóvel, conforme projeto de recuperação ou restauro, a ser aprovado por órgão municipal competente.

SUB-

Seção IV Da Operação Urbana Consorciada

Art. 49 Institui-se o instrumento Operação Urbana Consorciada, conforme o estabelecido nos artigos 32, 33 e 34 da Lei Federal 10.257/2001, com o objetivo de alcançar em uma área específica transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, sendo que tais transformações dar-se-ão através de um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Parágrafo único. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, em outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas que regem a volumetria da edificação, considerando o impacto ambiental delas decorrente;

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

Art. 50 A aprovação da Operação Urbana Consorciada deverá se dar através de lei específica que apresentará o seu plano, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

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

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do artigo 49 deste Plano Diretor;

VII - forma de controle da Operação Urbana Consorciada, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria Operação Urbana Consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de Operação Urbana Consorciada.

Art. 51 A lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

SUB-

Seção V Do Direito de Superfície

Art. 52 O presente Plano Diretor adota o Direito de Superfície, de acordo com o estabelecido nos artigos 21, 22, 23 e 24 da Lei Federal 10.257/2001, como um instrumento a ser utilizado para o desenvolvimento de uma política urbana sustentável.

§ 1º O Poder Público poderá conceder o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo relativo ao terreno nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos ou privados desde que em consonância com as diretrizes e prioridades contidas neste plano diretor.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa, observada se a sua finalidade é de interesse público ou privado;

SUB-

Seção VI

Do Direito de Preempção

Art. 53 O presente Plano Diretor adota o Direito de Preempção de acordo com o estabelecido nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal 10.257/2001 como um instrumento de aquisição de áreas, sendo utilizado para o desenvolvimento de uma política urbana sustentável.

§ 1º Poderá o Poder Público Municipal, a partir da aprovação deste Plano Diretor, delimitar, através de lei específica, as áreas em que incidirá o direito de preempção e o prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do parágrafo 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 54 O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

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

Parágrafo único. O instrumento Direito de Preempção será utilizado na implementação dos Planos e Programas estabelecidos no Título II do Capítulo I da Parte I deste Plano Diretor.

Seção IV

Das áreas Especiais

Art. 55 As Áreas Especiais são aquelas que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo, podendo se sobrepor às demais áreas definidas na presente Lei, podendo ainda serem classificadas de acordo com sua finalidade em:

- I - Áreas Especiais de Interesse Social;
- II - Áreas Especiais de Interesse Cultural;
- III - Áreas Especiais de Proteção Ambiental;
- IV - Áreas Especiais de Interesse Geral.

SUB-

Seção I

Das áreas Especiais de Interesse Social

Art. 56 Área Especial de Interesse Social é o instrumento urbanístico de regularização dos assentamentos informais de baixa renda e de reserva de áreas para a produção habitacional com finalidade de atendimento das demandas geradas pelas necessidades habitacionais sociais, podendo ser de dois tipos:

I - AEIS de Regularização - Para a regularização urbanística de assentamentos informais de baixa renda;

II - AEIS de Produção - Para imóveis localizados na Zona Urbana de Ocupação Prioritária que venham a ser destinados à implantação de empreendimentos de habitação de interesse social realizados pelo Poder Público ou através de parcerias com a iniciativa privada.

§ 1º Para fins de aplicação deste Plano Diretor considera-se enquadradas no critério de baixa renda aquelas famílias com renda de até 5 salários mínimos.

§ 2º O gravame de AEIS de Produção visa reservar áreas inseridas na malha urbana e providas de infra-estrutura para a produção de habitação de interesse social.

§ 3º Através do instrumento AEIS poderá o Município definir parâmetros de urbanização e de uso e ocupação do solo próprios para cada situação, respeitadas:

- no caso de regularização fundiária, as condições de implantação pré-existentes do assentamento, as restrições do terreno, a integração do assentamento na estrutura urbana do entorno e aspectos relacionados à saúde e segurança dos moradores;
- no caso de reserva de área para produção habitacional, as necessidades peculiares das famílias que ali habitarão, as restrições do terreno, a plena integração do empreendimento à estrutura urbana do entorno e a possibilidade de redução dos custos de produção habitacional, garantidas condições de saúde e segurança dos futuros moradores.

§ 4º Para a definição dos parâmetros referidos no parágrafo 2º deste artigo, deverá o Município elaborar orientações gerais a serem aprovadas no Conselho da Cidade.

SUB-

Seção II

Das áreas Especiais de Interesse Cultural

Art. 57 As Áreas Especiais de Interesse Cultural são áreas que apresentam ocorrência de Patrimônio Cultural que deve ser preservado a fim de evitar a perda ou o desaparecimento das características que lhe conferem peculiaridade.

§ 1º A identificação de áreas e bens que constituem o Patrimônio Cultural será realizada através de Inventário do Patrimônio Cultural vinculado ao Programa de valorização do Patrimônio Cultural nos termos do inciso V do artigo 9º deste Plano Diretor, observados, em especial, o valor histórico e arquitetônico, mas também os valores simbólicos relacionados às práticas culturais respeitadas às tradições da cultura local.

§ 2º Com vistas à preservação dos bens que constituem o Patrimônio Cultural do Município, deverá o Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento propor regime urbanístico próprio para cada área, a ser definido por lei específica.

SUB-

Seção III

Das áreas Especiais de Interesse Ambiental

Art. 58 As Áreas Especiais de Interesse Ambiental são áreas que apresentam ocorrência de Patrimônio Natural que deve ser conservado, preservado ou recuperado, em atendimento às diretrizes deste Plano Diretor e às

determinações da legislação municipal, estadual e federal referente às políticas de preservação do Patrimônio Natural.

§ 1º O Município identificará áreas com valores ambientais relevantes, promovendo e hierarquizando investimentos, instituindo instrumentos e políticas de incentivo a sua manutenção através do Programa de Preservação, Recuperação e Valorização dos Bens Ambientais estabelecido no inciso IV do artigo 9 deste Plano Diretor.

§ 2º Com vistas à manutenção dos bens que constituem o Patrimônio Natural do Município, deverá o Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento propor regime urbanístico próprio para as Áreas Especiais de Interesse Ambiental passíveis de ocupação, a ser definido por lei específica.

§ 3º Faz parte do Patrimônio Natural do Município, dentro de seus limites territoriais, o Parque Estadual Delta do Jacuí, bem como os Rios Caí, dos Sinos e Jacuí.

Art. 59 Para efeito desta Lei, considera-se como Área Especial de Interesse Ambiental, além das demarcadas no Anexo 1 da presente Lei:

I - topo de morro;

II - nascente ou olho d'água;

III - talvegue;

IV - cursos d'água;

V - faixas de proteção de águas superficiais;

VI - árvores ou conjunto de árvores imunes ao corte.

SUB-

Seção IV **Das áreas Especiais de Interesse Geral**

Art. 60 As Áreas Especiais de Interesse Geral são aquelas onde estão implantados equipamentos de caráter especial para a cidade ou para a Região Metropolitana e que, pela sua peculiaridade, não são passíveis de enquadramento nas regras gerais do Plano Normativo Territorial.

Seção V **Dos Instrumentos Tributários e Financeiros**

Art. 61 A utilização dos seguintes instrumentos tributários e financeiros deverá ser voltada ao desenvolvimento municipal e ao cumprimento da função social da propriedade e da cidade, mediante legislações específicas:

I - Imposto sobre a propriedade predial e territorial Urbana - IPTU;

II - Contribuição de Melhoria;

III - Incentivos e benefícios fiscais e financeiros.

Seção VI **Do Plano Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária e da Gestão do Solo Para a Produção Habitacional de Interesse Social**

Art. 62 Institui-se, através deste Plano Diretor, o Plano Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária e da Gestão do Solo para a Produção Habitacional de Interesse Social, em atendimento ao seu inciso II do artigo 11, com o objetivo de:

- I - garantir o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade, o direito à moradia, à segurança da posse da terra, aos benefícios urbanos e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- II - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos informais não localizados em área consideradas como de risco;
- III - integrar os diversos agentes com fins de promover ações urbanísticas e jurídicas articuladas;
- IV - articular ações com vistas à melhoria da qualidade de vida dos moradores dos assentamentos informais de baixa renda, integrando políticas de caráter social, desenvolvimento econômico, geração de renda e preservação ambiental;
- V - reconhecer padrões diferenciados de ocupação do solo tendo em vista as características dos assentamentos de interesse social e visando a redução dos custos de produção sem prejuízo da qualidade urbano ambiental do empreendimento;
- VI - reservar áreas vazias inseridas na malha urbana, com disponibilidade de infra-estrutura, para implantação de equipamentos públicos comunitários e urbanos necessários ao atendimento das necessidades das famílias assentadas informalmente, bem como para o reassentamento de famílias que habitam zonas de risco;
- VII - promover estratégias de financiamento das ações públicas necessárias para a urbanização de assentamentos precários consolidados;
- VIII - promover a utilização de alternativas tecnológicas e de qualificação de projetos que visem a redução de custos de edificação com condições adequadas de habitabilidade;
- IX - estabelecer uma relação democrática, transparente e permanente do governo com a sociedade através do fortalecimento de canais de diálogo e de um sistema de controle social das ações públicas de atendimento das demandas de regularização fundiária.

§ 1º O Plano Municipal de Regularização Fundiária e da Gestão do Solo para a Produção Habitacional de Interesse Social dar-se-á através da implementação dos programas: de Gestão dos Processos de Regularização Fundiária e de Fomento à Produção Pública e Privada de Habitação de Interesse Social.

Art. 63 Para a implementação do Programa de Gestão dos Processos de Regularização Fundiária deverá o Poder Executivo Municipal constituir Comissão Técnica Específica de Regularização Fundiária responsável pelo cumprimento de seus objetivos estabelecidos no artigo 11 deste Plano Diretor e pela articulação das comunidades envolvidas.

§ 1º Como ação prioritária, deverá a Comissão Técnica Específica citada no caput deste artigo identificar todos os assentamentos que serão atendidos no Programa de Gestão dos Processos de Regularização Fundiária, classificando-os quanto ao número de famílias envolvidas, ao padrão de renda das famílias envolvidas e à situação urbana e da propriedade.

§ 2º Conforme a situação de cada assentamento, deverá a referida Comissão Técnica Específica orientar as comunidades envolvidas com relação aos instrumentos jurídicos que poderão ser utilizados para fins de regularização dos assentamentos, promovendo as ações cabíveis ao Poder Público;

§ 3º A localização e delimitação das áreas incluídas no Programa de Gestão dos Processos de Regularização Fundiária, bem como seu regime urbanístico, dar-se-á através da instituição de AEIS de Regularização através de Decreto do Poder Executivo, consultado previamente o Conselho da Cidade de Nova Santa Rita.

§ 4º No caso de promoção de ações de regularização urbanística e fundiária pelo Poder Público Municipal e de gravame de AEIS, não fica eximido o loteador das devidas responsabilidades civis e criminais.

Art. 64 As ações de Regularização Fundiária exigirão a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável por sua iniciativa, de um plano que, além de outros elementos, deverá indicar e definir:

I - as áreas passíveis de consolidação e regularização, bem como aquelas cujas famílias ali assentadas deverão ser reassentadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, as outras áreas destinadas ao uso público;

III - as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

IV - a necessidade de adequação da infra-estrutura básica.

Art. 65 Para fins de regularização da situação de propriedade da terra nos assentamentos informais, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos de forma individual ou coletiva:

I - Usucapião Especial de Imóvel Urbano - aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de origem privada, de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

II - Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - aquele que, até 30 de junho de 2001, possuir como sua área ou edificação urbana de origem pública, de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á a concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A Usucapião Especial de Imóvel Urbano é regulada pelo disposto nos artigos 9, 10, 11, 12 e 13 da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001 e a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia pelo disposto no Capítulo I da Medida Provisória nº 2.220 de 4 de setembro de 2001.

Art. 66 Não estão incluídos no âmbito do Plano de Regularização Fundiária os assentamentos situados em áreas consideradas de risco ou inadequadas à moradia, os quais deverão ser reassentados para outra localidade, dentro da mesma região de sua origem, respeitadas as orientações do Modelo Territorial de Desenvolvimento Sustentável,

§ 1º Considera-se como área de risco e/ou inadequadas à moradia, aquelas localizadas em:

- terrenos alagadiços e sujeitos à inundações, quando não for possível assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra as cheias e inundações;
- terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que se possa sanar este problema;
- em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não são adequadas à moradia;
- em áreas de preservação ambiental, salvo situações onde seja possível a compatibilidade de usos sem prejuízo ao meio ambiente e nem à qualidade de vida das famílias.

§ 2º Será admitida a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Proteção Permanente (APP) desde que respeitadas as condições estabelecidas na Resolução nº 369/2006 do CONAMA ou norma que venha a substituí-la.

Art. 67 Na implementação do Programa de Fomento à Produção Pública e Privada de Habitação de Interesse Social poderá o Poder Público municipal fazer uso do instrumento Urbanizador Social com o objetivo de viabilizar parcerias público-privadas para a produção habitacional de caráter social.

§ 1º O Urbanizador Social é o empreendedor imobiliário cadastrado no Município com vistas a realizar empreendimentos de interesse social em áreas indicadas pelo Município em atendimento ao Modelo Territorial de Desenvolvimento Sustentável deste Plano Diretor.

§ 2º No caso de parcerias com Urbanizadores Sociais deverá o Poder Público Municipal promover ações com vistas à redução dos custos de produção dos empreendimentos de caráter social, exigindo em contrapartida a redução do preço de venda das unidades produzidas, ou ainda, a doação pelo empreendedor de unidades a serem destinadas ao atendimento da demanda habitacional prioritária do Município.

§ 3º A contrapartida referida no parágrafo 2º deste artigo deverá ser proporcional à redução de custos de produção também referida, visando o atendimento das necessidades habitacionais daquelas famílias que por sua condição financeira não têm acesso às soluções tradicionais do mercado imobiliário.

§ 4º A delimitação e localização de áreas destinadas à produção de habitação de interesse social, assim como seu regime urbanístico, dar-se-á através da instituição de AEIS de Produção pelo Poder Executivo Municipal através de lei específica, considerado o déficit anual de habitações sociais e a necessidade de reassentamentos, consultado previamente o Conselho da Cidade de Nova Santa Rita.

CAPÍTULO III DA GESTÃO PERMANENTE E DEMOCRÁTICA DO PLANEJAMENTO

Art. 68 Institui-se o Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento como a estrutura permanente de promoção das ações de planejamento, tendo como referência principal, as diretrizes deste Plano Diretor e, como objetivos:

- I - criar canais de participação da sociedade na gestão do planejamento municipal, garantindo sua efetividade e amplitude de envolvimento dos diversos segmentos sociais;
- II - criar canais de divulgação dos temas relativos ao planejamento municipal;
- III - implantar um sistema integrado de informações sobre o desenvolvimento urbano, que envolva os distintos departamentos municipais e que constitua-se como um instrumento de qualificação da participação da sociedade nos processos decisórios sobre o futuro do Município;
- IV - implantar um processo permanente de avaliação dos resultados da aplicação do Plano Diretor na estrutura municipal;
- V - potencializar a cooperação entre governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.
- VI - fomentar ações auto-sustentáveis e que gerem fundos para o financiamento do desenvolvimento urbano;
- VII - fortalecer o papel do Poder Público como agente coordenador do desenvolvimento urbano, promotor de ações estratégicas, programáticas e de projetos, articulador de uma visão e de ações integradas com vistas ao desenvolvimento sustentável, gestor da ocupação do território e fiscal da aplicação do Plano Diretor e do cumprimento das funções da cidade e da propriedade.

Art. 69 São atribuições do Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento:

- I - aplicar a legislação do Município atinente ao desenvolvimento municipal, estabelecendo interpretação uniforme;
- II - coordenar todas as ações do desenvolvimento urbano em atendimento às diretrizes deste Plano Diretor, envolvendo os diversos segmentos da sociedade;
- III - instituir todas as estruturas necessárias para o cumprimento dos objetivos estabelecidos no artigo 68 deste Plano Diretor.
- IV - implementar os planos e programas estabelecidos no Capítulo I da Parte I deste Plano Diretor, cumprindo com os prazos definidos na Parte II;
- V - promover processo de avaliação permanente dos resultados da aplicação do Plano Diretor e, em especial, a sua revisão em um prazo máximo de 5 anos;

Art. 70 Para dar suporte ao pleno funcionamento do Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento ficam instituídas as seguintes estruturas internas:

- I - Comissão Técnica Permanente de Análise de Estudos Urbanísticos- integrada por representantes dos órgãos municipais afins aos temas do desenvolvimento urbano, tem como atribuições examinar e deliberar sobre os projetos que, em atendimento ao disposto nos Anexos 5.1 e 5.2, deverão sofrer estudos complementares, na forma do artigo 38 deste Plano Diretor;

II - Comissão Técnica Específica de Regularização Fundiária - integrada por representantes dos órgãos municipais afins aos temas do desenvolvimento urbano tem como atribuições gerenciar os processos de regularização fundiária a serem implementados pelo Município em atendimento ao disposto na Seção V do Capítulo II da Parte I deste Plano Diretor.

Parágrafo único. A composição e detalhamento das competências das referidas comissões dar-se-á através de Decreto do Poder Executivo.

Art. 71 Institui-se o Conselho da Cidade de Nova Santa Rita como órgão de assessoramento do Poder Executivo e de integração do Sistema de Gestão Permanente e Democrática do Planejamento cujas competências são as seguintes:

- I - Aprovar preliminarmente qualquer proposição de alteração ou revisão do Plano Diretor, zelando pela manutenção e preponderância de seus objetivos e diretrizes gerais;
- II - Monitorar o desenvolvimento urbano, avaliando os resultados do planejamento municipal quanto ao cumprimento dos objetivos e diretrizes gerais deste Plano Diretor;
- III - Promover uma visão integrada do desenvolvimento urbano a partir das distintas concepções da sociedade representadas por seus componentes;
- IV - Avaliar sistematicamente os resultados da aplicação dos instrumentos de gestão do uso do solo, apontando necessidades de ajustes e revisões;
- V - Aprovar os planos de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento;
- VI - Avaliar os resultados dos Estudos de Impacto de Vizinhança e Ambiental a partir de uma leitura técnica prévia desenvolvida pela Comissão Técnica Permanente de Análise de Estudos Urbanísticos;
- VII - Solicitar ao Poder Público a realização de Audiências Públicas e conferências municipais para tratar de temas de relevância significativa para o desenvolvimento urbano;
- VIII - Estabelecer prioridades públicas para o desenvolvimento dos planos e programas criados no Capítulo I do Título II da Parte I deste Plano Diretor.

Art. 72 O Conselho da Cidade de Nova Santa Rita será presidido pelo Prefeito Municipal e deverá ser regulamentado por lei específica que definirá sua composição, a forma de escolha de seus membros e os prazos e as formas de renovação da composição.

§ 1º O Conselho da Cidade de Nova Santa Rita deverá ser paritário e composto por representações governamentais das entidades da sociedade civil e representações regionais da comunidade.

§ 2º Caberá ao Executivo Municipal desenvolver ações de capacitação em Plano Diretor aos representantes do Conselho da Cidade de Nova Santa Rita com o objetivo de potencializar a sua participação no referido fórum.

Art. 73 Como estrutura de suporte ao financiamento do desenvolvimento urbano deve o Poder Público Municipal instituir o Fundo Municipal de Desenvolvimento através de lei específica.

Parágrafo único. Os recursos financeiros advindos da aplicação do instrumento Outorga Onerosa serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento e utilizados na forma prevista pelo artigo 31 da Lei Federal 10.257/2001.

PARTE II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 74 Para os projetos aprovados anteriormente à vigência desta lei e cuja obra não tenha iniciado observar-se-á o prazo definido na lei com base na qual ele foi aprovado.

Parágrafo único. O prazo referido no caput é de caducidade não podendo os projetos aprovados serem revalidados.

Art. 75 Ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento do porte da atividade considerada incompatível com o zoneamento deste Plano Diretor.

Art. 76 As edificações executadas em desacordo com as diretrizes deste Plano Diretor ficarão sujeitas a embargo administrativo e demolição sem qualquer indenização por parte da Prefeitura, cabendo a esta a imposição de multas.

Art. 77 A modificação não autorizada a destruição, a remoção, a desfiguração ou o desvirtuamento da feição original, no todo ou em parte, dos elementos que compõem o Patrimônio Cultural e Ambiental do Município, sujeita o infrator às penalidades de:

- I - Interdição da atividade ou embargo da obra;
- II - obrigação de reparar os danos que houver causado ;
- III - demolição ou remoção do objeto que contrarie os objetivos de preservação;
- IV - aplicação de multa a ser definida por lei.

Art. 78 Ficam estabelecidos os seguintes prazos para o Poder Executivo Municipal, contados imediatamente após a publicação da presente lei:

- I - de 120 (cento e vinte) dias para que se instale o Conselho da Cidade de Nova Santa Rita, dentro da estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal;
- II - de 120 (cento e vinte) dias para que se institua e regule o Fundo Municipal de Desenvolvimento;
- III - de 120 (cento e vinte) dias para que se elabore o Plano de Hierarquização Viária, contendo os gabaritos das vias e seus alinhamentos;
- IV - de 150 (cento e cinquenta) dias para que se aprove a lei municipal que tratará da regulamentação do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;
- V - de 180 (cento e oitenta) dias para a quantificação da demanda habitacional municipal e para o gravame de AEIS de Produção na Zona Urbana de Ocupação Prioritária;
- VI - de 12 (doze) meses para revisar a legislação de Parcelamento do Solo tendo em vistas as diretrizes deste Plano Diretor;
- VII - de 180 (cento e oitenta) dias para elaborar Código de Edificações Municipal;
- VIII - de 120 (cento e vinte) dias para a instituição do Fundo e do Conselho Municipal de Habitação, de acordo com a Lei Federal 11.124/2005.
- IX - de 24 (vinte e quatro) meses para promover uma reestruturação administrativa, com o objetivo de conferir plena operacionalidade à aplicação deste Plano Diretor;
- X - de 12 (doze) meses para avaliar as tabelas relativas aos Anexos 5.1 e 5.2;
- XI - de 24 (vinte e quatro) meses para a elaboração do Programa de Utilização dos Vazios Urbanos, nos termos do inciso II do artigo 5º deste Plano Diretor;
- XII - de 24 (vinte e quatro) meses para aprovar no Conselho da Cidade de Nova Santa Rita as ações do Plano de Desenvolvimento Econômico e Social que articule e desenvolva os programas econômicos e sociais deste Plano Diretor;

XIII - 5 (cinco) anos para a revisão do Plano Diretor.

Art. 79 Serão objeto de Lei as matérias que tratem de:

I - instituição e supressão de Áreas Especiais de Interesse Social de Produção;

II - instituição e supressão de Áreas Especiais de Interesse Cultural, de Proteção Ambiental e de Interesse Geral;

III - alteração de parâmetros de regime urbanístico;

IV - Inventário do Patrimônio Cultural e tombamento de bens do Patrimônio Cultural, aplicando-se, até o advento de lei específica municipal, ao patrimônio cultural municipal as normas estaduais e federais que trata da matéria;

V - regulamentação do Fundo Municipal de Desenvolvimento;

VI - regulamentação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial;

VII - forma de cálculo para cobrança de Outorga Onerosa, assim como casos passíveis de isenção e contrapartidas do beneficiário;

VIII - plano de aplicação do instrumento Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

IX - instituição e plano de Operação Urbana Consorciada;

X - delimitação das áreas onde incidirá o Direito de Preempção;

Art. 80 Serão objeto de Decreto do Poder Executivo as matérias que tratem de:

I - instituição e supressão de Áreas Especiais de Interesse Social de Regularização Fundiária, bem como a definição de seus padrões de urbanização;

II - ajuste nos limites das Áreas Especiais;

III - ajuste nos critérios dos Anexos que tratam da distribuição das atividades;

IV - composição das Comissões Técnicas Permanentes;

V - gabaritos das vias constantes no Plano de Hierarquização Viária.

Art. 81 Este Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (PDDS) do Município de Nova Santa Rita, entra em vigor no prazo de 90 dias a contar de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SANTA RITA, aos cinco dias do mês de dezembro do ano de dois mil e seis (05.12.2006).

AMILTON DA SILVA AMORIM
Prefeito Municipal

MARIO DEMÉTRIO DA SILVEIRA RAMOS
Secretário Municipal da Administração e Planejamento

CIRINEU BASÍLIO DAMIAN
Secretário Municipal da Fazenda

JOSÉ DIVINO SANTOS DA ROCHA
Secretário Municipal de Obras, Transportes e Serviços Públicos

JOSÉ LUIZ SCHEIN GAVA
Secretário Municipal de Indústria, Comércio e Desenvolvimento

ANEXO 1 (Vide Lei nº 1757/2022)
MAPA COM ÁREAS DE USO DO SOLO

(Segue link no anexo, porém o anexo com todas as informações encontra-se disponível, ainda, no Paço Municipal)

ANEXO 2
REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO

		REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO				
		I.A.	ALTURA	T.O.	R.J.	R.A.
ZONA DE OCUPAÇÃO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL	Eixos de Diversidade	bás.1.0	9m	66,66%	4m	
		máx.1.0				
	Eixos de Diversidade	bás.1.0	18m	90%	0m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
	Centro Administrativo e Comercial	bás.1.0	18m	90%	0m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
	Projetos Estratégicos	bás.2.0	livre	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.2.0				
	Industrial	bás.2.0	livre	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.2.0				
ZONA RURAL		quota de terr./eco 2ha	6m	5%	10m	

ANEXO 2
REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO

REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO					
		I.A.	ALTURA	T.O.	R.J. R.A.
ZONA DE OCUPAÇÃO	Predominantemente	bás.1.0	9m	66,66%	4m
PRIORITÁRIA	Residencial	máx.1.0			
	Eixos de Diversidade	bás.1.0	18m	90%	0m 20%
		máx.3.0			p/h>12m
	Projetos Estratégicos	bás.2.0	livre	90%	4m 20%
		máx.2.0			p/h>12m
	Industrial	bás.2.0	livre	90%	4m 20%
		máx.2.0			p/h>12m
ZONA RURAL	quota de	6m	5%	10m	
	terr./eco				
	2ha				

(Redação dada pela Lei nº 852/2007)

ANEXO 2
REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO

REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO					
	I.A.	ALTURA	T.O.	R.J.	R.A.
ZONA DE OCUPAÇÃO PREDOMINANTEMENTE	bás.1.0	9m	66,66%	4m	0
PRIORITÁRIA Residencial	máx.1.0				
Eixos de Diversidade	bás.1.0	18m	90%	4m	20%
	máx.3.0				p/h>12m
Projetos Estratégicos	bás.2.0	livre	90%	4m	20%
	máx.2.0				p/h>12m
Industrial	bás.2.0	livre	90%	4m	20%
	máx.2.0				p/h>12m
ZONA RURAL	quota de terr/eco	6m	5%	10m	0
	2ha				

(Redação dada pela Lei nº 936/2009)

ANEXO 2
REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO

		REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO				
		I.A.	ALTURA	T.O.	R.J.	R.A.
ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA	Prioritariamente	bás.1.0	9m	66,66%	4m	
	Residencial	máx.1.0				
	Eixos de	bás.2.0	30m	90%	4m	20%
	Diversidade	máx.3.0				p/h>12m
	Projetos	bás.2.0	livre	90%	4m	20%
	Estratégicos	máx.3.0				p/h>12m
	Industrial	bás.2.0	livre	90%	4m	20%
		máx.3.0				p/h>12m
ZONA RURAL	quota de	6m	5%	10m		
	terr/eco					
	2ha					

(Redação dada pela Lei nº 1427/2018)

ANEXO 2

REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO

		REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO				
		I.A.	ALTURA	T.O.	R.J.	R.A.
ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA	Prioritariamente Residencial	bás.1.0	9m	66,66%	4m	
		máx.1.0				
	Eixos de Diversidade	bás.2.0	30m	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
	Projetos Estratégicos	bás.2.0	livre	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
	Industrial	bás.2.0	livre	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
	ZONA RURAL	quota de terr/eco 2ha	6m	5%	10m	

(Redação dada pela Lei nº 1485/2018)

ANEXO 2

REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO

		REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO				
		I.A.	ALTURA	T.O.	R.J.	R.A.
ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA	Prioritariamente Residencial	bás.1.0	9m	70%	4m	0
		máx.1.0				
	Eixos de Diversidade	bás.2.0	30m	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
	Projetos Estratégicos	bás.2.0	livre	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
	Industrial	bás.2.0	livre	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
ZONA RURAL		quota de terr/eco 2ha	6m	5%	10m	0

(Redação dada pela Lei nº 1795/2022)

ANEXO 2

REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO

		REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO				
I.A.	ALTURA	T.O.	R.J.	R.A.		
ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA	Prioritariamente Residencial	bás.1.0	9m	70%	4m	0
		máx.1.0				
	Eixos de Diversidade	bás.2.0	30m	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
	Projetos Estratégicos	bás.2.0	livre	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
	Industrial	bás.2.0	livre	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
ZONA RURAL		quota de terr/eco 2ha	6m	5%	10m	0

(Redação dada pela Lei nº 1928/2023)

ANEXO 2

REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO

		REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO				
I.A.	ALTURA	T.O.	R.J.	R.A.		
ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA	Prioritariamente Residencial	bás.1.0	9m	70%	4m	0
		máx.1.0				
	Eixos de Diversidade	bás.2.0	30m	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
	Projetos Estratégicos	bás.2.0	livre	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
	Industrial	bás.2.0	livre	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
ZONA RURAL		quota de terr/eco 2ha	6m	5%	10m	0

(Redação dada pela Lei nº 1980/2024)

ANEXO 2
REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO

		REGIME DE DENSIFICAÇÃO E VOLUMÉTRICO				
I.A.	ALTURA	T.O.	R.J.	R.A.		
ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA	Prioritariamente Residencial	bás.1.0	9m	70%	4m	0
		máx.1.0				
	Eixos de Diversidade	bás.2.0	30m	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
	Projetos Estratégicos	bás.2.0	livre	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
	Industrial	bás.2.0	livre	90%	4m	20% p/h>12m
		máx.3.0				
ZONA RURAL		quota de terr/eco 2ha	6m	5%	10m	0

(Redação dada pela Lei nº 2029/2024)

ANEXO 3
MAPA COM HIERARQUIZAÇÃO DE VIAS

ANEXO 4
PADRÕES DE EXIGÊNCIA DE VAGAS POR ATIVIDADE:

ANEXO - EXIGÊNCIA DE VAGAS POR ATIVIDADE:

residencial	1 vaga para cada unidade residencial com até 60 m2 2 vagas para cada unidade residencial com mais de 60m2
hotéis	1 vaga para cada 3 dormitórios
serviços em geral (escritórios, consultórios, hospitais, etc.)	1 vaga para cada 75m2 de área construída, descontada a área destinada à guarda de veículos.
instituições de ensino	pré-escola - isento demais instituições - 1 vaga para cada 150m2 de área construída, descontada a área destinada à guarda de veículos, com no mínimo 2 vagas.
auditórios, cinemas, ginásios e teatros	1 vaga para cada 4 lugares
comércio varejista e atacadista	1 vaga para cada 75m2 de loja
centros comerciais	1 vaga para cada 50m2 de loja + área de circulação de público
indústrias, depósitos	1 vaga para cada 100m2 de área construída descontada a área destinada à guarda de veículos.

ANEXO 5

ZONEAMENTO DE ATIVIDADES:

Para saber se uma atividade pode ser instalada em uma Área de Uso:

1. Consultar se a atividade consta como "não autorizada" no anexo 5.1;
2. Se a atividade for autorizada pelo anexo 5.1, enquadrá-la no anexo 5.2, conforme Área de Uso na qual se pretende instalar a atividade;
3. Se ao enquadrar a atividade no anexo 5.2, esta for identificada como "proibida", então esta atividade não tem condições de se instalar nestas condições e neste local;
4. Somar os pontos relativos a cada "sujeito à análise" decorrente do cruzamento da Área de Uso pretendida e dos critérios que a atividade apresenta. Se esta soma for de:
 - a. 1 a 2 pontos a atividade deve sofrer Estudo Urbanístico, nos termos do artigo 38 deste Plano Diretor;
 - b. 3 a 4 pontos a atividade deve sofrer Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos do artigo 38 deste Plano Diretor;
 - c. 5 pontos ou mais a atividade deve sofrer Estudo de Impacto Ambiental ou Relatório de Impacto Ambiental, nos termos do artigo 38 deste Plano Diretor;

ANEXO 5

ZONEAMENTO DE ATIVIDADES:

Para saber se uma atividade pode ser instalada em uma Área de Uso:

Consultar se a atividade consta como "não autorizada" no anexo 5.1;

Se a atividade for autorizada pelo anexo 5.1, enquadrá-la no anexo 5.2, conforme Área de Uso na qual se pretende instalar a atividade;

Se ao enquadrar a atividade no anexo 5.2, esta for identificada como "proibida", então esta atividade não tem condições de se instalar nestas condições e neste local;

Somar os pontos relativos a cada "sujeito à análise" decorrente do cruzamento da Área de Uso pretendida e dos critérios que a atividade apresenta. Se esta soma for de:

- a. 1 a 2 pontos a atividade deve sofrer Estudo Urbanístico, nos termos do artigo 38 deste Plano Diretor;
- b. 3 a 4 pontos a atividade deve sofrer Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos do artigo 38 deste Plano Diretor;
- c. 5 pontos ou mais a atividade deve sofrer Estudo de Impacto Ambiental ou Relatório de Impacto Ambiental, nos termos do artigo 38 deste Plano Diretor; (Redação dada pela Lei nº 852/2007)

ANEXO 5.1. -- ZONEAMENTO DE ATIVIDADES:

ÁREAS DO MODELO TERRITORIAL	ATIVIDADES NÃO AUTORIZADAS
Predominantemente Residencial	supermercados, depósitos, galpões, revendas de gás, oficinas, postos de gasolina, casas noturnas e demais atividades que não sejam consideradas inócuas (conforme artigo 38 do PDDS)
Eixos de Diversidade	casas noturnas com porte maior do que 500m2 e indústrias maiores do que 500m2.
Centro Administrativo e Comercial	casas noturnas com porte maior do que 500m2, indústrias maiores do que 200m², depósitos, revendas de gás, galpões de reciclagem, postos de abastecimento

ÁREAS DO MODELO TERRITORIAL	ATIVIDADES AUTORIZADAS
Projetos Estratégicos	indústrias, comércio e serviços de lazer que venham a qualificar urbanisticamente o eixo da BR386.
Industrial	indústrias e atividades complementares a esta.

—Postos de abastecimento: Distância mínima entre dois postos de combustível = 500m—
Distância mínima de estabelecimentos de ensino, postos de saúde = 100m—

ANEXO 5.1. - ZONEAMENTO DE ATIVIDADES:

ÁREAS DO MODELO TERRITORIAL	ATIVIDADES NÃO AUTORIZADAS
Predominantemente Residencial	supermercados, depósitos, galpões, revendas de gás, oficinas, postos de gasolina, casas noturnas e demais atividades que não sejam consideradas inócuas (conforme artigo 38 do PDDS)
Eixos de Diversidade	casas noturnas com porte maior do que 500m ² e indústrias maiores do que 500m ² .

ÁREAS DO MODELO TERRITORIAL	ATIVIDADES AUTORIZADAS
Projetos Estratégicos	indústrias, comércio e serviços de lazer que venham a qualificar urbanisticamente o eixo da BR386.
Industrial	indústrias e atividades complementares a esta.

* Postos de abastecimento: Distância mínima entre dois postos de combustível = 500m
Distância mínima de estabelecimentos de ensino, postos de saúde = 100m (Redação dada pela Lei nº 852/2007)

ANEXO 5.2. - CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DE ESTUDOS COMPLEMENTARES

áreas de uso critérios		ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA				PONTOS
		Área Priorita riamente Resi dencial	Eixos de Diversidade	Centro Administrativo e Comercial	Área de Projetos Estratégicos	Área Industrial
HORÁRIO NOTURNO		das 19h às 7h	das 19h às 7h	PERMITIDO		
		PROIBIDO	SUJEITO À ANÁLISE			2
POTENCIAL DE INTERFERÊNCIA AMBIENTAL		PROIBIDO	SUJEITO À ANÁLISE	SUJEITO À ANÁLISE		2
POLARIZAÇÃO		A cima de 5 vagas	A cima de 15 vagas	PERMITIDO		1
		SUJEITO À ANÁLISE	SUJEITO À ANÁLISE			
TRANSPORTE DE CARGA		PROIBIDO	PERMITIDO	SUJEITO À ANÁLISE	PERMITIDO	1
PORTE	Até 200m2	PERMITIDO	PERMITIDO		PERMITIDO	1
	De 200m2 a 1000m2	PERMITIDO	SUJEITO À ANÁLISE		PERMITIDO	
	maior do que 1000m2	PROIBIDO	SUJEITO À ANÁLISE		PERMITIDO	
PERICULOSIDADE		PROIBIDO	SUJEITO À ANÁLISE	SUJEITO A ANÁLISE		3

ANEXO 5.2. - CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DE ESTUDOS COMPLEMENTARES

áreas de uso critérios	ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA				PONTOS
	Área Prioritaria-mente Residencial	Eixos de Diversidade	Área de Projetos Estratégicos	Área Industrial	
HORÁRIO NOTURNO	das 19h às 7h PROIBIDO	das 19h às 7h SUJEITO À ANÁLISE	PERMITIDO		2
POTENCIAL DE INTERFERÊNCIA AMBIENTAL	PROIBIDO	SUJEITO À ANÁLISE	SUJEITO À ANÁLISE		2
POLARIZAÇÃO	A cima de 5 vagas SUJEITO À ANÁLISE	A cima de 15 vagas SUJEITO À ANÁLISE	PERMITIDO		1
TRANSPORTE DE CARGA	PROIBIDO	PERMITIDO SUJEITO À ANÁLISE	PERMITIDO		1
PORTE	Até 200m2	PERMITIDO	PERMITIDO		1
	De 200m2 a 1000m2	SUJEITO À ANÁLISE	PERMITIDO		
	maior do que 1000m2	PROIBIDO	SUJEITO À ANÁLISE	PERMITIDO	
PERICULOSIDADE	PROIBIDO	SUJEITO À ANÁLISE	SUJEITO A ANÁLISE		3

(Redação dada pela Lei nº 852/2007)