

LEI COMPLEMENTAR Nº 117, DE 26 DE JULHO DE 2018

Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento, Perímetro Urbano e Sistema Viário do Município de Santa Maria.

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES, CONCEITOS E DEFINIÇÕES
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece as normas e as condições para o uso, ocupação, parcelamento do solo, perímetro urbano e sistema viário do Município de Santa Maria e tem como objetivos:

- I - estabelecer os critérios para racionalizar a ocupação do solo nas áreas do Município, segundo as políticas do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial - PDDT;
- II - prever e controlar as densidades do uso e ocupação do solo, como instrumento de administração e gestão da cidade oferecendo bases para o planejamento sustentável dos serviços públicos necessários à comunidade;
- III - compatibilizar a implantação das diversas atividades existentes na cidade, que diferenciadas entre si são complementares;
- IV - garantir o cumprimento da função social da propriedade, quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial;
- V - compatibilizar, convenientemente, o uso do solo, parcelamento e a adequação das edificações às funções e à infra-estrutura, evitando a poluição e degradação ambiental;
- VI - viabilizar o uso adequado aos vazios urbanos para fins de interesse urbanístico.

Art. 2º Estão sujeitas às disposições desta Lei Complementar:

- I - o planejamento territorial;
- II - o planejamento e a execução de parcelamento do solo urbano;
- III - as obras e edificações, no que se refere aos parâmetros urbanísticos;
- IV - o funcionamento das atividades no que tange a ocupação do solo;
- V - o sistema viário;
- VI - os perímetros urbanos da sede do Município e Distritos.

Art. 3º As edificações, obras e serviços urbanos, ficam sujeitas às diretrizes desta Lei Complementar e ao prévio licenciamento pelo Município.

Parágrafo único. Entendem-se como serviços urbanos, os que necessitam de prévio licenciamento do Município, tais como: rede de água; rede de esgoto; rede pluvial;

rede de gás; instalação de armários de televisão a cabo e/ou telefonia em passeio público; cabeamento de telefonia, televisão a cabo, rede de dados e energia elétrica.

Art. 4º O zoneamento e a ocupação do solo do Município de Santa Maria, no perímetro urbano do 1º Distrito - Sede do Município e nas Sedes Distritais, são regidos pelos dispositivos contidos nesta Lei Complementar e nos ANEXOS a ela integrantes, observado o seguinte:

I - para fins de Zoneamento Territorial, a área do Município de Santa Maria fica dividida em Urbana e Rural, composta de 10 Distritos, sendo o 1º Distrito a Sede do Município, conforme ANEXOS 2 e 5, e integram a presente Lei Complementar:

ANEXO 2	Confrontações dos Limites Municipais e Memorial Descritivo dos Limites Distritais de Santa Maria/RS
ANEXO 5	Memorial Descritivo do Limite Distrital, Perímetro Urbano, Macrozonas e Zonas do 1º Distrito - Sede do Município de Santa Maria

II - O perímetro urbano do 1º Distrito - Sede de Santa Maria, mapa de zoneamento e respectivos memoriais descritivos, estão compreendidos nos ANEXOS relacionados no quadro abaixo e integram a presente Lei Complementar:

ANEXO 5	Memorial Descritivo do Limite Distrital, Perímetro Urbano, Macrozonas e Zonas do 1º Distrito - Sede do Município de Santa Maria
ANEXO 9	Mapa do Perímetro Urbano e Macrozoneamento Urbanístico do 1º Distrito - Sede do Município
ANEXO 10	Mapa do Zoneamento Urbanístico do 1º Distrito - Sede do Município
ANEXO 10.1	Mapa das Áreas de Risco do 1º Distrito Sede do Município

III - Os Distritos, com características predominantemente rurais, mapas de zoneamento e respectivos memoriais descritivos, estão compreendidos nos ANEXOS relacionados no quadro abaixo e integram a presente Lei Complementar:

ANEXO 2	Confrontações dos Limites Municipais e Memorial Descritivo dos Limites Distritais de Santa Maria/RS
ANEXO 15	Memoriais Descritivos dos Perímetros das Sedes e Zoneamentos Urbanos do 2º ao 10º Distrito
ANEXOS 16	Quadro Regime Urbanístico - Índices Urbanísticos Distritais e dos Usos e Atividades Distritais
ANEXO 18	Mapa do 2º Distrito - São Valentim
ANEXO 18.1	Mapa da Sede do 2º Distrito - São Valentim
ANEXO 19	Mapa do 3º Distrito - Pains
ANEXO 19.1	Mapa Sede do 3º Distrito - Pains
ANEXO 20	Mapa do 4º Distrito - Arroio Grande
ANEXO 20.1	Mapa da Sede do 4º Distrito - Arroio Grande
ANEXO 21	Mapa do 5º Distrito - Arroio do Só

ANEXO 21.1	Mapa da Sede do 5º Distrito - Arroio do Só
ANEXO 22	Mapa do 6º Distrito - Passo do Verde
ANEXO 22.1	Mapa da Sede do 6º Distrito - Passo do Verde
ANEXO 23	Mapa do 7º Distrito - Boca do Monte
ANEXO 23.1	Mapa Perímetro e Zoneamento da Sede do 7º Distrito - Boca do Monte
ANEXO 23.2	Mapa do Zoneamento da Sede do 7º Distrito - Boca do Monte
ANEXO 24	Mapa do 8º Distrito - Palma
ANEXO 24.1	Mapa da Sede do 8º Distrito - Palma
ANEXO 25	Mapa do 9º Distrito - Santa Flora
ANEXO 25.1	Mapa da Sede do 9º Distrito - Santa Flora
ANEXO 26	Mapa do 10º Distrito - Santo Antônio
ANEXO 26.1	Mapa da Sede do 10º Distrito - Santo Antônio

CAPÍTULO II DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Art. 5º Para os fins desta Lei Complementar, adotam-se as definições do Quadro abaixo, com especificações, quando necessário:

DENOMINAÇÃO	DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÕES
1. USO DO SOLO	São as atividades localizadas em determinado espaço físico, subdividindo-se em: 1.1 - <u>Uso permitido</u> : é o uso de acordo com a destinação prevista na Lei e observados os indicadores urbanísticos; 1.2 - <u>Uso tolerado</u> : é o uso existente, anterior à vigência desta Lei Complementar, habilitado pela autoridade competente, e que não pode ser enquadrado como uso permitido, porque não se encontra relacionado na lista de usos permitidos para a zona que está implantado; 1.3 - <u>Uso proibido</u> : é todo aquele que não cumpre o regime urbanístico, não podendo, portanto, ser implantado.
2. CATEGORIAS DE USO	São as diversas destinações previstas para as áreas do Município, classificadas em residencial, comercial, serviço, industrial e produção rural.
3. ZONA OU ZONA DE USO	É uma área em cujo interior as diversas unidades, edificadas ou não, ficam condicionadas aos mesmos usos e indicadores.
4. MACROZONA	É a reunião de duas ou mais zonas que possuem usos e indicadores compatíveis entre si.
5. ZONEAMENTO URBANÍSTICO	É a caracterização do território municipal em zonas segundo seu regime urbanístico.

<p>6. ÁREA DO TERRENO/LOTE OU ÁREA TOTAL DO TERRENO/LOTE</p>	<p>É a área titulada do terreno junto ao Cartório do Registro de Imóveis -CRI, servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situa.</p> <p><u>Especificação:</u> a - quando a área existente for maior que a área titulada, a correção no CRI deve ser feita antes da aprovação do projeto arquitetônico e aprovação do parcelamento do solo. b - quando a área existente for menor que a titulada, pode ser concedida a aprovação do projeto e licença para construir ficando o habite-se condicionado a correção no CRI.</p> <p>Neste caso, para o cálculo dos índices de ocupação, índice de aproveitamento e índice verde, a área do terreno a adotar pode ser a titulada desde que esta não supere em 10% (dez por cento) a área existente.</p> <p>Para definir os afastamentos e recuos deve-se adotar a área existente do terreno.</p>
<p>7. GLEBA</p>	<p>Gleba é a porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento do solo urbano.</p>
<p>8. ÁREA URBANA</p>	<p>É aquela situada dentro do perímetro urbano, núcleos urbanos e núcleos urbanos isolados, contendo edificação ou não.</p>
<p>9. ÁREA RURAL</p>	<p>É a área do Município, excluídas as áreas urbanas ou urbanizáveis.</p>
<p>10. DENSIDADE MÉDIA URBANA</p>	<p>É a relação entre a população urbana total e a área urbana, da Sede e dos Distritos.</p>
<p>11. ÁREA A VENTILAR E A ILUMINAR</p>	<p>Área não edificada, destinada a ventilar e/ou a iluminar os compartimentos de uma edificação.</p>
<p>12. ÍNDICE DE OCUPAÇÃO - IO</p>	<p>É a relação entre a projeção no plano horizontal da área ocupada pela edificação e a área total do terreno, calculada pela seguinte fórmula:</p> $\text{IO} = \frac{\text{ÁREA DA PROJEÇÃO HORIZONTAL MÁXIMA}}{\text{ÁREA DO TERRENO}}$ <p><u>Especificação:</u> Na área da projeção horizontal máxima, não são computáveis as áreas citadas no art. 19 da presente Lei Complementar.</p>

<p>13. ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA</p>	<p>É a relação entre a área total edificada computável e a área total do terreno, calculada pela seguinte fórmula:</p> $\frac{\text{IA} = \text{ÁREA TOTAL EDIFICADA COMPUTÁVEL}}{\text{ÁREA DO TERRENO}}$ <p><u>Especificação:</u> a área total edificada computável é a área total construída menos as áreas não-computáveis citadas no art. 20 da presente Lei Complementar.</p>
<p>14. ÍNDICE DE APROVEITAMENTO SEGUNDO O USO</p>	<p>É o coeficiente diferencial para cada uso dentro do mesmo terreno. A soma dos coeficientes segundo o uso não poderá ultrapassar o coeficiente de aproveitamento total: SOMA DOS COEFICIENTES SEGUNDO O USO ≤ COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO TOTAL.</p>
<p>15. ÍNDICE VERDE</p>	<p>É a relação entre a área permeável do terreno e a área total do terreno. <u>Especificações:</u> a - O índice verde deve ser inserido na área útil do lote a partir do novo alinhamento (recoo viário). b - 50% (cinquenta por cento) da área do índice verde deve ser em área sem qualquer tipo de pavimento, ficando proibida a sua utilização para manobra de veículos; c - até 50% (cinquenta por cento) da área do índice verde pode ser ocupada com pavimentação permeável, podendo ser utilizado em áreas de circulação de pedestres, áreas de manobra, circulação de veículos descobertas, exceto rampas de acesso de veículos; d - até 100% (cem por cento) da área do índice verde pode ser em Área de Preservação Permanente - APP, desde que respeitada a legislação específica ambiental; e - serão permitidas projeções de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) sobre as áreas destinadas ao índice verde; f - em lotes com testada oeste e recoo viário, na Rua Duque de Caxias o índice verde será calculado sobre a área remanescente do lote.</p>
<p>16. RECUO</p>	<p>É a distância entre o alinhamento do lote e a fachada da edificação (Figura 1).</p>
<p>17. RECUO VIÁRIO</p>	<p>É a distância entre o alinhamento existente do lote e o novo alinhamento para completar o gabarito previsto para a nova via. <u>Especificação:</u> Sobre o recoo viário não são permitidos qualquer tipo de ocupação privativa e/ou estacionamentos.</p>
<p>18. RECUO DE AJARDINAMENTO</p>	<p>É a distância entre o alinhamento do lote até a linha imaginária estabelecida no ANEXO 6 como recoo de frente.</p>

	<p>Quando existir recuo viário, esta medida é desde o novo alinhamento até a fachada da edificação.</p> <p><u>Especificação:</u></p> <p>a - podem ser executados, no recuo de jardim, quadro de medição elétrica, de gás, de água ou outros equipamentos necessários para o funcionamento da edificação, com até 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura, desde que não localizado paralelamente ao novo alinhamento;</p> <p>b - para edificações com comércio localizado no térreo, é permitido utilizar o recuo de jardim, com fração de até 50% (cinquenta por cento) da testada para vagas de estacionamento, sendo esta área com piso permeável;</p> <p>c - as vagas descritas acima não computam no número de vagas exigido pela legislação municipal, e devem atender as dimensões e rebaixos de meio fio, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.</p>
19. ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO ($A_{Max.}$)	<p>É a medida computada tomando-se como parâmetro superior a laje do forro do último pavimento ocupado e como parâmetro inferior a cota do pavimento térreo, não podendo ultrapassar a altura máxima ($A_{Max.}$) definida para a zona, conforme ANEXOS 6, 6.1 e 16 (Figura 2).</p> <p><u>Especificações:</u></p> <p>I - quando o lote tiver frente para duas ruas, com desnível maior que 3 m entre as cotas dos passeios de cada rua, deverão ser calculadas as alturas máximas da edificação ($A_{Max.}$) para cada frente do lote, sendo o limite para cada altura adotada a profundidade do lote dividida por 2 (Figura 3).</p> <p>II - são excluídos do cálculo da altura das edificações ($A_{Max.}$), devendo respeitar os limites estabelecidos pelo Comando da Aeronáutica, os seguintes elementos:</p> <p>a - as antenas que se enquadram como instalações de infraestrutura urbana;</p> <p>b - as pérgulas e elementos similares vazados de arremate e ornamento do edifício;</p> <p>c - os elementos funcionais próprios das instalações do edifício, como depósitos de água, refrigeradores, painéis solares, arremates da caixa de escadas e outros similares;</p> <p>d - os dutos de ventilação e eliminação de gases.</p>
20. ALTURA DA EDIFICAÇÃO PARA CALCULO DO AFASTAMENTO (H)	<p>É a altura da edificação utilizada para o cálculo dos diâmetros mínimos de afastamentos da edificação, conforme o que estabelece os ANEXOS 6, 6.1 e 16 desta Lei Complementar, respeitada a exceção prevista no art. 26 desta Lei Complementar. É calculada tomando-se como parâmetro</p>

	<p>superior a laje do forro do último pavimento ocupado e como parâmetro inferior a cota do pavimento térreo ou a laje de forro de garagens ou comércio, quando estes tiverem dispensa de recuo lateral, não podendo ultrapassar a altura máxima definida para a zona, conforme ANEXOS 6, 6.1 e 16 (Figura 4, 5 e 24).</p> <p><u>Especificações:</u> I - são excluídos do cálculo da altura das edificações (H), devendo respeitar os limites estabelecidos pelo Comando da Aeronáutica, os seguintes elementos: a - as antenas que se enquadram como instalações de infraestrutura urbana; b - as pérgulas e elementos similares vazados de arremate e ornamento do edifício; c - os elementos funcionais próprios das instalações do edifício, como depósitos de água, refrigeradores, painéis solares, arremates da caixa de escadas e outros similares; d - os dutos de ventilação e eliminação de gases; e - quando existirem aterros ou cortes incidentes no terreno, ou ainda, terrenos em declive, será considerado para o cálculo da face a ventilar e iluminar o ponto médio onde o terreno incidir na fachada, verificado em cada face da edificação (Figura 6 e 7).</p>
21. AFASTAMENTO	<p>É a distância mínima exigida para ventilação e iluminação de cada face a ventilar e iluminar em cada bloco ou a distância da edificação até as divisas laterais ou de fundos do lote.</p> <p><u>Especificações:</u> I - a verificação dos afastamentos é feita inserindo-se círculos com os diâmetros mínimos estabelecidos no ANEXO 6 e 16 da presente Lei Complementar; II - quando num lote existir mais de um bloco, o afastamento entre eles será o somatório dos afastamentos de cada face a ventilar e iluminar voltada para a área em comum (Figuras 28 e 29).</p>
22. NÚMERO DE PAVIMENTOS	<p>É o número de pavimentos computados a partir da cota do pavimento térreo até o último pavimento ocupado.</p>
23. PAVIMENTO TÉRREO	<p>É o acesso principal da edificação (soleira do elevador ou espera) situado em qualquer cota entre os níveis mais baixo e 1 m (um metro) acima do nível mais alto, em relação ao logradouro público (Figura 8).</p>
24. SUBSOLO	<p>É o pavimento de uma edificação situada abaixo do pavimento térreo.</p>
25. SACADA	<p>É a parte da edificação em balanço, com pelo menos 3 (três) faces abertas para o espaço livre exterior (logradouro ou</p>

	pátio).
26. CONJUNTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS E VERTICAIS	É o conjunto de 2 (duas) ou mais edificações, térreas, assobradadas, geminadas ou sobrepostas, destinadas a fins residenciais, constituindo cada unidade, propriedade autônoma.
27. PARCELAMENTO DO SOLO	É o ato de dividir uma gleba em lotes para fins urbanos.
28. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E/OU EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	São os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.
29. EQUIPAMENTOS URBANOS E/OU EQUIPAMENTOS DE INFRAESTRUTURA	São os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado e outros.
30. ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO	São as áreas verdes, as praças e os similares.
31. SISTEMA DE CIRCULAÇÃO	Constituem o sistema de circulação as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.
32. INFRAESTRUTURA BÁSICA DOS PARCELAMENTOS	É a constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação de veículos e pedestres.
33. CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES	É o lote sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, sua fração ideal e área total computadas as áreas de uso comum. A superfície mínima de cada lote é entendida como a soma da área privativa e das áreas de uso comum, excetuando-se as vias de acesso.

§ 1º As renovações de Certidão de Zoneamento e Uso, bem como as solicitações de ampliação e reforma de prédios já existentes devem ser avaliadas à vista do disposto no item 13 do quadro do art. 5º desta Lei Complementar, e serão concedidas desde que não tenham demonstrado qualquer inconveniente e não vierem a agravar a situação do uso dominante em que está situado o imóvel.

§ 2º Por iniciativa do Poder Executivo Municipal poderão ser estabelecidas outras condições e parâmetros de ocupação mais restritivos para uma determinada atividade classificada como de uso tolerado em determinada zona.

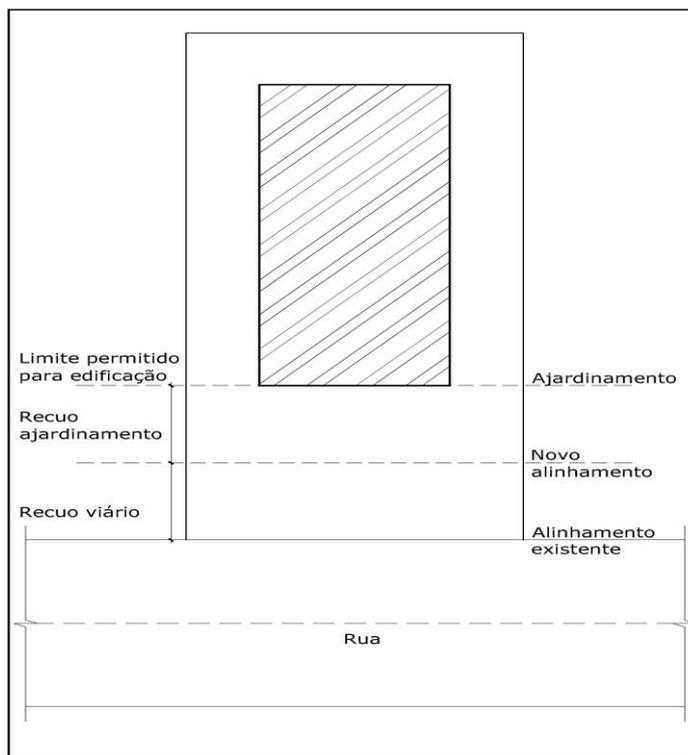


Figura 1 - Recuos.

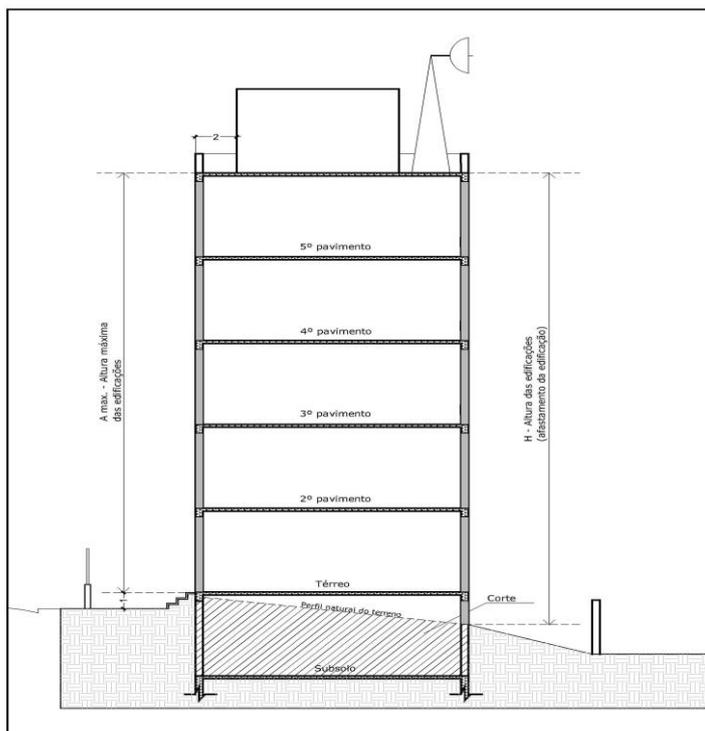


Figura 2- Alturas "A_{max.}".

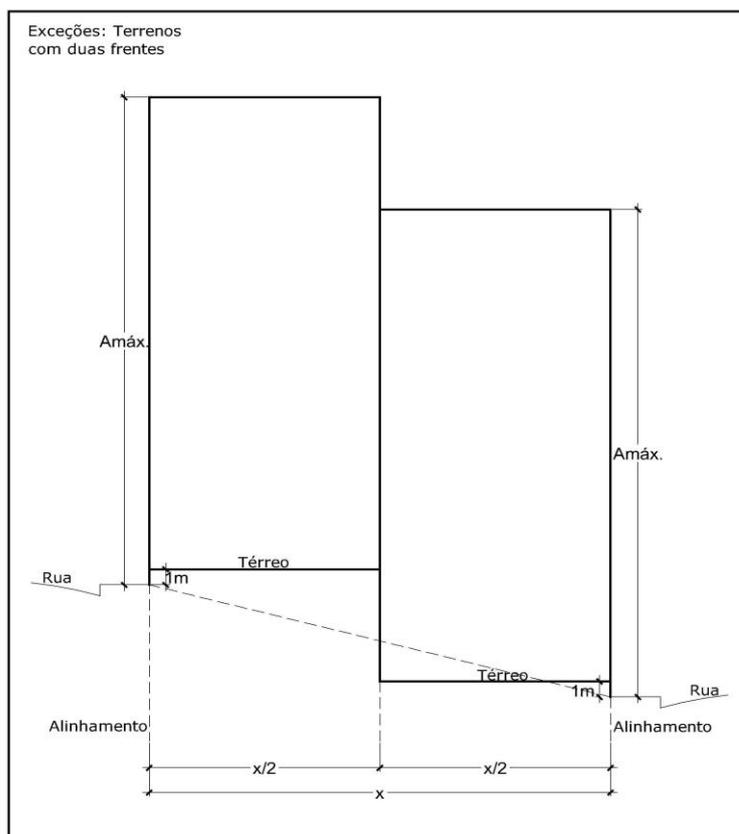


Figura 3 - Altura máxima ($A_{máx.}$) em terrenos com duas frentes.

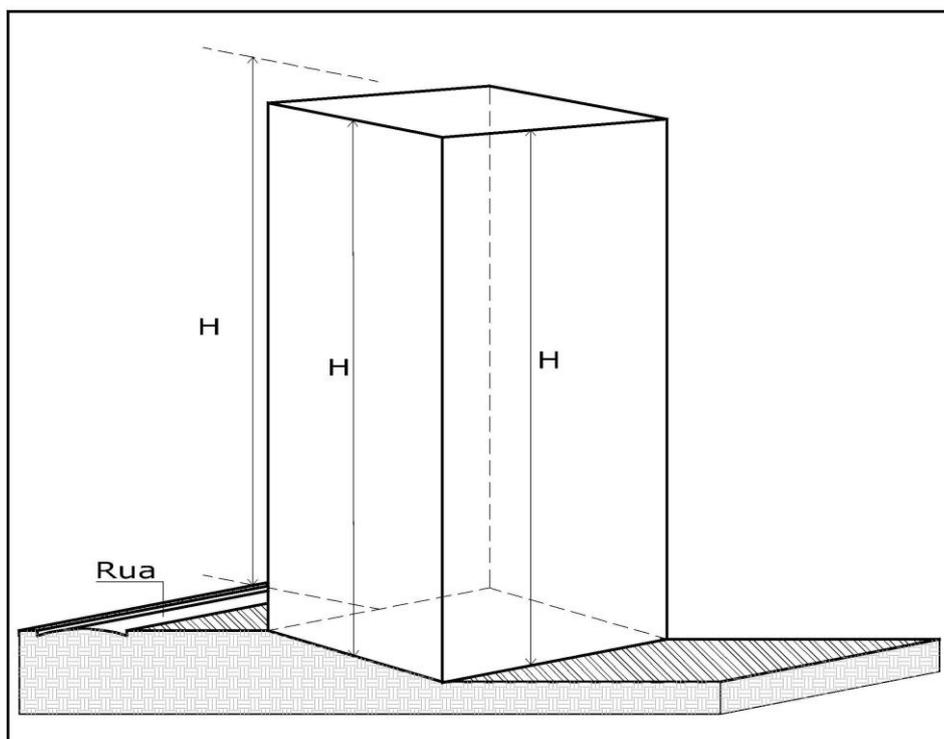


Figura 4 - "H" em relação às diferentes fachadas e perfis do terreno.

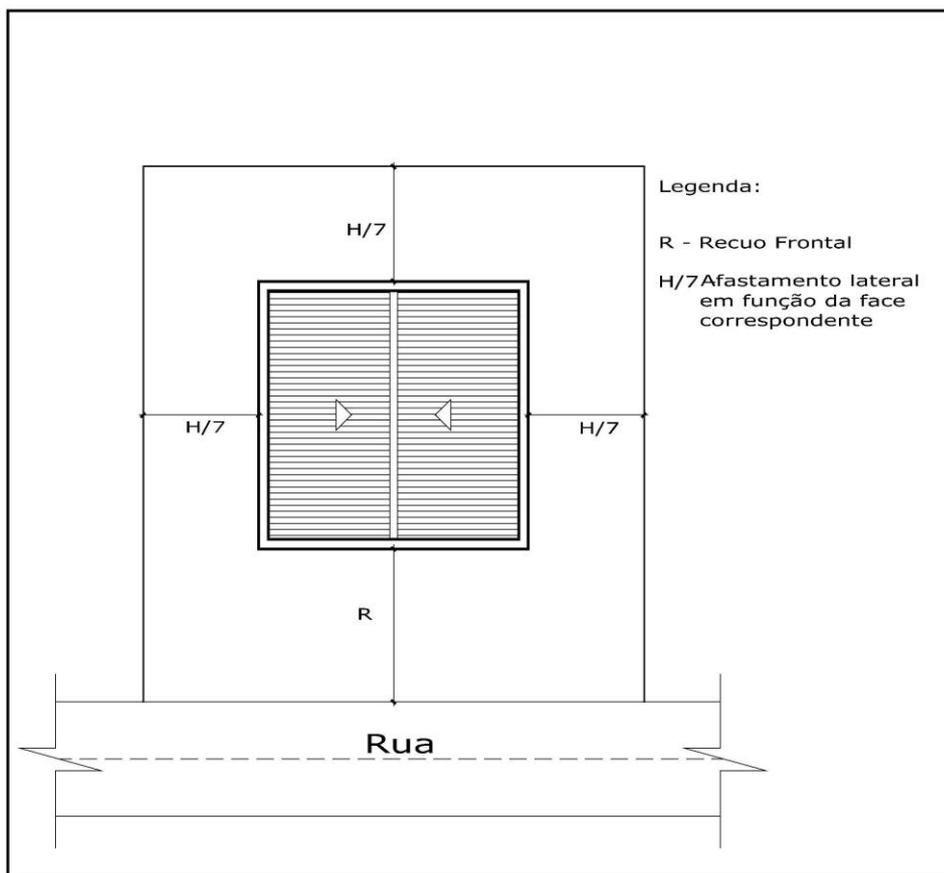


Figura 5 - Afastamentos laterais ou de divisas em função do "H".

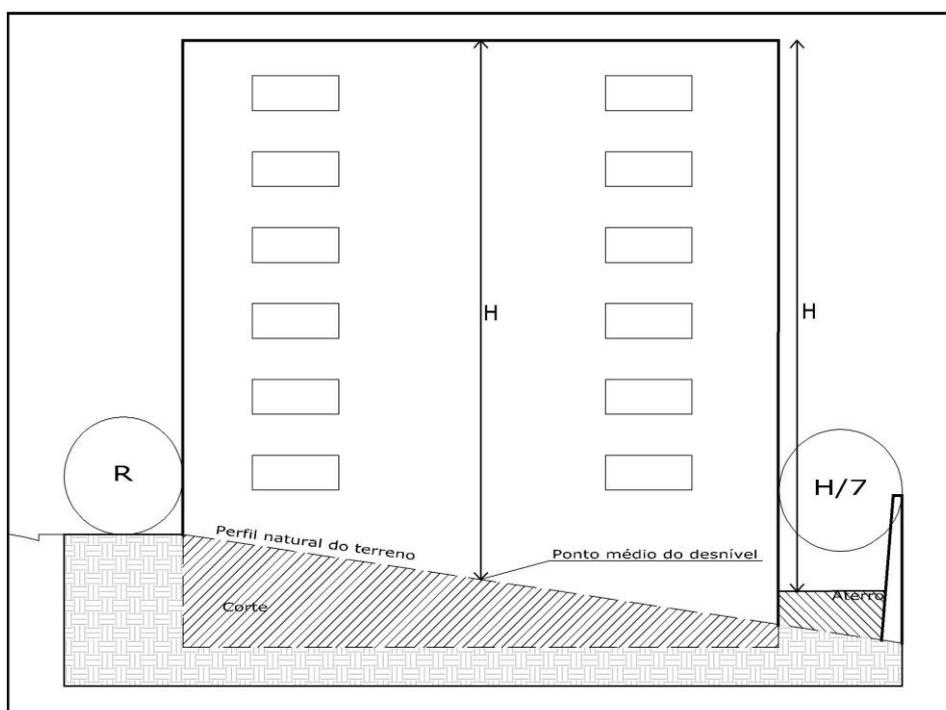


Figura 6 - "H" em corte e aterro.

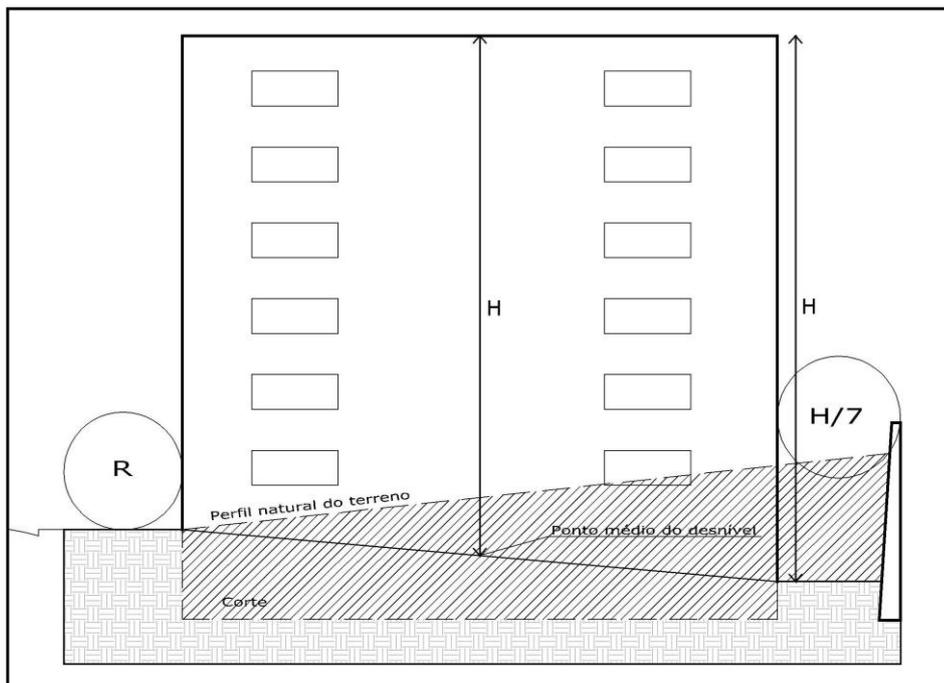


Figura 7- "H" em cortes e aterros.

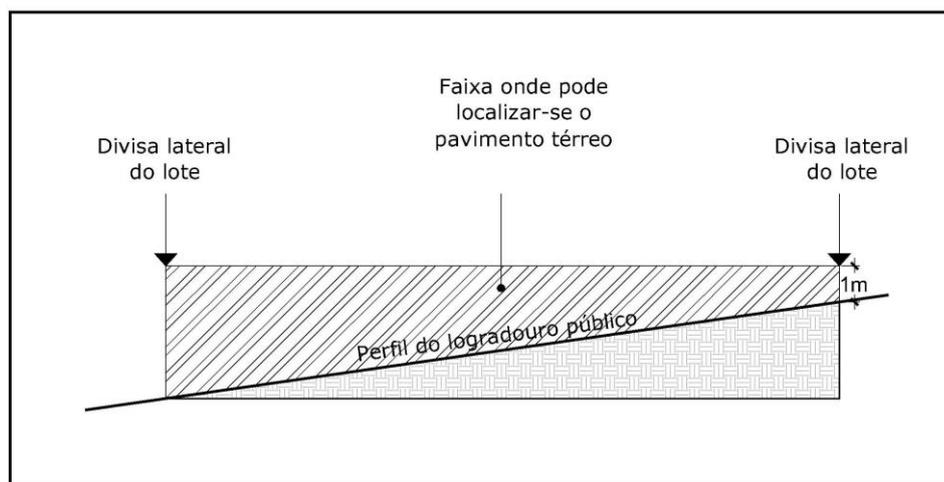


Figura 8 - Pavimento térreo.

Art. 6º Para efeitos desta Lei Complementar, as categorias de uso são estabelecidas segundo a classificação da Comissão Nacional de Classificação - CNAE, com os seguintes agrupamentos:

I - Residencial:

a) unifamiliar/bifamiliar;

b) multifamiliar.

II - Comercial:

a) comércio a varejo e por atacado de veículos automotores, motocicletas

e embarcações;

b) comércio de peças e acessórios de veículos automotores, motocicletas e

embarcações;

c) comércio a varejo de combustíveis;

d) comércio por atacado e intermediários do comércio;

e) comércio atacadista de produtos intermediários não-agropecuários, resíduos e sucatas;

f) comércio varejista e reparação de objetos pessoais e domésticos.

III - Serviços:

a) hotel e apart-hotel;

b) motel;

c) albergue, pensão e outros serviços afins;

d) camping;

e) serviço de alimentação;

f) movimentação e armazenamento de cargas e atividades auxiliares do transporte;

g) atividades e serviços;

h) educação, administração;

i) saúde, atividades de atenção à saúde;

j) serviços veterinários;

k) limpeza urbana, esgoto e atividades relacionadas;

l) atividades associativas, recreativas, culturais e desportivas;

m) edifícios garagem e estacionamentos.

IV - Indústrias:

a) indústrias extrativas;

b) indústrias de transformação I;

c) indústrias de transformação II;

d) produção e distribuição de eletricidade, gás e água;

e) construção.

V - Produção Rural:

a) todas as atividades referentes ao meio rural.

TITULO II DOS PROJETOS ESPECIAIS DE IMPACTO URBANO

Art. 7º O Projeto Especial de Impacto Urbano é a proposta de empreendimento ou atividade listado no ANEXO 7 desta Lei Complementar, devendo observar, no que couber, os seguintes objetivos:

I - viabilização das diretrizes e estratégias do PDDT;

II - promoção do desenvolvimento urbano a partir do interesse público, de forma acordada com o interesse privado;

III - solução dos impactos urbano-ambientais decorrentes da proposta;

IV - qualificação da paisagem urbana, reconhecendo suas diversidades e suas configurações socioespaciais;

V - compatibilização das diversas políticas setoriais e do plano regulador com as diferentes escalas espaciais - terreno, quarteirão ou setor urbano.

§ 1º A avaliação dos impactos gerados pela proposta de empreendimento ou atividade deve resultar em soluções que visem à superação dos conflitos, devendo estabelecer condições e compromissos específicos, que, quando necessário, serão firmados em Termo de Compromisso.

§ 2º Dar-se-á sempre publicidade dos requerimentos e aprovações dos Projetos Especiais de Impacto Urbano.

Art. 8º Os Projetos Especiais de Impacto Urbano, conforme a iniciativa, classificam-se em:

I - Projeto Especial de Impacto Urbano de Realização Necessária; ou

II - Projeto Especial de Impacto Urbano de Realização Voluntária.

§ 1º O Projeto classificado no inciso I deste artigo é aquele implementado pelo Município para o desenvolvimento de setores da cidade, podendo haver a participação da iniciativa privada.

§ 2º O Projeto classificado no inciso II deste artigo é aquele originado a partir de uma iniciativa externa ao Poder Público Municipal.

Art. 9º O Projeto Especial de Impacto Urbano será objeto de análise com vista à identificação e à avaliação dos impactos decorrentes da proposta, considerando os seguintes conteúdos:

I - estrutura urbana e paisagem urbana, observando os aspectos relativos a:

a) estruturação e mobilidade urbana, no que se refere à configuração dos quarteirões, às condições de acessibilidade e segurança, à geração de tráfego e à demanda por transportes;

b) equipamentos públicos comunitários, no que se refere à demanda gerada pelo incremento populacional;

c) uso e ocupação do solo, considerando a relação com o entorno preexistente, ou a renovar, níveis de polarização e soluções de caráter urbanístico;

d) patrimônio ambiental, no que se refere à manutenção e à valorização.

II - infraestrutura urbana, no que se refere a equipamentos e redes de água, esgoto, drenagem, energia, entre outros;

III - bens ambientais, no que se refere à qualidade do ar, do solo e subsolo, das águas, da flora, da fauna, e às poluições visual e sonora decorrentes da atividade;

IV - estrutura socioeconômica, no que se refere a produção, consumo, emprego e renda da população;

V - valorização imobiliária, a ser regulamentada.

§ 1º As obras de implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, da malha viária, e outras que se tornarem necessárias em função dos impactos, bem como as medidas mitigadoras e compensatórias, serão, no que couber, de responsabilidade do empreendedor.

§ 2º Os Projetos Especiais de Impacto Rural, listados no ANEXO 17, com atividades a serem implantadas nas zonas rurais, deverão observar os mesmos critérios definidos neste artigo e no art. 10.

Art. 10 A avaliação do Projeto Especial de Impacto Urbano será realizada por meio de Estudo de Viabilidade Urbana - EVU, para o qual poderá ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Estudo de Impacto Ambiental - EIA, ou Relatório de Impacto Ambiental - RIA, na forma da legislação aplicável.

§ 1º Os empreendimentos ou atividades sujeitos ao EIA ou ao RIA serão dispensados da apresentação do EIV.

§ 2º O EVU, o EIV, o EIA ou o RIA serão elaborados de acordo com legislação específica.

§3º Para solicitação de EVU, deverão ser protocolados os seguintes documentos:

- I - uma cópia do Registro CRI do lote/gleba expedida nos últimos 3 meses;
- II - uma cópia do Cadastro do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;
- III - duas vias do memorial explicativo e justificativo de intenções

constando:

- a) as características da atividade pretendida ou empreendimento, área construída, modo de operar, produtos e demais informações pertinentes;
 - b) o tipo de veículo, horário e frequência de operação de carga e descarga e/ou embarque e desembarque, se houver;
 - c) horário e/ou turnos de funcionamento;
 - d) população estimada;
 - e) justificativa (fundamentar a solicitação).
- IV - duas vias do estudo preliminar, com implantação e volumetria.

Art. 11. Serão estabelecidas, por legislação específica, as normas aplicáveis às diferentes zonas de uso, as regras sobre permissão ou restrição para colocação de cartazes, letreiros, placas, anúncios, quadros luminosos ou similares, em qualquer ponto visível da via pública.

Art. 12. Os projetos devem atender a NBR 10.151 para padrões de medição, níveis mínimos de ruídos tolerados, a NBR 10.152 para níveis mínimos de conforto e a NBR 15.575 como desempenho mínimo para as edificações.

TITULO III

DOS PERÍMETROS, MACROZONAS, ZONAS, ÁREAS ESPECIAIS NATURAIS E ÁREAS ESPECIAIS DE REVITALIZAÇÃO

Art. 13. Para efeitos de aplicação desta Lei Complementar, a área urbana do Distrito Sede está dividida em macrozonas e zonas, definidas e delimitadas no ANEXO 5 (Memorial Descritivo do Limite Distrital, Perímetro Urbano, Macrozonas e Zonas do 1º Distrito - Sede do Município de Santa Maria), ANEXO 9 (Mapa do Perímetro Urbano e

Macrozoneamento Urbanístico do 1º Distrito - Sede do Município), partes integrantes da presente Lei Complementar.

Art. 14. Todos os distritos estão mapeados e descritos nos ANEXOS a seguir:

I - ANEXO 15 - Memoriais Descritivos dos Perímetros das Sedes e Zoneamentos Urbanos 2º ao 10º Distrito;

II - ANEXO 20.1 - Mapa Perimetro e Zoneamento da Sede Distrital de Arroio Grande - 4º Distrito;

III - ANEXO 21.1 - Mapa Perimetro e Zoneamento da Sede Distrital de Arroio do Só - 5º Distrito;

IV - ANEXO 23.1 - Mapa Perimetro e Zoneamento da Sede Distrital de Boca de Monte - 7º Distrito, partes integrantes da presente Lei Complementar.

Parágrafo único. Todos os Distritos possuem Zoneamento Urbanístico, conforme o ANEXO 16, (Quadro Regime Urbanístico - Índices Urbanísticos Distritais), sendo que os Distritos de Arroio do Só, Arroio Grande e Boca do Monte estão divididos em mais de uma Zona.

Art. 15. O território municipal tem áreas especiais naturais, definidas e delimitadas no ANEXO 12 (Mapa das Áreas Especiais Naturais) e nas Zonas 17.a, 17.b, 17.c, 17.d, 17.e, 17.f, 17.g, 17.h e nas zonas 18.a, 18.b, 18.c e 18.d sobre o Aquífero Arenito Basal Santa Maria (Área de Recarga do Aquífero Guarani) parte integrante da presente Lei Complementar, que estão classificadas em Áreas de Conservação Natural e Áreas de Preservação Permanente.

§ 1º Áreas Especiais de Conservação Natural, particulares ou públicas: são aquelas onde podem conviver homem e ecossistemas, sem grandes impactos ou traumas ambientais, destinadas ao turismo ecológico, atividades culturais, educacionais, recreativas, de lazer e loteamentos, desde que respeitem os recursos naturais, conforme listagem a seguir:

I - Parque Ferreira: constituída por áreas contíguas ao Arroio Ferreira, localizado na Zona 17.a;

II - Arroios Cadena-Cancela: constituído pelo Arroio Cadena, seu tributário Arroio Cancela, Parque Itaimbé, Parque Municipal Ferroviário, Parque Medianeira e outras áreas verdes contíguas, localizados nas Zonas 17.b e 17.c;

III - Zona dos Morros: constituída pelos Morros Marianos da Rocha, Morro Cerrito, Morro Cechella, Morro da Alemoa, e áreas adjacentes, localizados nas Zonas 17.d e 17.e;

IV - Barragem do Rio Vacacaí-mirim: área com largura mínima de 70 m (setenta metros), medida a partir da faixa de 30 m (trinta metros) de Preservação Permanente, em projeção horizontal, no entorno do reservatório artificial, Zona 17.d;

V - Área da Sub-bacia do Rio Vacacaí Mirim: constituída por parte da área total da sub-bacia, que compreende a porção norte e nordeste da zona urbana, circundando a Barragem do Vacacaí Mirim, Zona 17.d;

VI - Área Produtiva do Rio Vacacaí Mirim: constituída por áreas contíguas ao Rio Vacacaí Mirim, compreendida em trechos entre a estrada férrea e o limite do Distrito

Sede, Zonas 17.g e 17.h;

VII - Parque São José: constituído por áreas localizadas entre a Avenida Prefeito Evandro Behr e a Ferrovia, como área preferencial de parques e áreas localizadas entre a Avenida Prefeito Evandro Behr e a Rodovia RST-287, para novos loteamentos, serão exigidos 15% (quinze por cento) de área verde, Zona 17.f;

VIII - Área da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica: localizada ao norte do Distrito Sede, nos Distritos de Boca do Monte, Santo Antônio, Arroio Grande e Palma, na altura igual ou superior a cota 100 m (cem metros), ANEXOS 12.1 e 12.2;

IX - Área de Recarga do Aquífero Arenito Basal Santa Maria: localizada no oeste da área urbana e a sudoeste em área rural do Município, localizado nas Zonas 9.b, 10.a, 18.b, 18.c e 18.d.

§ 2º Áreas Especiais de Preservação Permanente: compreendem as áreas estipuladas pelo Município, que devem ser protegidas e conservadas a qualidade ambiental e os ecossistemas existentes. As Áreas de Preservação Permanente - APP com inclinação igual ou superior a 45º (quarenta e cinco graus), cursos hídricos e suas margens contendo ou não matas ciliares, áreas vegetadas ou não no entorno de nascentes, topos de morros, como forma de proteger a água, o solo e toda ou qualquer cobertura vegetal com características originais da paisagem, conforme listagem a seguir:

I - Morro Mariano da Rocha situado na altura igual ou superior a cota 150 m (cento e cinquenta metros), localizada ao Sul da Rodovia RST-287 e a Sudeste da Rodovia BR-158, na Zona 17.e;

II - Morro Cerrito situado na altura igual ou superior a cota 200 m (duzentos metros), localizada ao Norte da Rodovia RST-287 e a Sudeste da Rodovia BR-158, na Zona 17.e;

III - Morro Cechella situado na altura igual ou superior a cota 190 m (cento e noventa metros), localizado a Sudoeste da Barragem do Vacacaí Mirim e a Leste da Rua Vereador Antonio Dias, na Zona 17.d;

IV - Barragem do Vacacaí-Mirim: a área compreendida pelo reservatório artificial de água e sua respectiva margem com largura mínima de 30 m (trinta metros) em projeção horizontal, no entorno do reservatório artificial, medida a partir do nível máximo normal, conforme legislação específica, na Zona 17.d;

V - Associação de Morros e Morrotes do Planalto Meridional Brasileiro - Constituído pelo Morro do Monumento ao Ferroviário, Morro do Link, Morro do Carmo e Morro das Antenas situados na altura igual ou maior a cota 175 m (cento e setenta e cinco metros), ao Norte da cidade;

VI - Mananciais Hídricos constituídos por cursos d'água, suas margens, matas ciliares e qualquer tipo de vegetação natural, conforme legislação vigente específica;

VII - Áreas naturais com declividade igual ou superior a 45º (quarenta e cinco graus), conforme legislação específica.

§ 3º Os usos e atividades pretendidos nas áreas definidas pelos ANEXOS 10.1, 10.2, 10.3 e 12, somente serão permitidos com emissão de diretrizes pela Secretaria de Município Meio Ambiente.

Art. 16. O poder público pode estabelecer, dentro das zonas, áreas especiais para estabelecimentos e instalações sujeitos a controle específico, tais como:

monumentos e locais históricos, áreas de valor estratégico para segurança pública, áreas de valor paisagístico especial, áreas militares, cemitérios, estações de tratamento de esgoto, estação ferroviária, estação rodoviária, aeroporto, represas e morros.

Art. 17. São Áreas Especiais de Revitalização as definidas na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial - PDDT, no ANEXO F - Mapa Operações Urbanas Consorciadas de Realização Necessária.

Parágrafo único. Outras Áreas Especiais de Revitalização com a finalidade de desenvolver, revitalizar e promover centralidades existentes ou projetadas podem ser demarcadas através de lei municipal específica.

TITULO IV
DO REGIME URBANÍSTICO
CAPÍTULO I
DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 18. O Regime Urbanístico e usos das áreas urbanas está especificado nos ANEXOS 6, 8, 16 e 17, que são parte integrante da presente Lei Complementar.

§ 1º Em lotes ou glebas atingidas por duas ou mais zonas, prevalece o Regime Urbanístico da zona com maior área de abrangência no lote.

§ 2º Os lotes que fazem frente com vias que dividem zonas, até a profundidade de 50 m (cinquenta metros), poderão adotar o Regime Urbanístico de qualquer das zonas para qual o lote confronta. Exceto para os lotes da Zona 6.c - PS1 (Vila Madre Paulina).

§ 3º Os lotes que fazem frente para duas as vias, sendo uma delas divisora de zonas, poderão adotar em seu todo o Regime Urbanístico da zona onde estiver o acesso principal da edificação. Exceto para os lotes da Zona 6.c - PS1 (Vila Madre Paulina).

§ 4º Os lotes localizados na Zona 17.c, com frente para Avenida Fernando Ferrari, quando se tratar de edificações que não sejam de uso residencial unicamente, devem ter o mesmo tratamento urbanístico da zona 5.c.

§ 5º Lotes quando fizerem frente para rodovias ou avenidas, os acessos veiculares devem ser por vias secundárias ou locais.

Art. 19. Para fins de cálculo do Índice de Ocupação, serão desconsideradas as áreas de projeção nos seguintes casos:

I - sacadas em balanço, livres de quaisquer elementos construídos, até o limite de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de projeção - Figura 9 a 15;

II - os beirais da cobertura, quando no recuo de jardim, até o limite de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III - pérgulas;

IV - passagens cobertas e marquises até o limite de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de projeção;

V - toldos;

VI - abrigos para carros, desde que seja usado material removível como cobertura, com pé direito mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e máximo de 3 m (três metros), obedecendo ao espaço de circulação e manobra (Figuras 16 e 17).

§ 1º Os abrigos para carros podem encostar no corpo do prédio.

§ 2º A altura mínima livre das sacadas deve ser de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) do nível do terreno.

§ 3º As sacadas em balanço de duas unidades diferentes podem ser encostadas uma na outra, desde que sejam separadas por parede e tenham nessa extremidade uma parede externa de no mínimo 0,75 cm (zero vírgula setenta e cinco centímetro) cada uma - Figuras 18.

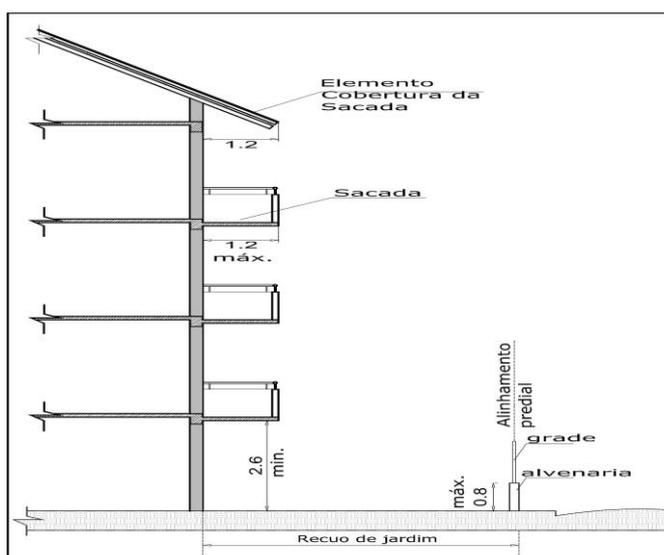


Figura 9 - Sacadas e beirais.

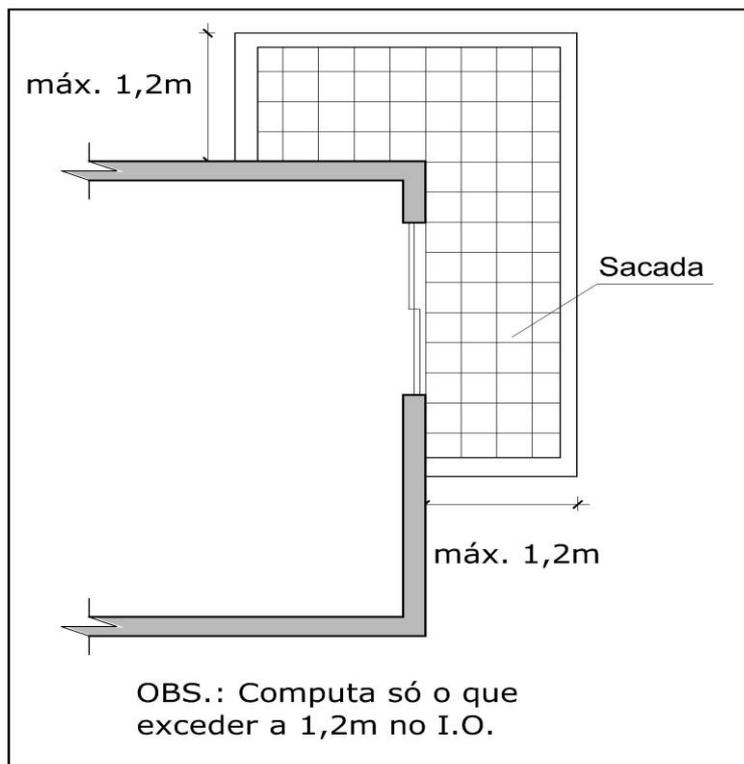


Figura 10 - Sacada.

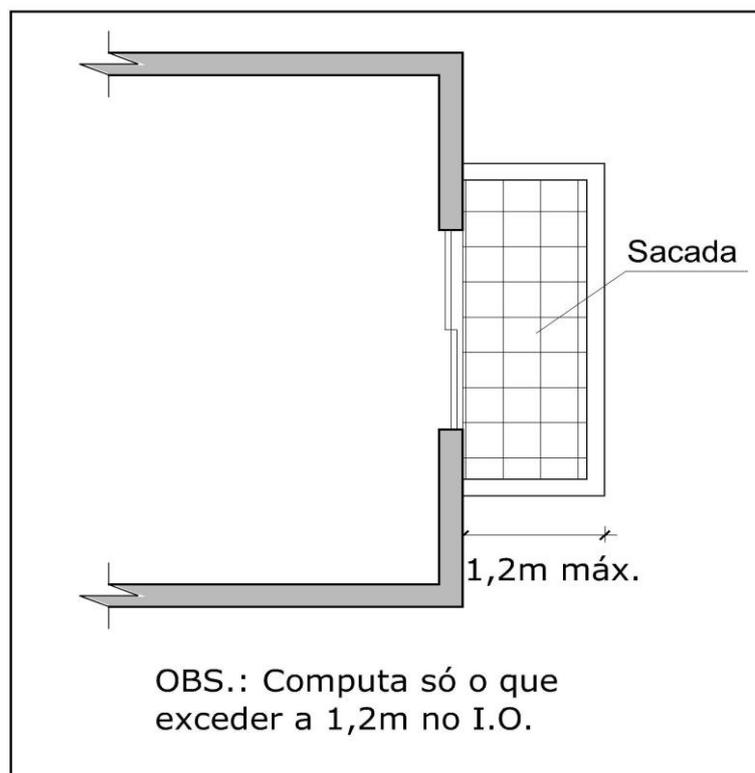


Figura 11 - Sacada.

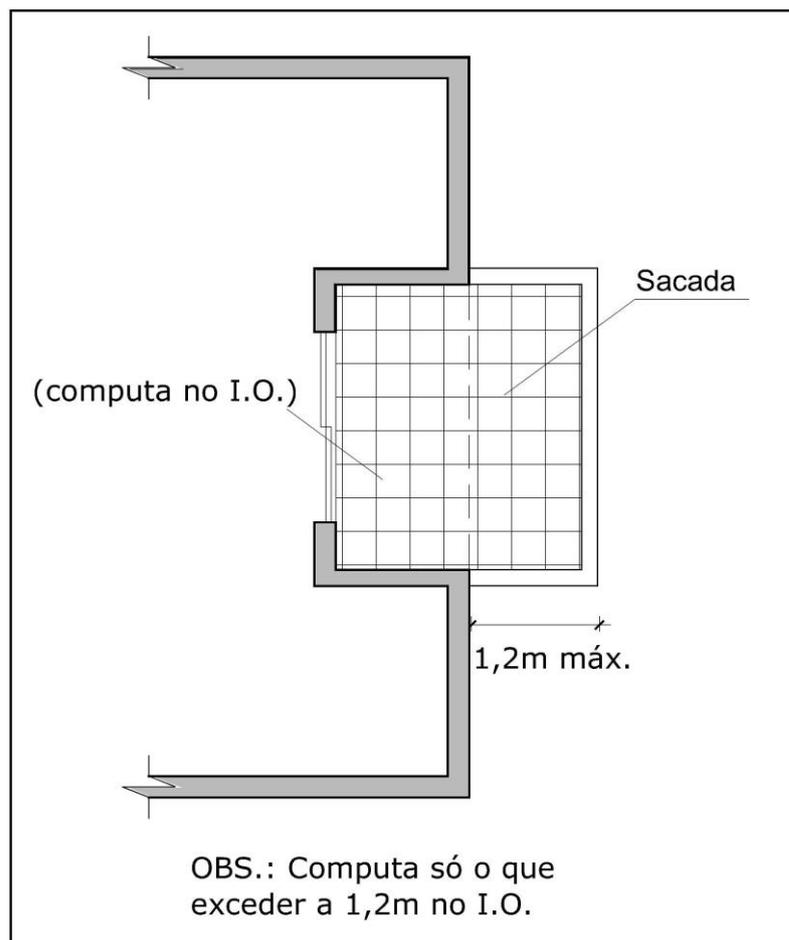


Figura 12 - Sacada.

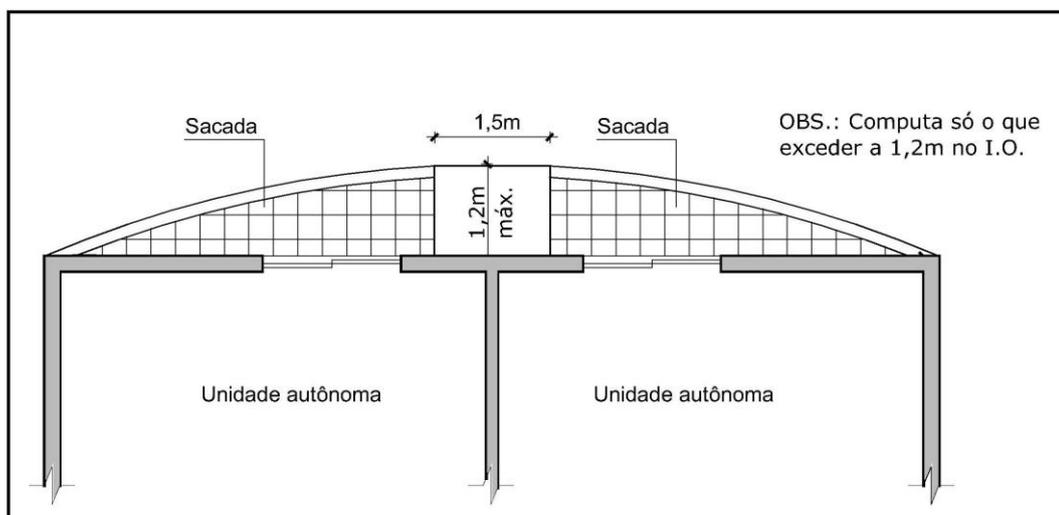


Figura 13 - Sacadas.

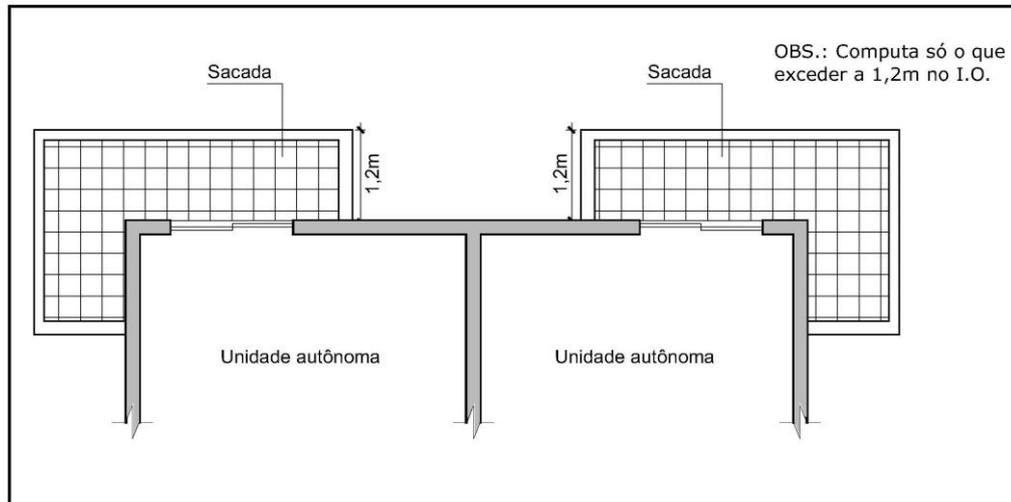


Figura 14 – Sacadas.

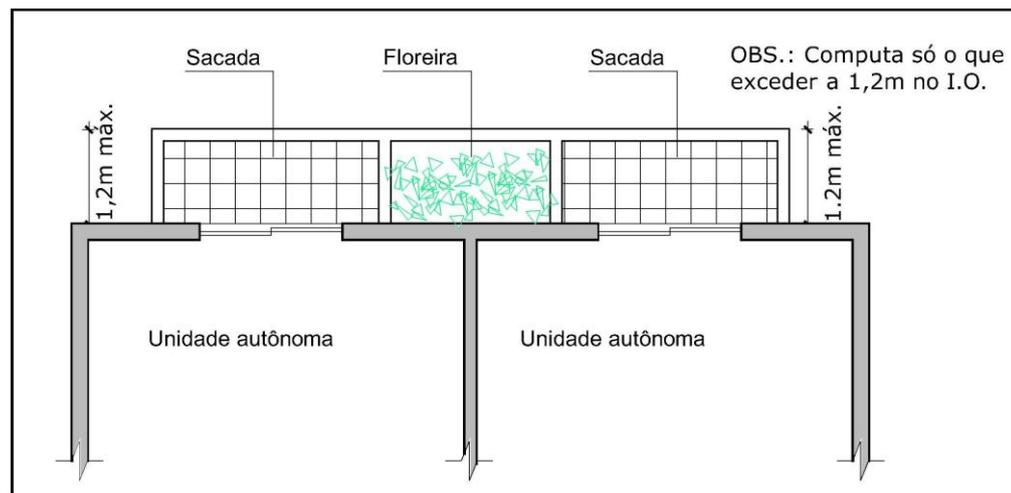


Figura 15 - Sacadas.

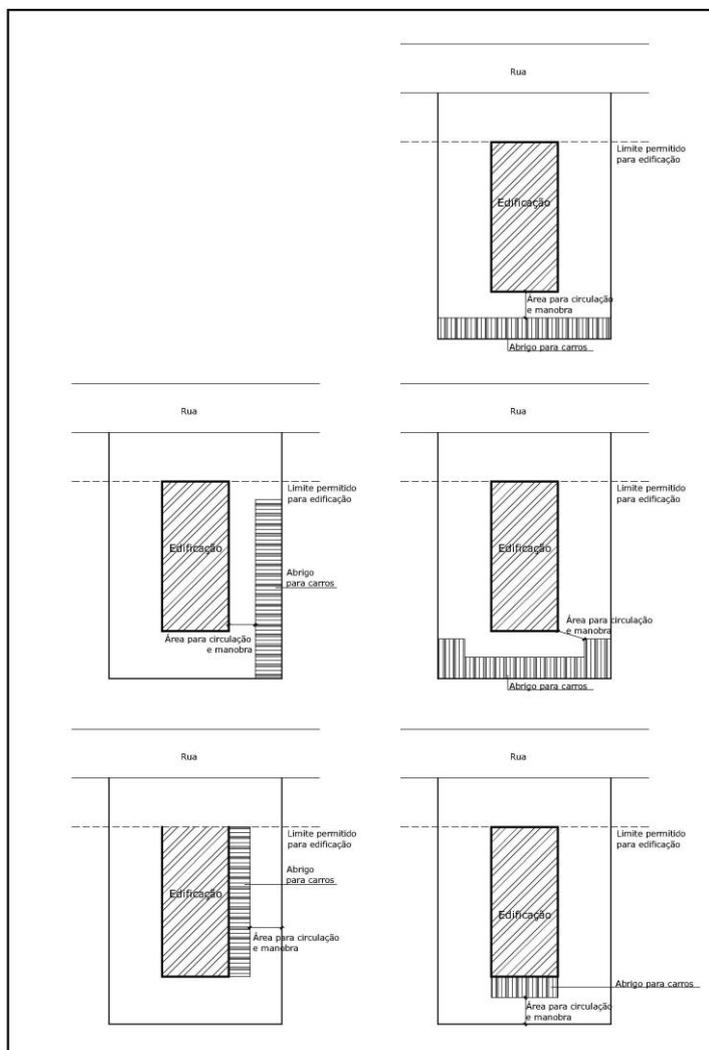


Figura 16 - Situações de uso de material removível como cobertura, abrigos para carros no IO.

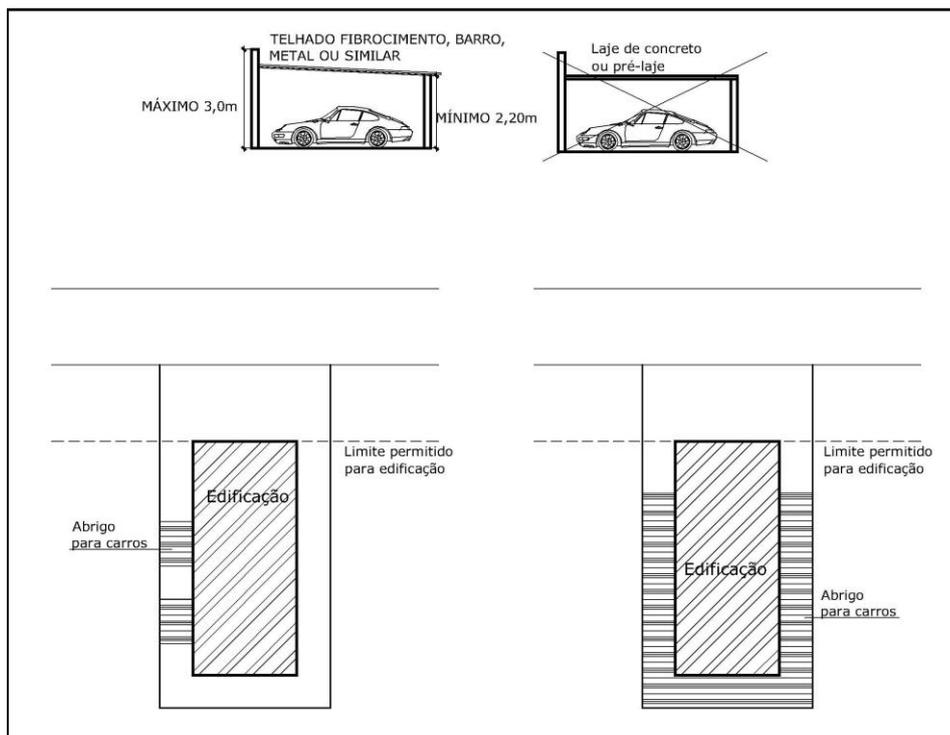


Figura 17 - Situações de uso de material removível como cobertura, abrigos para carros no IO.

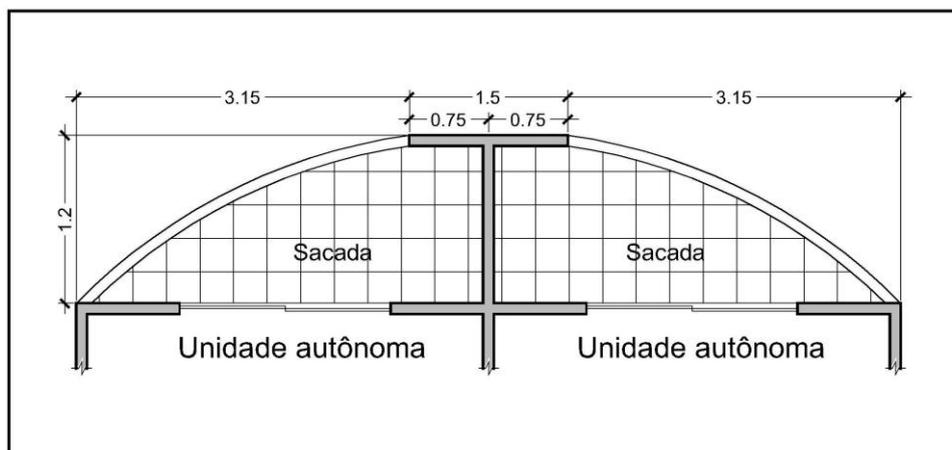


Figura 18 - Sacadas.

Art. 20. Todas as áreas são computáveis no cálculo de aproveitamento, exceto:

- I - as rampas de acesso aos pavimentos de garagens;
- II - as circulações, escadas e elevadores de todos os pavimentos, as casas de máquinas, depósitos condominiais, reservatórios, cisternas, central de gás e outras áreas técnicas de uso comum, até o limite de 30% (trinta por cento) das áreas privativas do prédio;
- III - os pavimentos de garagens para uso residencial e uso privativo do comércio e serviço. Executam-se deste, as garagens destinadas a estacionamentos rotativos (comerciais, de serviços e hoteleiros);

IV - jiraus até 100 m² (cem metros quadrados).

§ 1º Os 30% (trinta por cento) de área não computável não pode ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área total construída.

§ 2º Compartimentos como salão de festas, espaços gourmet, academias, apartamentos de zelador e assemelhados são áreas computáveis.

Art. 21. O pavimento de cobertura não conta na altura máxima da edificação, podendo ter no máximo 60% (sessenta por cento) da área do pavimento subsequente e afastamento em relação ao perímetro da edificação, exceto a fachada frontal para o logradouro, de 2 m (dois metros), no mínimo.

§ 1º Coberturas destinadas a comércio e serviços devem atender legislação específica de acessibilidade.

§ 2º Na Zona 2, será tolerado apenas um pavimento de cobertura, acima da Cota Máxima do Volume Virtual e Altura Máxima, independentemente do uso.

CAPÍTULO II DOS AFASTAMENTOS, RECUOS, VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Art. 22. Terreno de esquina é aquele que possui duas ou mais faces contíguas voltadas para logradouro público, sendo as demais faces consideradas como divisas para fins de regime urbanístico.

Art. 23. Nenhum lote no perímetro urbano está dispensado do recuo viário.

Art. 24. Em terreno de esquina, os recuos de ajardinamento poderão ser reduzidos para possibilitar que o mesmo não fique com dimensão inferior a 8 m (oito metros).

Parágrafo único. A redução do recuo de ajardinamento, estabelecido no *caput* deste artigo, não comprometerá a área necessária para inserir o raio de giro no alinhamento predial.

Art. 25. Nos terrenos de esquina, em uma das frentes, a partir do piso do segundo pavimento, a edificação pode avançar no recuo de jardim (Figura 19).

§ 1º Em qualquer caso, o recuo de jardim não pode ser inferior a 2 m (dois metros) em relação ao alinhamento.

§ 2º Os terrenos de esquina localizados nas zonas 3.a e 3.b, independente do tamanho da testada, tem IA = 4.

Art. 26. Em edificações unifamiliares, o afastamento mínimo das divisas é de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver esquadrias.

Art. 27. Nas residências unifamiliares, com até 6,5 m (seis metros e cinquenta centímetros) de altura são dispensados os afastamentos de divisas, em qualquer face da edificação, desde que não possua esquadrias.

§ 1º Quando houver paredes cegas afastadas das divisas, o afastamento mínimo deve ser de 0,60 m (sessenta centímetros).

§ 2º Quando houver sacadas afastadas das divisas, o afastamento mínimo deve ser de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º Quando a edificação tiver mais de 6,5 m (seis metros e cinquenta centímetros) de altura, compreendidos entre o pavimento térreo e laje de forro do último pavimento, deve ser adotado o afastamento segundo o ANEXO 6 e 16.

§ 4º As edificações em madeira, devem manter um afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas do terreno, exceto quando a parede externa de divisa for de alvenaria ou material equivalente ou 4 m (quatro metros) em relação a qualquer economia construída no mesmo lote.

§ 5º Nas trocas de uso, quando a residência for aprovada anterior a 2005, serão admitidas as janelas existentes, afastadas a 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

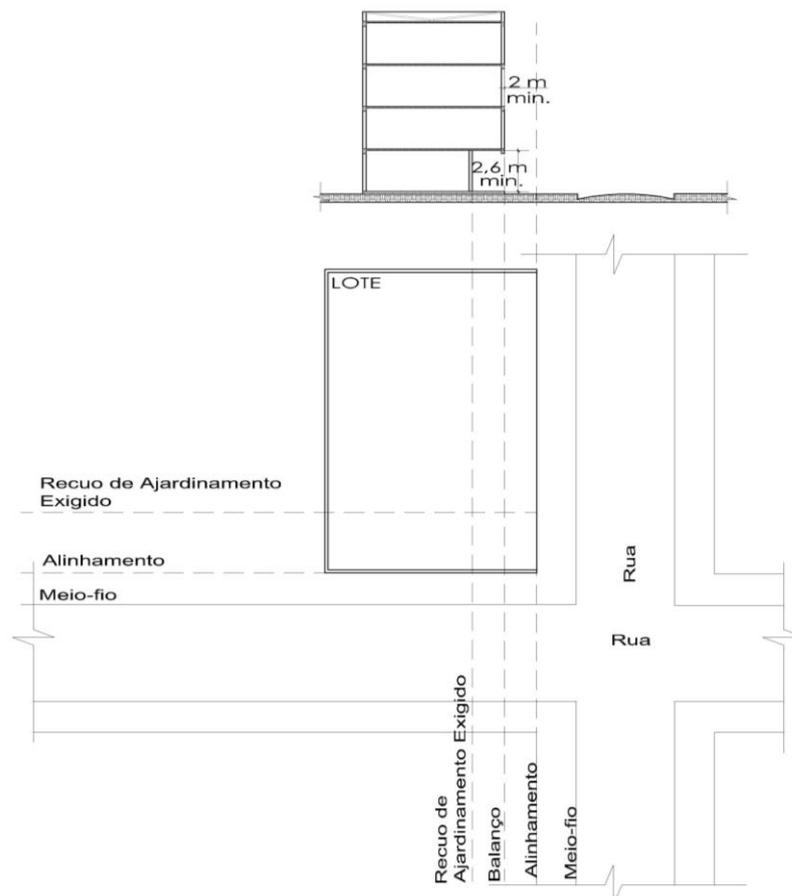


Figura 19 - Recuos em terrenos de esquina.

Art. 28. Nos afastamentos das divisas, inclusive sacadas e paredes cegas, o diâmetro mínimo a observar é de 2 m (dois metros) para alturas (H) até 14 m (quatorze metros) e para alturas (H) superiores a 14 m (quatorze metros) conforme ANEXOS 6 e 16.

Parágrafo único. Nos afastamentos das divisas, para as circulações verticais (escadas e elevadores), o diâmetro mínimo a observar é de H/9, nunca podendo ser menor que 2 m (dois metros).

Art. 29. O afastamento entre sacadas de economias distintas numa mesma fachada deve ser de no mínimo 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) (Figura 20).

Art. 30. Fica dispensado o recuo de jardim, nas vias arteriais, coletoras e estruturantes, bem como na Zona 3.a na região entre as ruas Floriano Peixoto, Tuiuti, Silva Jardim, Conde de Porto Alegre, considerando ambos os lados destas vias.

Art. 31. Em todas as zonas ficam, nos 2 (dois) primeiros pavimentos para uso comercial, residencial, de garagem ou misto, até o limite de 6,5 m (seis metros e cinquenta centímetros) de altura, a partir da soleira da entrada principal da edificação até a laje, dispensados dos afastamentos das divisas.

§ 1º Edificações de comércio e/ou serviços ou mistas com comércio, serviços ou garagens, localizadas nas Zonas 1.1.a, 1.1.b, 1.1.c, 3.a, 3.b, 4, 5.a, 5.b, 5.c e 5.d e nos lotes com frente para as vias arteriais e coletoras, conforme o ANEXO 14, ficam até o limite de 9,5 m (nove metros e cinquenta centímetros) de altura, a partir da soleira da entrada principal da edificação, dispensadas dos afastamentos das divisas e respeitando o Índice Verde - IV podem ocupar até 82% (oitenta e dois por cento) da área do terreno.

§ 2º Podem ultrapassar as alturas estabelecidas as paredes limitadoras de terraço e oitões até a altura de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros).

§ 3º Para o cálculo do afastamento dos demais pavimentos, a altura da edificação (H) será computada após a laje de teto dos pavimentos de garagem, comércio ou serviço (Figuras 21 e 22).

§ 4º O subsolo será permitido na mesma porcentagem do índice de ocupação estabelecido para a Zona.

§ 5º Nas Zonas sobre o Arenito Basal Santa Maria (Área de Recarga do Aquífero Guarani), conforme ANEXO 12, somente será permitido subsolo após análise da Secretaria de Município Meio Ambiente.

Art. 32. Nos lotes que entestam com as vias estruturais, conforme ANEXO 14, com até 20 m (vinte metros) de testada, as edificações comerciais e/ou serviços, ficam dispensadas de um dos recuos laterais até 2 (dois) pavimentos no limite de 8,5 m (oito metros e cinquenta centímetros).

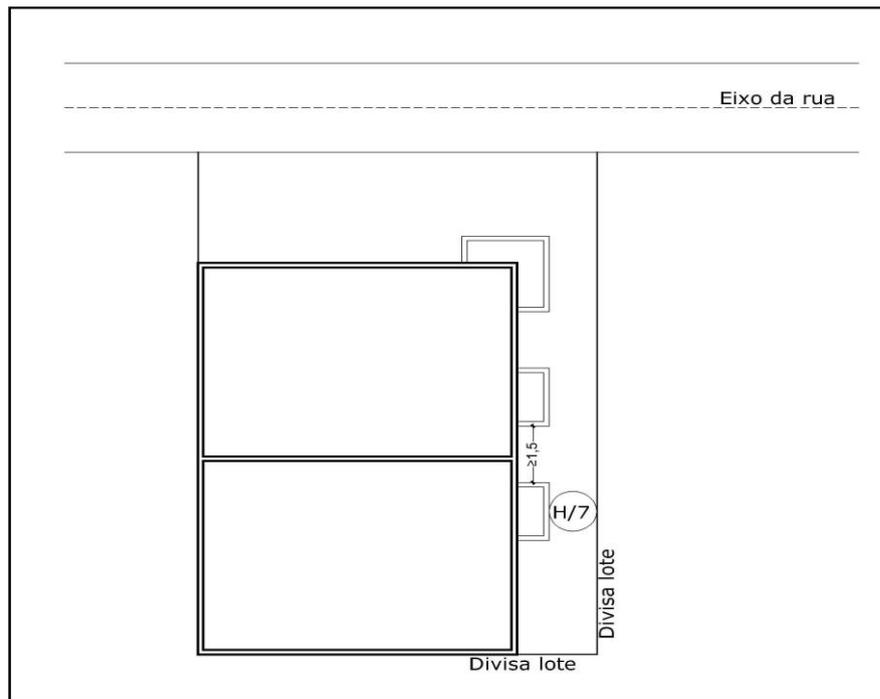


Figura 20 - Afastamento entre sacadas.

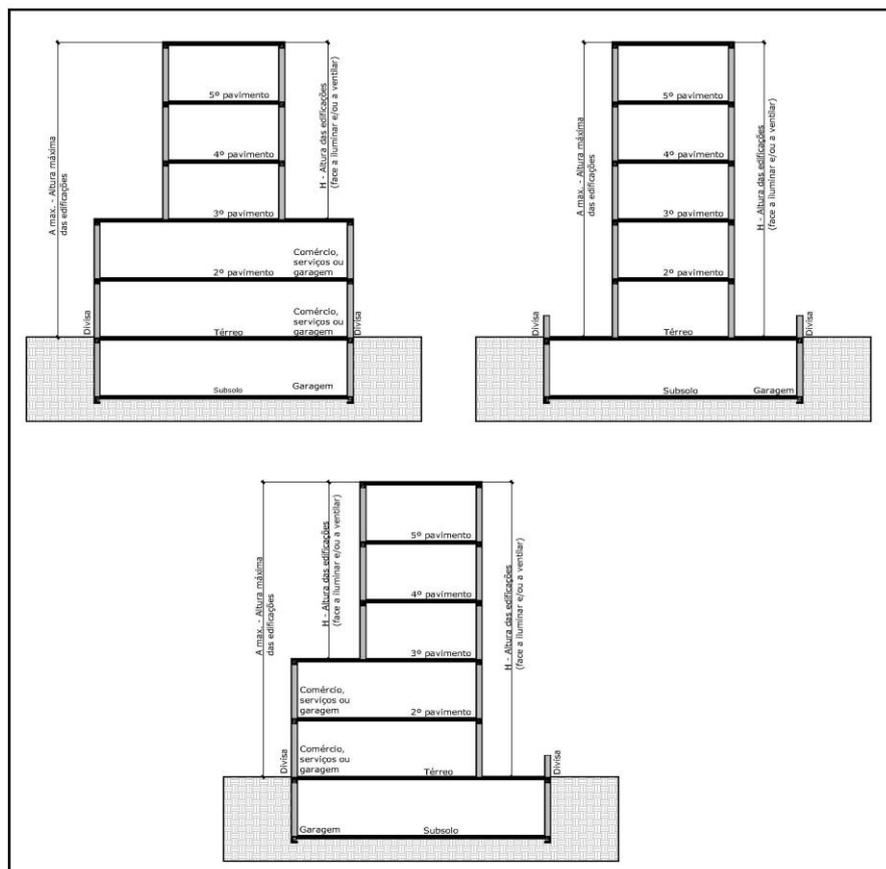


Figura 21- Afastamento em pavimentos destinados a garagem, comércio ou serviço.

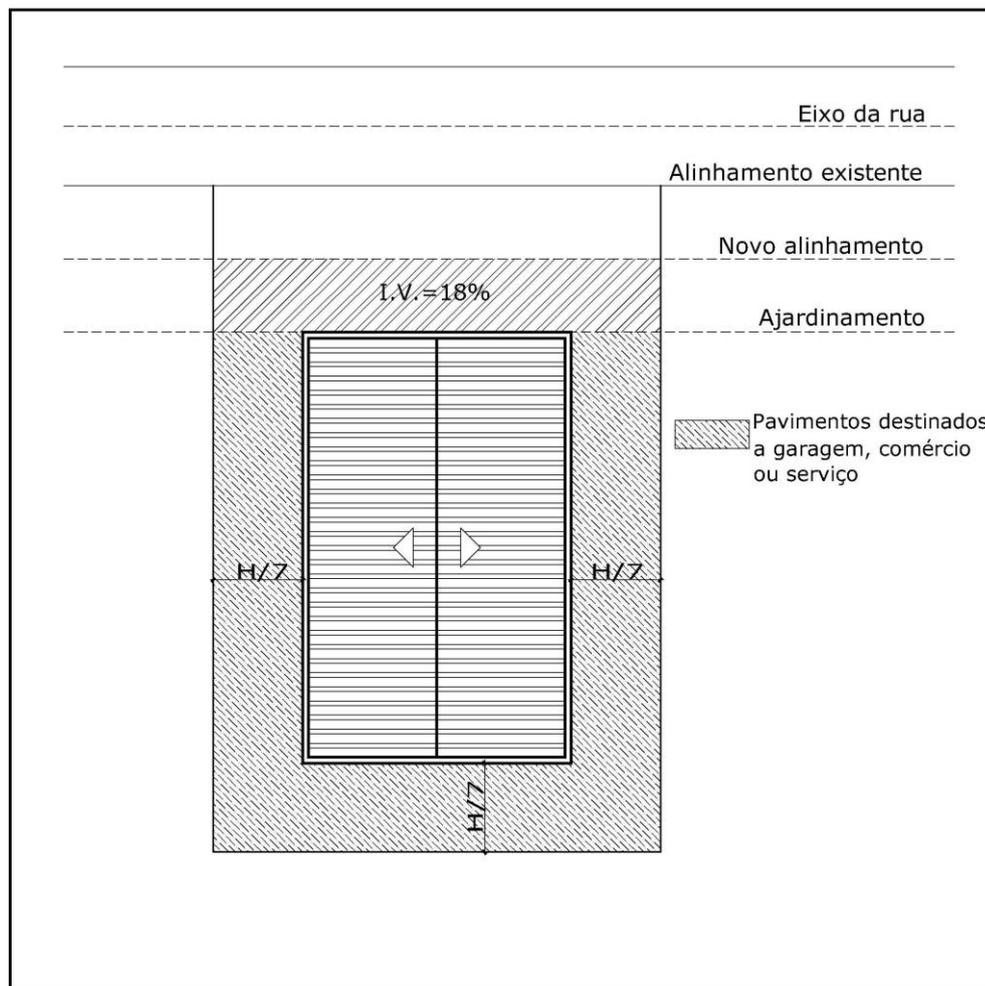


Figura 22 - Afastamento em pavimentos destinados a garagem, comércio ou serviço.

Art. 33. Quando existirem prédios lindeiros legalizados, construídos em qualquer uma das divisas laterais e com altura até 4 (quatro) pavimentos, na Zona 3.a e 3.b, os afastamentos de divisas poderão ser dispensados nas faces onde o prédio lindeiro estiver encostado, desde que a nova edificação não ultrapasse a altura do prédio lindeiro (Figura 23).

Art. 34. Nos terrenos com até 12 m (doze metros) de testada, o prédio poderá encostar um lado na divisa, até a altura máxima de 14 m (quatorze metros) e comprimento máximo contínuo de 30 m (trinta metros), ficando a outra lateral afastada conforme o estabelecido no ANEXO 6 e 16.

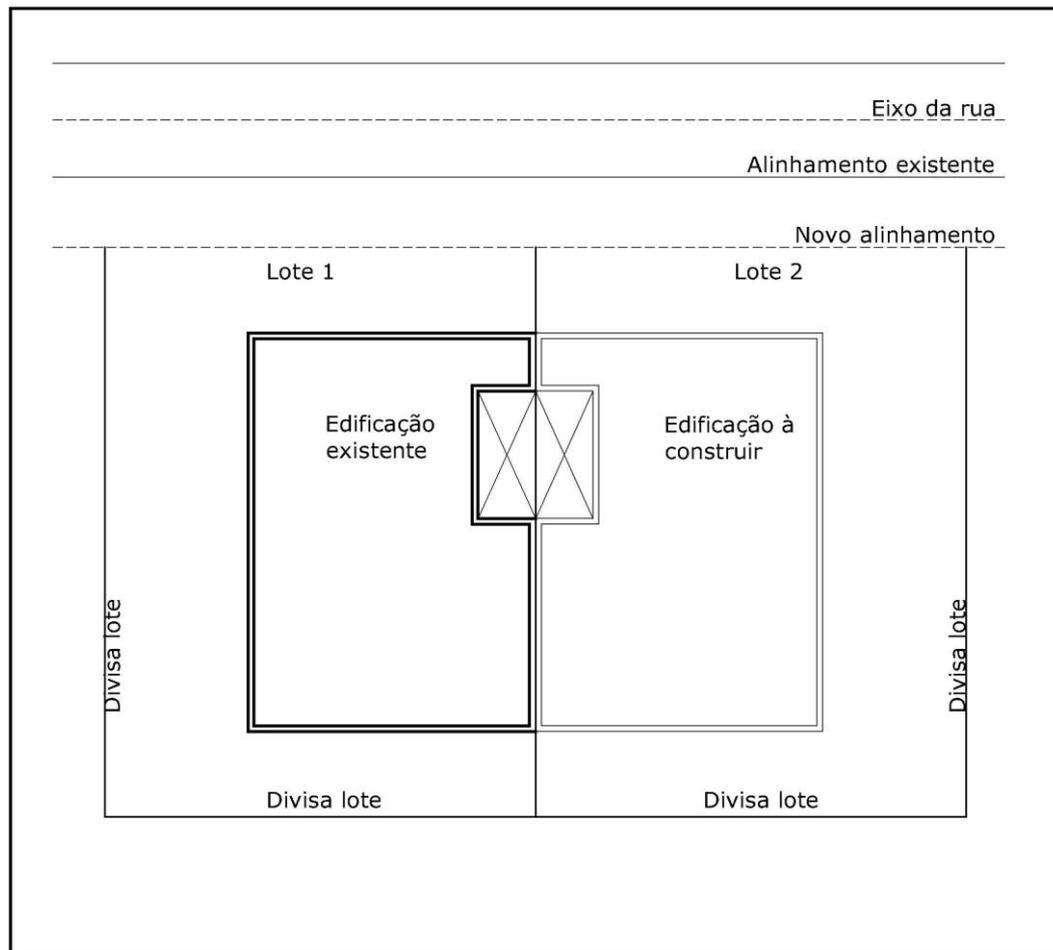


Figura 23 - Recuos de divisas em prédios lindeiros.

Art. 35. O poço de ventilação e iluminação ou pátios internos à edificação, que servem a unidades autônomas distintas, em um mesmo lote devem possibilitar a inscrição de, no mínimo, 2 (dois) círculos com diâmetros de $H/7$, tangentes entre si, nunca inferiores a 2 m (dois metros) - Figuras 24, 25 e 26.

Parágrafo único. Quando as unidades autônomas fizerem frente para circulações verticais (escadas e elevadores), o poço de ventilação e iluminação ou pátios internos devem possibilitar a inscrição de 2 (dois) círculos, tangentes entre si, com diâmetros de $H/7$ e $H/9$ respectivamente, nunca inferiores a 2 m (dois metros).

Art. 36. As áreas que constituem espaços de ventilação e iluminação não podem ser cobertas com nenhum elemento fixo.

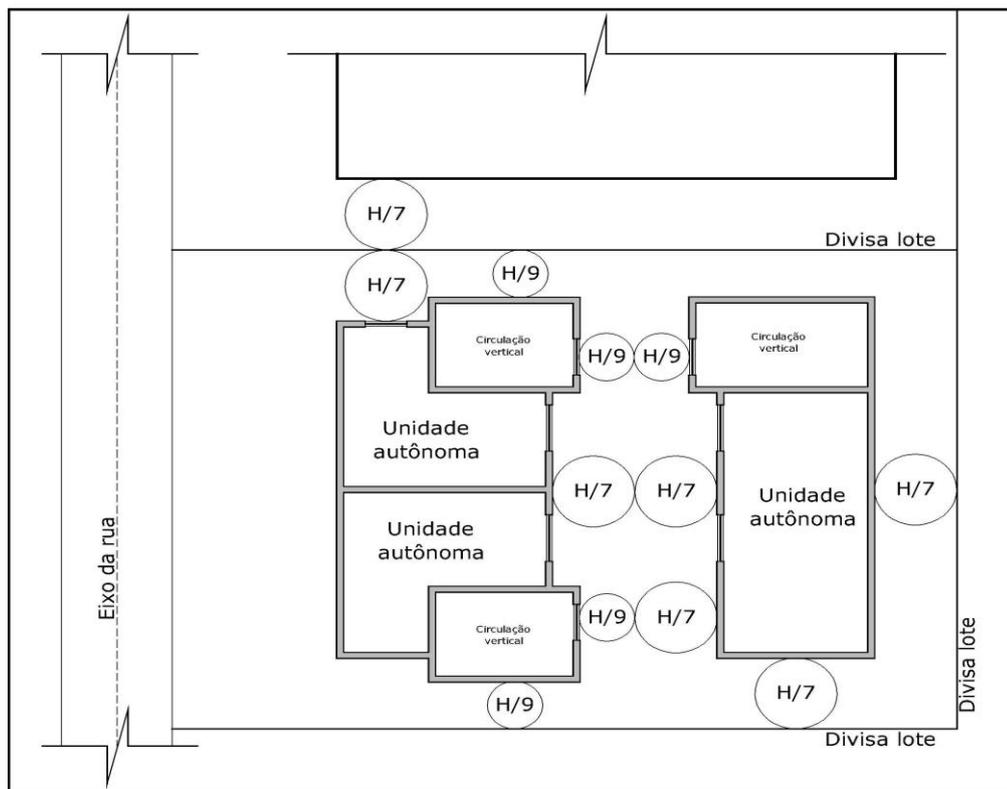


Figura 24 - Diâmetros mínimos entre unidades.

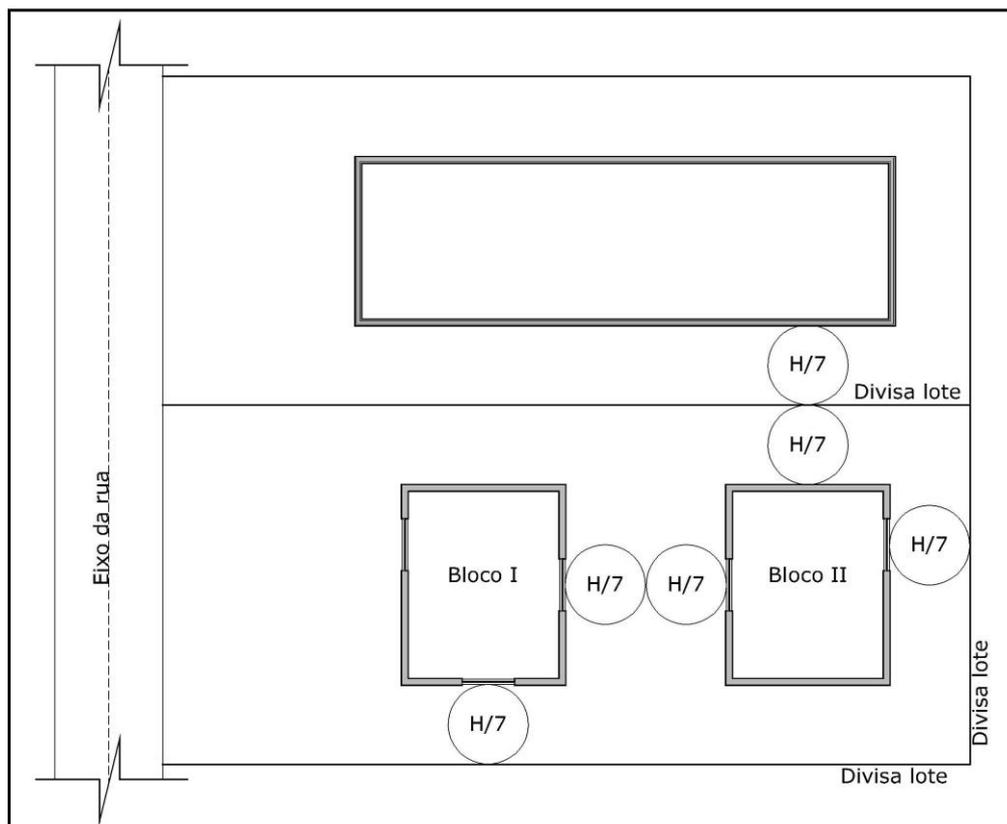


Figura 25 - Diâmetros mínimos entre unidades.

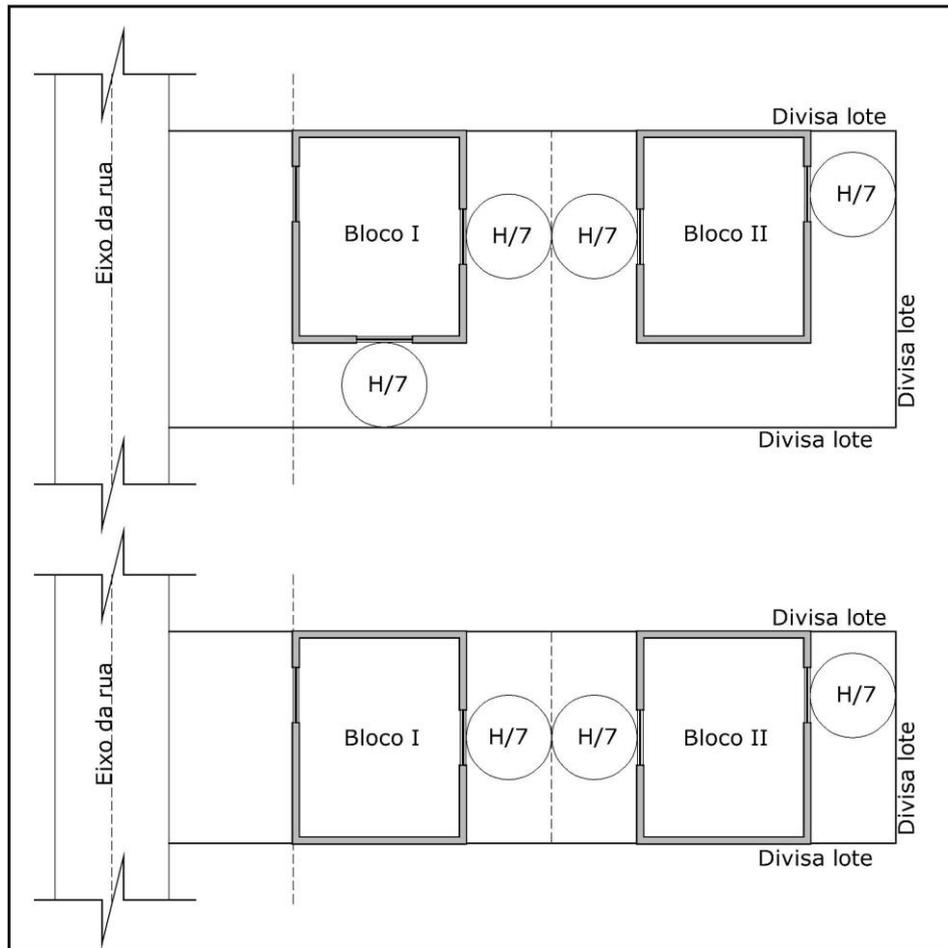


Figura 26 - Diâmetros mínimos entre unidades.

CAPÍTULO III DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL E DA PAISAGEM URBANA

Art. 37. O Patrimônio Histórico Cultural será disciplinado através de Lei específica.

Art. 38. Fica definido que edificações novas, ampliações ou alterações estruturais das já existentes, executadas na Zona 2, deverão atender os critérios definidos no ANEXO 6.1, além das demais legislações aplicáveis ao caso concreto.

Art. 39. A paisagem urbana será assegurada através da implantação dos projetos referentes ao Programa de Valorização de Identidade Urbana, constante no PDDT, cabendo ao Instituto de Planejamento de Santa Maria - IPLAN o planejamento global das ações e sua execução à Secretaria de Município de Regulação e Estruturação Urbana.

CAPITULO IV
DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS E VERTICAIS
Seção I
Disposições Gerais

Art. 40. Consideram-se Conjuntos Residenciais Horizontais e Verticais, aqueles constituídos na forma da Lei Federal nº 4.591, de 1964, cujas unidades autônomas serão formadas por residências térreas, assobradadas ou prédios, sendo discriminada a parte do terreno a ser ocupada pela edificação e aquela de uso exclusivo, bem como a fração ideal da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade.

Parágrafo único. Excluem-se do disposto no *caput* e parágrafos deste artigo edificações de habitação multifamiliar, constituídos por até 2 (dois) prédios, em um mesmo lote ou gleba, os quais estarão sujeitos às limitações da Lei Federal nº 4.591, de 1964 e aos dispositivos de controle das edificações.

Art. 41. Qualquer modalidade de Conjunto Residencial Horizontal e Vertical em lote ou gleba com área maior ou igual a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) deve solicitar diretrizes do IPLAN, conforme art. 10 desta Lei Complementar.

Art. 42. Qualquer modalidade de Conjunto Residencial Horizontal e Vertical em lote ou gleba com área maior ou igual a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), que não tenha sido objeto de parcelamento anterior com doação de área pública, deve doar 10% (dez por cento) da gleba para uso público.

Parágrafo único. A doação deverá se dar nos moldes do art. 71 desta Lei Complementar.

Art. 43. A área total máxima destes conjuntos residenciais será de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) e comprimento máximo de 250 m (duzentos e cinquenta metros) em seu lado maior.

Parágrafo único. Para os Conjuntos Residenciais que, por sua localização, não apresentem o risco de causar, no presente ou no futuro, transtornos ao sistema viário adjacente, com a interrupção da continuidade das vias públicas ou dificuldades ao trânsito da região, poderá o Município, ouvido o IPLAN, permitir a ampliação da área prevista no *caput*, mediante contrapartida do empreendedor, a ser regulamentada por legislação específica.

Art. 44. A implantação dos conjuntos residenciais horizontais e verticais poderá se dar tanto na área dentro do perímetro urbano do Distrito Sede do Município de Santa Maria quanto dentro do perímetro urbano dos demais Distritos, em áreas com infraestrutura urbana básica existente.

Parágrafo único. Inexistindo infraestrutura urbana básica, ou sendo a mesma deficiente ou incompleta, o proprietário da área deverá providenciar, a suas expensas, a execução, reparação ou complementação da dita infraestrutura, conforme diretrizes emitidas pelo IPLAN.

Art. 45. Os Conjuntos Residenciais Horizontais e Verticais atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - índice verde mínimo de 18% (dezoito por cento) da área total da matrícula, distribuído igualmente entre as unidades autônomas;

II - índice de aproveitamento e índice de ocupação de acordo com a Zona em que o conjunto estiver inserido, sendo este, o resultante do somatório dos coeficientes das edificações;

III - altura, recuos e afastamentos de divisas de acordo com a zona em que o conjunto estiver inserido;

IV - afastamento mínimo necessário e previsto na legislação ambiental para as APP.

Parágrafo único. Quanto aos afastamentos entre edificações deverão ser observados os parâmetros estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 46. A construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização internas ao lote ou gleba.

§1º As obras de urbanização internas mínimas obrigatórias a serem executadas são as seguintes:

I - meio-fio;

II - revestimento das vias de circulação internas com pavimento permeável;

III - circulação de pedestres pavimentada;

IV - galerias de águas pluviais;

V - rede de abastecimento de água potável;

VI - rede de hidrante, quando a legislação específica assim determinar;

VII - redes de energia elétrica e iluminação interna;

VIII - soluções para o esgotamento sanitário (coleta, tratamento e destinação final do esgoto) de acordo com as exigências ambientais;

IX - arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns;

X - equipamentos das áreas verdes projetadas;

XI - solução de coleta de lixo, no interior do condomínio, junto à via pública.

§ 2º Serão exigidos 100% (cem por cento) da infraestrutura básica relativa às obras de urbanização interna.

Art. 47. Para os efeitos desta Lei Complementar considera-se:

I - áreas de uso exclusivo da unidade: aquelas referentes ao jardim e ao quintal de cada unidade autônoma;

II - áreas de uso comum dos condôminos: aquelas referentes a via de circulação interna e as demais áreas integrantes do conjunto, não caracterizadas como área de uso exclusivo da unidade, devendo ser distribuída igualmente entre todas as unidades;

III - unidade autônoma: unidade imobiliária destinada à edificação resultante da soma da área exclusiva da unidade com sua parcela de área de uso comum;

IV - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do conjunto, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual.

Art. 48. Conjuntos Residenciais vinculados a programas de interesse social poderão ter a área de fração ideal do lote/terreno e a testada mínima reduzidas até o limite de 125 m (cento e vinte e cinco metros) quadrados e 6 m (seis metros) respectivamente.

Art. 49. Todos os Conjuntos Residenciais, excetuando-se as isenções previstas em legislação específica, deverão possuir Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio, aprovado pelo órgão competente.

Seção II

Dos Conjuntos Residenciais Horizontais

Art. 50. Os Conjuntos Residenciais Horizontais são os formados por mais de 2 (duas) edificações, térreas ou assobradadas, construídos sob a forma de unidades isoladas, geminadas ou sobrepostas, estas últimas até 2 (dois) pavimentos, destinadas a fins residenciais unifamiliares e bifamiliares, constituindo cada unidade, propriedade autônoma.

§ 1º Consideram-se edificações isoladas as edificações térreas ou assobradadas formadas por uma unidade autônoma cada uma, e que não possuam vinculação construtiva com outra edificação.

§ 2º Consideram-se edificações geminadas as edificações térreas ou assobradadas formadas por duas ou mais unidades autônomas contíguas, que possuam uma parede em comum.

§ 3º Consideram-se edificações sobrepostas àquelas agrupadas verticalmente, até 2 (dois) pavimentos, constituídas por duas ou mais unidades autônomas.

Art. 51. As vagas destinadas a estacionamentos devem estar de acordo com o previsto no Código de Obras e Edificações, para residências multifamiliares.

Art. 52. Cada unidade autônoma poderá ser constituída de uma residência unifamiliar e de uma edícula auxiliar, atendendo ao percentual edificável permitido à cada unidade.

Art. 53. Os Conjuntos Residenciais Horizontais, de acordo com a disposição e o número de unidades autônomas, serão classificados em:

- I - Conjunto Residencial Horizontal Tipo 1;
- II - Conjunto Residencial Horizontal Tipo 2;
- III - Conjunto Residencial Horizontal Tipo 3;
- IV - Conjunto Residencial Horizontal Tipo 4.

Art. 54. Conjunto Residencial Horizontal Tipo 1:

I - formado pelo conjunto de 3 (três) ou mais unidades autônomas, paralelas ao alinhamento predial, com comprimento máximo do conjunto de 250 m (duzentos e cinquenta metros), sendo todas as unidades com acesso às respectivas áreas exclusivas através da via pública (sem via de circulação interna);

II - testada mínima da unidade exclusiva 6 m (seis metros);

III - área exclusiva mínima de fração ideal do terreno/ lote de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados)/unidade;

IV - atender Índice Verde conforme o estabelecido para a zona, sendo o percentual dividido proporcionalmente pelas unidades autônomas.

Art. 55. Conjunto Residencial Horizontal Tipo 2:

I - formado pelo conjunto de 4 (quatro) a 25 (vinte e cinco) unidades autônomas, com acesso por via de circulação interna ao lote ou gleba, sendo todas as unidades com acesso às respectivas áreas exclusivas através da via de circulação interna, e comprimento máximo do conjunto de 250 m (duzentos e cinquenta metros) em seu lado maior;

II - testada mínima da unidade exclusiva 6 m (seis metros);

III - área exclusiva mínima de fração ideal do terreno/ lote de 125 m²/(cento e vinte e cinco metros quadrados)/unidade;

IV - via de circulação interna de 6m (seis metros);

V - via de circulação exclusiva de pedestre de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), se as unidades estiverem de um só lado da via. Existindo unidades residenciais dos dois lados da via, deverão ser previstos passeios em ambos os lados, com a largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em cada lado.

Art. 56. Conjunto Residencial Horizontal Tipo 3:

I - formado pelo conjunto de 26 (vinte e seis) a 50 (cinquenta) unidades autônomas, com acesso por via de circulação interna ao lote ou gleba, podendo algumas unidades ter acesso por via de circulação exclusiva de pedestres, e comprimento máximo do conjunto de máximo do conjunto de 250 m (duzentos e cinquenta metros) em seu lado maior;

II - testada mínima da unidade exclusiva 7 m (sete metros);

III - área exclusiva mínima de fração ideal do terreno/ lote de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados)/unidade;

IV - via principal de circulação interna de 9 m (nove metros). Demais vias com 6 m (seis metros);

V - nos casos em que as vias principais sejam margeadas por estacionamentos, a sua largura poderá ser reduzida para 6 m (seis metros), desde que estejam previstas vagas de estacionamento para visitantes;

VI - via de circulação exclusiva de pedestres de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) se as unidades estiverem de um só lado da via. Existindo unidades residenciais dos dois lados da via, deverão ser previstos passeios em ambos os lados, com a largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em cada lado;

VII - área verde e de uso comum de 10% (dez por cento) do total da área da matrícula.

Art. 57. Conjunto Residencial Horizontal Tipo 4:

I - formado pelo conjunto de 51 (cinquenta e um) a 200 (duzentos) unidades autônomas, com acesso por via de circulação interna ao lote ou gleba, podendo

algumas unidades ter acesso por via de circulação exclusiva de pedestres, e comprimento máximo do conjunto de 250 m (duzentos e cinquenta metros) em seu lado maior;

II - testada mínima da unidade exclusiva 8 m (oito metros);

III - área exclusiva mínima de fração ideal do terreno/ lote de 200 m² (duzentos metros quadrados)/unidade;

IV - via principal de circulação interna de 9 m (nove metros). Demais vias com 6 m (seis metros);

V - nos casos em que as vias principais sejam margeadas por estacionamentos, a sua largura poderá ser reduzida para 6 m (seis metros), desde que estejam previstas vagas de estacionamento para visitantes;

VI - via de circulação exclusiva de pedestres de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) se as unidades estiverem de um só lado da via. Existindo unidades residenciais dos dois lados da via, deverão ser previstos passeios em ambos os lados, com a largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em cada lado;

VII - área verde e de uso comum de 15% (quinze) do total da área da matrícula.

Seção III

Dos Conjuntos Residenciais Verticais

Art. 58. Os Conjuntos Residenciais Verticais são os formados por mais de 3 (três) edificações, do tipo prédio, a partir de 3 (três) pavimentos, destinadas a fins residenciais multifamiliares, constituindo cada unidade, propriedade autônoma.

Art. 59. Os Conjuntos Residenciais Verticais, de acordo número das edificações, serão classificados em:

I - Conjunto Residencial Vertical Tipo 1;

II - Conjunto Residencial Vertical Tipo 2;

III - Conjunto Residencial Vertical Tipo 3.

Art. 60. Conjunto Residencial Vertical Tipo 1:

I - formado pelo conjunto de 3 (três) a 8 (oito) blocos, com acesso por via de circulação interna ao lote ou gleba, sendo todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através da via de circulação interna, podendo algumas unidades terem seus acessos por vias de circulação exclusiva de pedestres, e comprimento máximo do conjunto de 250 m (duzentos e cinquenta metros) em seu lado maior;

II - via principal de circulação interna de 9 m (nove metros). Demais vias com 6 m (seis metros);

III - nos casos em que as vias principais sejam margeadas por estacionamentos, a sua largura poderá ser reduzida para 6 m (seis metros), desde que estejam previstas vagas de estacionamento para visitantes;

IV - via de circulação exclusiva de pedestre de 1,20 m (um metro e vinte), se as unidades estiverem de 1 (um) só lado da via. Existindo unidades residenciais com acesso pelos dois lados da via de circulação de veículos, deverão ser previstos passeios em ambos os lados, com a largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em cada

lado;

V - área verde e de uso comum de 10% (dez por cento) do total da área da matrícula, não podendo ser utilizado o recuo de ajardinamento.

Art. 61. Conjunto Residencial Vertical Tipo 2:

I - formado pelo conjunto de 9 (nove) a 16 (dezesesseis) edificações, com acesso por via de circulação interna ao lote ou gleba, sendo todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através da via de circulação interna, podendo algumas unidades terem seus acessos por vias de circulação exclusiva de pedestres, e comprimento máximo do conjunto de 250 m (duzentos e cinquenta metros) em seu lado maior;

II - via principal de circulação interna de 9 m (nove metros). Demais vias com 6 m (seis metros);

III - nos casos em que as vias principais sejam margeadas por estacionamentos, a sua largura poderá ser reduzida para 6 m (seis metros), desde que estejam previstas vagas de estacionamento para visitantes;

IV - via de circulação exclusiva de pedestres de 1,50 m (um metro e vinte centímetros) se as unidades estiverem de 1 (um) só lado da via. Existindo unidades residenciais com acesso pelos dois lados da via de circulação de veículos, deverão ser previstos passeios em ambos os lados, com a largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em cada lado;

V - área verde e de uso comum de 10% (dez por cento) do total da área da matrícula.

Art. 62. Conjunto Residencial Vertical Tipo 3:

I - formado pelo conjunto de 17 (dezesete) a 25 (vinte e cinco) edificações, com acesso por via de circulação interna ao lote ou gleba, sendo todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através da via de circulação interna, podendo algumas unidades terem seus acessos por vias de circulação exclusiva de pedestres, e comprimento máximo do conjunto de 250 m (duzentos e cinquenta metros) em seu lado maior;

II - via principal de circulação interna de 9 m (nove metros). Demais vias com 6m (seis metros);

III - nos casos em que as vias principais sejam margeadas por estacionamentos, a sua largura poderá ser reduzida para 6 m (seis metros), desde que estejam previstas vagas de estacionamento para visitantes;

IV - via de circulação exclusiva de pedestres de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) se as unidades estiverem de 1 (um) só lado da via. Existindo unidades residenciais com acesso pelos dois lados da via de circulação de veículos, deverão ser previstos passeios em ambos os lados, com a largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em cada lado;

V - área verde e de uso comum de 15% (quinze por cento) do total da área da matrícula.

Seção IV

Das Disposições Finais

Art. 63. As áreas verdes e de uso comum, quando exigidas, não poderão localizar-se nos recuos frontais mínimos, no recuo viário obrigatório, bem como nos espaços destinados à circulação de pedestres, veículos ou estacionamento de veículos, e deverão atender aos seguintes requisitos:

I - ter fácil acesso a todas as áreas de uso exclusivo através das áreas de uso comum;

II - formar um espaço contínuo e permitir, na projeção horizontal, a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 3 m (três metros).

Art. 64. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do conjunto residencial, sendo a sua manutenção e preservação de responsabilidade do conjunto de moradores.

Art. 65. O processo administrativo para aprovação destas modalidades de conjuntos residenciais seguirá o mesmo processo para demais classificações de projeto arquitetônico disposto nesta Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Código de Obras e Edificações.

§ 1º O empreendedor deverá apresentar, juntamente com o projeto urbanístico do conjunto residencial, o projeto arquitetônico das edificações individualizadas, onde a ocupação total proposta atenda aos parâmetros estabelecidos na Lei Uso e Ocupação do Solo, com a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT dos projetos.

§ 2º As edificações a serem executadas nos conjuntos residenciais estarão sujeitas a todos os procedimentos legais de aprovação definidos na legislação municipal em vigor, ficando assegurado ao poder público o acesso irrestrito aos mesmos para o cumprimento das operações relativas à verificação dos serviços e fiscalização que lhe são cabíveis.

TITULO V

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 66. O parcelamento do solo urbano no âmbito do Município de Santa Maria observa o disposto na legislação Federal e na Municipal, bem como, para as matérias não tratadas na Lei Municipal, o disposto na Legislação Estadual.

Parágrafo único. Todo parcelamento do solo, em gleba com área igual ou maior que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) deve solicitar Diretrizes a serem emitidas pelo IPLAN, que deverá informar, principalmente, as previsões do Sistema Viário e a localização das áreas institucionais a serem doadas ao Município.

Art. 67. Salvo nos casos do exercício da atividade agrícola, a alteração do perfil e características naturais do terreno, sem o devido licenciamento do órgão competente para os fins a que se destinam, podem caracterizar o início do parcelamento irregular do solo.

Art. 68. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo PDDT ou aprovadas por Lei Municipal.

Art. 69. São modalidades de parcelamento das áreas urbanas:

- I - Loteamento;
- II - Loteamento de Interesse Social, vinculados a programas habitacionais do governo federal, estadual ou municipal;
- III - Loteamentos Vinculados;
- IV - Condomínio Fechado de Lotes;
- V - Desmembramento;
- VI - Remembramento.

§ 1º Os Loteamentos Vinculados e os Loteamentos de Interesse Social, constituem modalidades diferenciadas dos loteamentos em geral, com as particularidades previstas nesta Lei Complementar.

§ 2º Nos casos de parcelamento de lotes urbanos oriundos de sociedade, heranças, partilhas, para fins de divisão de bens imóveis, poderão ser aceitos lotes menores que os padrões mínimos e com proporção testada/comprimento diferente dos descritos nos ANEXOS 6 e 16 desta Lei Complementar, obedecidos os limites mínimos previstos na legislação federal. Estes parcelamentos não configuram situação que necessitem de transferência de percentuais de doação ao Município.

§ 3º As edificações existentes sobre glebas a parcelar devem observar os parâmetros urbanísticos correspondentes.

§ 4º VETADO.

Art. 70. Nas modalidades de parcelamento do solo e Condomínios Fechados de Lotes, que não tiverem sido objeto de parcelamento anterior e deles não tenham resultado prévia doação das áreas institucionais ao Município, devem fazer a transferência, nos percentuais estipulados para cada modalidade, respeitadas as exceções previstas nesta Lei Complementar.

Art. 71. Caso a destinação das áreas públicas não atingir o percentual estabelecido, se as áreas forem inadequadas à finalidade pública prevista, ou houver interesse público o Município definirá formas alternativas de compensação, que deverão ser acordadas na fase de aprovação de projeto, mas cumpridas até o habite-se, quais sejam:

I - terrenos urbanizados, descritos e caracterizados como lotes destinados ao cumprimento da destinação e da utilização pública original constantes do projeto e memorial descritivo do parcelamento do solo;

II - compensação, mediante avaliação de mercado do imóvel que deveria ser doado ao Município, com urbanização de áreas de lazer, construção, ampliação ou reforma de prédios destinados a equipamentos públicos comunitários de acordo com as necessidades prementes do Município, a serem executados de acordo com projeto arquitetônico devidamente aprovado.

Art. 72. Não é permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, salvo se antes forem realizadas obras para assegurar o correto escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem seu prévio saneamento;

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

IV - em terrenos sem condições geológicas para edificações;

V - em áreas de preservação permanente ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VI - nas áreas onde a poluição impeça condições sanitárias, até a sua correção;

VII - em imóveis dos quais resultarem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos por esta Lei.

§ 1º Em nenhum caso, as áreas de preservação permanente, incluídas aquelas situadas nas margens dos cursos d'água, conforme a legislação federal e estadual, podem ser incluídas no percentual destinado a equipamentos urbanos e comunitários, salvo aquelas incluídas nas resoluções do CONAMA.

§ 2º No caso de parcelamento de glebas com declividade de 30% (trinta por cento) a 45% (quarenta e cinco por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico de que é viável edificar-se no local e de laudo geotécnico.

Art. 73. O Município, ao implantar a rede geodésica local, pode exigir que as esquinas dos parcelamentos tenham marcos com identificação, conforme o padrão do Município.

Art. 74. Nos parcelamentos realizados ao longo de águas correntes ou dormentes, é obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* estabelecida em Lei Federal ou substituta, conforme diretriz emitida pela Secretaria de Município de Meio Ambiente.

§ 1º Para os parcelamentos já aprovados e implantados na data de entrada em vigor desta Lei Complementar, a largura da área de preservação é aquela prevista nos atos de aprovação e registro, inclusive para os desmembramentos, reparcelamentos e outras modificações futuras.

§ 2º As áreas *non aedificandi* devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento.

§ 3º Em qualquer modalidade de parcelamento é proibido fundo de lotes para áreas públicas de preservação permanente, salvo os lotes destinados as áreas institucionais de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 75. Para novos parcelamentos, modalidade loteamento, destinados somente a edificações unifamiliares, nas Zonas 17.a, 17.d, e 17.e, observados todos os condicionantes das legislações pertinentes e ambientais, análise da Secretaria de Município Meio Ambiente e Instituto de Planejamento de Santa Maria, poderão ter os lotes resultantes com seus tamanhos reduzidos, até 600 m² (seiscentos metros quadrados) e índices IO máximo de 0,4 (zero vírgula quatro) e IA máximo 0,7 (zero vírgula sete), mediante contrapartida, por parte do empreendedor, a ser regradada por legislação específica.

Art. 76. Para novos parcelamentos nas Zonas 17.g, 17.h, 18.a, 18.b, 18.c e 18.d, observados todos os condicionantes das legislações pertinentes e ambientais, ouvido o IPLAN e com análise da Secretaria de Município de Regulação e Estruturação Urbana -SERU, poderão ter os lotes resultantes com seus tamanhos reduzidos, até 300 m² (trezentos metros quadrados) e IO máximo de 0,5 (zero vírgula cinco) e IA máximo 1,0 (um vírgula zero), mediante contrapartida, por parte do empreendedor, a ser regradada por Lei específica.

Art. 77. Nos loteamentos permitidos em áreas de conservação natural, conforme art. 15 desta Lei Complementar, os espaços livres de cobertura vegetal deverão ser distribuídos na formação dos lotes, de forma a possibilitar futura ocupação, evitando constituir lotes sem espaços livres para construção.

Parágrafo único. Para os casos onde seja impossível a formação dos novos lotes sem concentrar o bosque em um ou mais lotes, será feita uma avaliação especial por parte da Secretaria de Município de Meio Ambiente e Instituto de Planejamento de Santa Maria, visando buscar o melhor desenho destes lotes, para a maior preservação possível do bosque.

Art. 78. A infraestrutura básica para os parcelamentos em geral, de responsabilidade do empreendedor, deve ser constituída, no mínimo, dos seguintes itens, salvo as exceções previstas nesta mesma Lei Complementar:

- I - vias de circulação pavimentadas;
- II - sinalização horizontal e vertical das vias;
- III - rede de energia elétrica para abastecimento dos lotes;
- IV - rede de iluminação pública;
- V - rede de escoamento das águas pluviais;
- VI - bacias de retenção das águas pluviais provenientes da contribuição do empreendimento, conforme necessidade demonstrada em estudo prévio;
- VII - rede de água potável e esgoto sanitário;
- VIII - arborização das vias públicas;
- IX - espaços livres de uso público;
- X - espaços destinados aos equipamentos comunitários e urbanos.

§ 1º Se tecnicamente não houver condições de implantação de rede de esgoto cloacal, em decorrência da inexistência de redes coletoras e estação de tratamento

fora da área do parcelamento, o Município pode exigir a implantação de estação de tratamento própria ou a adoção de solução alternativa para a coleta e tratamento do esgoto, de acordo com as normas da Concessionária, desde que ambientalmente adequada.

§ 2º Após o recebimento do sistema adotado, o Município será responsável por sua manutenção.

Art. 79. Os parcelamentos que necessitem de abertura, alargamento ou prolongamento de vias públicas, devem implantar um plano de arruamento que considere as condições topográficas locais, observando o que segue:

I - as diretrizes do Sistema Viário Municipal;

II - as vias projetadas devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizadas com a topografia local.

Art. 80. Devem também os parcelamentos respeitar as seguintes condições:

I - os lotes devem confrontar com a via pública e, em caso de condomínio, devem confrontar com uma das vias internas;

II - nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público, rodovias, ferrovias, dutos e servidões de passagem de redes de alta tensão de energia elétrica, devem observar a reserva de faixa 'non aedificandi' de 15 m (quinze metros) para cada lado, se outra largura não for exigida na legislação federal ou estadual, conforme o caso.

Art. 81. Os parcelamentos devem atender os critérios do ANEXO 6, parte integrante da presente Lei Complementar.

Art. 82. As Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS ou Zonas de Interesse Social - ZEIS, devem ser implementadas, prioritariamente, nas Zonas 3.a e 3.b, 4, 8, 9.a e 9.b, 12.b, 13, 14, 16, 18 e 19 sendo que o Regime Urbanístico pode atender critérios específicos estabelecidos pelo Município, ouvido o Instituto de Planejamento de Santa Maria, através de regulamentação.

Art. 83. Desde que atendidas as diretrizes emitidas pelo IPLAN os Loteamentos de Interesse Social podem ser dispensados dos requisitos do Regime Urbanístico e da infraestrutura mínima, inclusive no que se refere a sua localização em Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS, em situações já consolidadas de fato e ainda pendentes de regularização oficial, com a observância das peculiaridades próprias dos mesmos.

Art. 84. As quadras devem ter lados mínimos de 50 m (cinquenta metros) e máximo de 200 m (duzentos metros), exceto para os loteamentos populares, salvo autorização excepcional do Instituto de Planejamento de Santa Maria.

Art. 85. Nas Zonas 10.b, 10.c, 10.d e 10.f, não há limite máximo para o lado das quadras e seu acesso deve ser através de Vias Laterais, conforme diretrizes fornecidas

pelo Instituto de Planejamento de Santa Maria, quando a gleba passível de parcelamento confrontar com uma ou mais Vias Laterais.

Art. 86. Para loteamentos com fins industriais as vias podem ter um comprimento máximo de 500 m (quinhentos metros), com previsão de passagem de pedestre de, no mínimo, 5 m (cinco metros) de largura a cada 250 m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 87. A testada mínima dos lotes de esquina é 2 m (dois metros) maior que a testada mínima dos lotes do meio de quadra de cada zona.

Art. 88. Nas Zonas 10.b, 10.c, 10.d e 10.f, só é permitido o parcelamento em lotes, para glebas com frente para as rodovias, quando destinados para o uso comercial e industrial.

Art. 89. Para novos loteamentos, nas Zonas 17.b, 17.c e 17.f, são exigidos 15% (quinze por cento) de área verde, localizadas em conjunto, a fim de propiciar a criação de um grande parque.

Parágrafo único. Na Zona 17.f, as áreas verdes equivalentes ao percentual acima exposto, localizadas em conjunto, poderão ser repassadas ao Município, anteriormente ao parcelamento do solo, por doação, mediante Lei específica que autorize esta doação para fins exclusivo de implantação de um parque, ficando expresso o índice de ocupação de 0,5 (zero vírgula cinco) e o índice de aproveitamento de 1,5 (um vírgula cinco) nos lotes que fazem frente para a área do parque.

Art. 90. Para fins de rememoração, o tamanho do lote independe do estabelecido na coluna a "Superfície Mínima dos Lotes", constante no ANEXO 6.

Art. 91. Para todos os atos que envolvam responsabilidade técnica dos profissionais inscritos nos Conselhos de Engenharia e Arquitetura, devem, na forma da Legislação Federal em vigor, ser anexada a ART ou o RRT correspondente ao ato.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS RELATIVOS AOS PARCELAMENTOS

Art. 92. Os procedimentos administrativos relativos aos parcelamentos são os seguintes:

- I - fixação das diretrizes;
- II - aprovação do projeto;
- III - licenciamento da execução;
- IV - recebimento das obras.

§ 1º Nenhum parcelamento pode ter sua implantação iniciada sem a prévia aprovação do projeto e sem o licenciamento da execução, nos termos desta Lei Complementar.

§ 2º São também considerados irregulares os parcelamentos implantados em desacordo com o projeto aprovado e licenciado.

Seção I Das Diretrizes

Art. 93. Nenhum projeto de parcelamento do solo urbano é admitido a protocolo, para aprovação, sem que previamente tenha o interessado solicitado a emissão das diretrizes específicas para o caso concreto, fornecidas pelo Instituto de Planejamento de Santa Maria.

Parágrafo único. Pode o requerente solicitar a consulta prévia sobre previsão de abertura ou prolongamento de ruas, regime urbanístico e localização das áreas públicas, previamente ao pedido de diretrizes, conforme art. 10 desta Lei Complementar.

Art. 94. Para a obtenção das diretrizes, deve o interessado encaminhar requerimento ao setor competente, acompanhado das seguintes informações e documentos, salvo as exceções previstas nesta Lei Complementar:

I - registro da gleba, com certidão expedida no máximo há 90 (noventa) dias;

II - cópia da planta de levantamento planialtimétrico do terreno em escala adequada, indicando:

a) a delimitação da gleba com ângulos, curvas de nível de metro em metro e as áreas iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) de inclinação;

b) localização dos cursos d'água;

c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações com respectivas faixas de domínio e servidão;

d) localização das áreas arborizadas, monumentos naturais ou artificiais, construções existentes e outras indicações que sirvam de orientação geral;

e) arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do parcelamento com as áreas circunvizinhas;

f) duas vias do estudo preliminar em escala adequada e prancha atendendo normas, com apresentação do pré-lançamento de ruas, lotes, áreas verdes e áreas institucionais.

III - memorial justificativo do projeto de parcelamento, com indicação do uso predominante a que o parcelamento se destina, e tamanho de lotes pretendidos;

IV - estudo simplificado das Bacias Hidrográficas e drenagem do solo;

V - diretrizes ambientais, expedidas pela Secretaria de Meio Ambiente, quando existir área de preservação permanente ou área de conservação natural.

§ 1º Antes da emissão das diretrizes, a área é obrigatoriamente vistoriada pelo setor competente, a quem cabe atestar, por escrito, a regularidade das informações previstas no *caput* deste artigo.

§ 2º Se as informações não estiverem corretas, o pedido de emissão de diretrizes é indeferido, cabendo ao interessado, se for o caso, encaminhar novo pedido com as informações corretas.

Art. 95. Ao expedir as diretrizes, o setor competente:

I - estabelece o traçado e a classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária do Município;

II - indica as áreas de preservação permanente, e as áreas *non aedificandi*, além das áreas aproximadas aos equipamentos urbanos e comunitários, de comum acordo entre o interessado e o Instituto de Planejamento de Santa Maria;

III - especifica o enquadramento da área a ser parcelada no zoneamento urbanístico e os padrões mínimos de urbanização;

IV - emite as diretrizes dos projetos executivos complementares;

V - especifica as obras complementares que devam ser realizadas às custas do interessado, quando for o caso, em razão do impacto de vizinhança que o parcelamento irá provocar.

Art. 96. Emitidas as diretrizes, o interessado, deve encaminhar o lançamento do arruamento, quadras, lotes, áreas verdes e áreas institucionais, para aprovação.

Art. 97. O prazo máximo para expedição das diretrizes de parcelamento é de 60 (sessenta) dias, contados da data de protocolo do pedido.

Art. 98. As diretrizes expedidas têm vigência máxima de 24 (vinte e quatro) meses.

Seção II Da Aprovação dos Projetos

Art. 99. O pedido de aprovação de projeto de parcelamento do solo, salvo as exceções previstas nesta Lei Complementar, deve ser efetuado em requerimento padrão, acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia das diretrizes emitidas pelo setor competente do Município;

II - certidão atualizada da matrícula;

III - licença ambiental prévia para parcelamento, expedida pelo órgão competente;

IV - viabilidade técnica e diretrizes fornecidas pelos órgãos responsáveis pela distribuição de energia, abastecimento d'água e saneamento;

V - cópia do projeto urbanístico, em planta planialtimétrica em escala adequada, com no mínimo 5 (cinco) vias, contendo:

a) memorial descritivo, com descrição dos lotes, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, públicos e espaços livres, das quadras, ruas e indicação dos lotes a caucionar ao poder público, no número de lotes, cuja soma do valor de mercado dos mesmos, atinja o custo da infraestrutura do loteamento;

b) planta de situação e planta de localização;

c) distribuição dos quarteirões com indicação dos lotes, com suas respectivas dimensões, angulações, áreas e numerações, indicação das áreas públicas que

passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, destinado a equipamentos comunitários, equipamentos públicos e espaços livres;

d) memória de cálculo das áreas dos lotes em aprovação e das áreas a serem transferidas ao Órgão Público.

VI - laudo de caracterização e estabilidade do solo, caso exista terreno com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento), e respectivos projetos de contenção de acordo com as normas da ABNT;

VII - projeto geotécnico, se existirem áreas de risco, se a gleba estiver nas áreas de risco mapeadas pelo Município;

VIII - outros projetos que se fizerem necessários de acordo com a especificidade do local do empreendimento.

Parágrafo único. Pode o interessado, encaminhar o processo para análise em uma via, devendo anexar o número de vias conforme disposto no inciso V deste artigo, depois de realizadas as alterações necessárias.

Art. 100. Quando o projeto não preencher todos os requisitos legais exigidos para cada tipo de parcelamento, deverá ser submetido a correções de conformidade com o previsto para a correção de projetos no Código de Obras e Edificações.

Art. 101. O projeto preenchendo os requisitos legais, ou corrigidas as deficiências, se constatadas, é aprovado, com prazo de validade de 2 (dois) anos a contar da aprovação.

§ 1º O prazo pode ser prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias, desde que o processo esteja enquadrado na legislação vigente à época da renovação.

§ 2º Não solicitado o licenciamento no prazo apontado, deve a parte interessada, se desejar dar andamento ao parcelamento, reiniciar o processo administrativo para aprovação do projeto.

§ 3º No prazo de 20 (vinte) dias, após a aprovação do projeto, o setor competente expedirá as certidões dos lotes e demais áreas, indicando o caucionamento.

§ 4º Quando a aquisição da área parcelada se der em forma de Dação em Pagamento, as certidões dos lotes poderão ser emitidas em nome das partes, através de requerimento e comprovação do documento competente.

Art. 102. Após a aprovação do projeto, eventuais alterações devem ser objeto de substituição do mesmo, observando-se, para tanto, no que couber, o regramento para a substituição de projetos arquitetônicos previsto no Código de Obras e Edificações.

Parágrafo único. A regra do *caput* não se aplica às alterações significativas urbanísticas, que importam em alterações conceituais do parcelamento como um todo, caso em que haverá necessidade de reiniciar todo o processo administrativo de aprovação do projeto.

Seção III Do Licenciamento do Parcelamento e da Caução

Art. 103. Para obter o licenciamento do parcelamento, a parte interessada deve apresentar ao setor competente, ressalvadas as exceções previstas nesta Lei Complementar, os seguintes documentos:

- I - projeto urbanístico aprovado, em 2 (duas) vias;
- II - cópia das diretrizes emitidas pelo setor competente do Município;
- III - duas vias dos Projetos Geométrico e de Pavimentação, de esgoto pluvial, de esgoto cloacal (ou solução compatível, conforme as diretrizes emitidas), de abastecimento de água, de distribuição de energia elétrica, de iluminação pública e de arborização;
- IV - Licença de Instalação para Parcelamento, expedida pelo Órgão competente;
- V - Cronograma Físico-financeiro detalhado das atividades;
- VI - arquivo digital do projeto aprovado, georreferenciado, no formato DWG.

§ 1º Os projetos de Esgoto Cloacal, abastecimento d'água e distribuição de energia elétrica devem estar aprovados pelos respectivos concessionários.

§ 2º O Projeto Geométrico e de Pavimentação deve seguir as diretrizes e padronizações estabelecidas pelo Município e conter, no mínimo:

- I - cópia do projeto geométrico de todas as vias com seções transversais e longitudinais, conforme normas técnicas;
- II - projeto do arruamento, contendo a subdivisão dos lotes, alinhamento e cotas de nivelamento;
- III - Laudo Técnico Geológico;
- IV - projeto de pavimentação;
- V - memorial descritivo e memória de cálculo;
- VI - projeto de movimento de terra, aprovado pelo órgão competente municipal, se necessário;
- VII - projeto de sinalização viária, conforme diretrizes emitidas pela Secretaria de Município de Mobilidade Urbana.

§ 3º O Projeto de Drenagem e Manejo das Águas Pluviais deve seguir as diretrizes e padronizações estabelecidas pelo Município e conter, no mínimo:

- I - cópia do projeto de drenagem e manejo das águas pluviais, contendo a subdivisão dos lotes;
- II - planilha de cálculo do sistema de drenagem pluvial;
- III - perfil da rede conforme normas técnicas;
- IV - autorização do proprietário, quando o lançamento ocorrer em terreno de terceiros;
- V - indicação de tipo de canaleta, quando for usado este sistema;
- VI - memorial descritivo e memória de cálculo.
- VII - no projeto deve ser caracterizada a contribuição para as áreas

lindeiras, bem como as provenientes destas.

§ 4º O Projeto de Iluminação Pública deve seguir as diretrizes e padronizações estabelecidas pelo Município e conter, no mínimo:

- I - projeto de distribuição de energia e iluminação pública;
- II - memorial descritivo e memória de cálculo.

§ 5º O Projeto de Arborização deve seguir as diretrizes e padronizações estabelecidas pelo município e conter, no mínimo, a identificação, localização e quantidade de espécies arbóreas e arbustivas propostas;

Art. 104. Estando regular a documentação apresentada é liberado o licenciamento.

Art. 105. As obras devem ser iniciadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o licenciamento da obra, e não podem ficar paradas por prazo superior a 180 (cento e oitenta) após iniciadas, sob pena de caducidade da licença.

§ 1º O responsável técnico pelo parcelamento, proprietário ou incorporador, deve comunicar ao setor responsável pelo licenciamento da obra à data de início das obras para fins de fiscalização dos técnicos do Município.

§ 2º Os serviços de execução do empreendimento serão fiscalizados por responsável técnico designado mediante Portaria pelo Poder Executivo, através da Secretaria de Município de Estrutura e Regulação Urbana e ou sucessoras, o qual será doravante, designada de fiscalização técnica do empreendimento.

§ 3º O custo dos ensaios de campo e laboratório solicitados pela fiscalização técnica do empreendimento serão pagos pelo proprietário ou incorporador.

§ 4º A aprovação e o licenciamento do empreendimento não isenta a obrigatoriedade do proprietário ou incorporador de atender as exigências técnicas da fiscalização da obra pelo Município.

§ 5º Qualquer informação não apresentada no projeto aprovado, que interfira na execução/recebimento da obra após a fiscalização, por motivos de padrão, norma técnica ou segurança, será de responsabilidade do responsável técnico, proprietário ou incorporador do empreendimento.

§ 6º Nenhum parcelamento pode ter sua implantação iniciada sem o aviso prévio de início de obra ao setor competente do Município, nos termos desta Lei Complementar.

§ 7º São também considerados irregulares os parcelamentos implantados sem a fiscalização da execução das obras pelos técnicos do Município.

Art. 106. O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico-financeiro, no máximo em 2 (dois) anos, prorrogáveis por mais (2) dois, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 107. Nenhuma obra de parcelamento do solo pode ter início sem a prévia prestação de caução.

Parágrafo único. A exigência do *caput* não se aplica aos desmembramentos e condomínios, exceto nos casos em que o Poder Público exija a realização de obras externas

como condição para o parcelamento, caso em que a caução deve corresponder ao valor dessas obras.

Art. 108. A caução pode ser prestada em carta fiança bancária, dinheiro, títulos da dívida pública ou outra modalidade aceita pelo Município, sempre em valor igual ao orçado para as obras de urbanização do loteamento.

§ 1º Na hipótese da caução ser efetuada em carta de fiança bancária, a mesma fica em depósito junto à Secretaria de Município de Finanças e deve conter, obrigatoriamente, cláusula de correção monetária e prazo de validade superior, em 12 (doze) meses, ao prazo previsto para o cronograma de execução das obras de urbanização.

§ 2º Sendo a caução prestada em dinheiro, a quantia caucionada é depositada em conta remunerada específica, em instituição bancária oficial, aberta em nome do Município.

§ 3º Na hipótese da caução ser efetuada em títulos da dívida pública, são obedecidos os seguintes critérios:

I - o caucionante informa à Secretaria de Município de Finanças os títulos que pretende oferecer em caução;

II - a Secretaria de Município de Finanças faz consulta ao mercado secundário de papéis, para se informar da existência de eventual ágio ou deságio nas transações dos títulos ofertados;

III - com base nas informações obtidas, a Secretaria de Município de Finanças informa ao caucionante o valor de face dos títulos a serem caucionados, cujo valor real deve corresponder sempre ao orçado para as obras de infraestrutura do loteamento;

IV - havendo desvalorização dos títulos ofertados, pode o Município exigir complementação da caução, sob pena de embargo da obra.

§ 4º A caução deve abranger o valor correspondente a uma quantidade de lotes suficientes para garantir a implantação de toda a infraestrutura, a ser definida pelo órgão encarregado da aprovação e licenciamento do projeto e ser averbada na matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 5º Quando o parcelamento for garantido por Seguro de Término de Obra ou financiamento que garanta a execução da infraestrutura o caucionamento será dispensado, mediante comprovação documental.

§ 6º Os lotes caucionados deverão ser avaliados por responsável técnico da Secretaria de Município de Finanças que garanta a compatibilidade dos valores caucionados com a planilha orçamentária da execução da infraestrutura do empreendimento.

§ 7º Os lotes caucionados prioritariamente deverão estar localizados próximos às áreas verdes e institucionais.

§ 8º A escolha dos lotes caucionados deverá ser determinada pelos técnicos que emitem as diretrizes urbanísticas.

Art. 109. A liberação da caução deverá ocorrer em 30 (trinta) dias, após a conclusão e recebimento das obras.

Parágrafo único. Pode o Município liberar parte da caução antes do recebimento final das obras, desde que cumpridas as seguintes condições:

I - eventuais condições especiais previstas na aprovação tenham sido atendidas;

II - seja reservado, em garantia da conclusão das obras, montante suficiente da caução para a conclusão dos serviços de infraestrutura pendentes que, para esse efeito, devem ser considerados como não iniciados;

III - o descaucionamento dos lotes deverá ser feito proporcionalmente ao andamento das obras de acordo com o cronograma físico-financeiro apresentado pelo empreendedor, liberando a caução em 30 (trinta) dias após a comprovação deste.

Seção IV

Do Recebimento das Obras

Art. 110. Somente é emitido o Termo de Conclusão de Obra de Infraestrutura do parcelamento, que pode ser parcial ou total, após a conclusão das obras constantes dos projetos aprovados e licenciados.

§ 1º No Termo de Conclusão de Obra deve constar o nome do bairro, números dos quarteirões aprovados, descrição das condições das obras executadas, nome e assinatura do profissional responsável pelo acompanhamento técnico, do órgão responsável pelo planejamento do Município e do proprietário do loteamento;

§ 2º Para a emissão do Termo de Conclusão de Obra devem ser apresentados os seguintes documentos:

I - Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;

II - Termo de Recebimento Definitivo emitido pela fiscalização técnica do empreendimento, servidor ou comissão nomeada pelo Município;

III - Declaração de Execução, devidamente assinado pelo representante legal e pelo responsável técnico, atestando que as obras foram executadas conforme os projetos;

IV - certidões das matrículas das áreas transferidas ao Município;

V - arquivo digital *as built*, georreferenciado, em formato DWG;

VI - cópia da ART ou RRT de execução correspondente aos serviços técnicos executados.

CAPÍTULO III

DAS DIVERSAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Do Loteamento

Art. 111. Considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único. Aplica-se aos loteamentos, além das regras específicas desta Seção, todas aquelas já referidas nos Capítulos I e II desta Lei Complementar.

Art. 112. Nos Loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, distribuídos da seguinte forma:

I - devem ser reservados aos equipamentos urbanos e comunitários 5% (cinco por cento) da área total da matrícula;

II - devem ser reservados para os espaços livres de uso público 5% (cinco por cento) de área total da matrícula, devendo parte deste percentual ser contornado por vias;

III - quando houver, na gleba a ser parcelada, áreas "*non aedificandi*", relativas a áreas de preservação permanente, o percentual descrito no inciso I, será calculado sobre a área útil da gleba, descontadas as áreas de preservação permanente;

IV - as áreas *non aedificandi*, relativas aos espaços de preservação permanente, podem ser computadas na área a ser transferida ao Município a título de espaços livres de uso público, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do percentual previsto no inciso II.

Parágrafo único. As áreas destinadas ao sistema de circulação e equipamentos urbanos devem ser transferidas para o Município. Poderá ser aplicado o art. 71 desta Lei Complementar em relação à área descrita no *caput*.

Art. 113. As áreas institucionais transferidas ao Município devem ter acesso para logradouro público e testada mínima exigida pelo zoneamento urbanístico, com confrontações delimitadas, passeio público e meio-fio.

Art. 114. Havendo acordo entre o loteador e o Município, pode a área destinada a equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, ser transferida para as Zonas 17, para a finalidade de implantar o Sistema de Áreas Verdes (parques) previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial, ou para melhorar outras áreas destinadas aos equipamentos urbanos ou comunitários.

Art. 115. As áreas *non aedificandi* relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica não podem ser computadas no cálculo do percentual a ser transferido ao Município.

Art. 116. A área dos canteiros centrais das vias de circulação não é computada na percentagem destinada aos espaços livres de uso público, salvo se o seu subsolo for usado para a instalação de galerias técnicas para o fornecimento dos serviços de saneamento, energia e comunicações.

Art. 117. As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

Parágrafo único. As áreas a que se refere o *caput* passam ao domínio do Município no ato do registro do loteamento, sendo que este registro deve ser feito pelo loteador em nome do Município.

Art. 118. Nenhuma obra receberá habite-se do Município antes do recebimento, a título precário parcial do loteamento, sem ter em frente ao lote interessado, no mínimo, água, luz e esgoto implantados.

Seção II Dos Loteamentos de Interesse Social

Art. 119. São considerados Loteamentos de Interesse Social aqueles parcelamentos que se situam em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) ou Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), definidas por Lei Municipal, e destinados à população de baixa renda.

Parágrafo único. Aplicam-se aos Loteamentos de Interesse Social as regras dos Capítulos I, II e III desta Lei Complementar, no que for compatível, respeitadas as condições urbanísticas especiais previstas nesta Seção ou que vierem a ser introduzidas em Leis específicas.

Art. 120. Todos os Loteamentos de Interesse Social devem ser implantados em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) ou Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), com base em projetos específicos, visando a produção de lotes acessíveis à população de baixa renda e com qualidade de habitabilidade.

§ 1º As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) ou Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), não definidas nesta Lei Complementar e aprovadas em projeto específico, devem também ter o parecer favorável do Instituto de Planejamento de Santa Maria e ser definida por Lei Específica.

§ 2º Lei de iniciativa do Poder Executivo pode considerar como de interesse social áreas ocupadas por parcelamento, ou mesmo lotes isolados, já consolidados de fato, mas ainda pendentes de regularização oficial, estabelecendo regime e requisitos próprios para os mesmos, desde que aprovados pelo Instituto de Planejamento de Santa Maria.

Art. 121. Os Loteamentos de Interesse Social podem ser implantados pelo Município, Estado ou União, bem como por entidades particulares, de natureza associativa/cooperativa, podendo, também, ser realizado mediante operação urbana consorciada.

Art. 122. É admitida, para os Loteamentos de Interesse Social, a figura do Urbanizador Social, como responsável pelo empreendimento e implantação do empreendimento, nos limites previamente definidos em projeto específico e registrado em termo de compromisso.

§ 1º Conceitua-se como Urbanizador Social o empreendedor imobiliário, proprietário da área ou Cooperativa, que tenha interesse em implantar, em cooperação com o Poder Público, empreendimento de interesse social em área identificada pelo Município como de interesse social.

§ 2º O termo de compromisso referido no *caput* é o documento firmado entre o Município e o Urbanizador Social, decorrente das negociações realizadas, onde devem constar, obrigatoriamente, elementos como as responsabilidades do Urbanizador, as responsabilidades do Município, as etapas da urbanização progressiva, penalidades para o descumprimento das obrigações e outros dados importantes para o bom desenvolvimento do projeto.

Art. 123. O regime urbanístico dos loteamentos de interesse social obedece aos seguintes parâmetros mínimos:

I - área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), para os lotes de meio de quadra e de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), para os lotes de esquina e área máxima de 300 m² (trezentos metros quadrados);

II - testada mínima de 6 m (seis metros) para os lotes de meio de quadra e de 8 m (oito metros) para os lotes de esquina e testada máxima de 10 m (dez metros) para os lotes de meio de quadra e de 12 m (doze metros) para os lotes de esquina;

III - densidade máxima de 40 (quarenta) unidades por hectare;

IV - índice de aproveitamento do terreno de 1,0 (um vírgula zero);

V - taxa de ocupação do terreno de 60% (sessenta por cento);

VI - transferência para o Município de no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba a ser loteada para a implantação dos equipamentos urbanos e comunitários, dos espaços livres de uso comum, de áreas reservadas para tratamento ou condução do esgoto cloacal e de áreas reservadas para drenagem e manejo das águas pluviais, área verde e institucional;

VII - malha viária obedecendo a critérios de dimensionamento mínimo quanto ao uso;

VIII - quarteirão com face máxima de 250 m (duzentos e cinquenta metros);

IX - destinação apenas residencial, salvo comércio varejista, serviços de pequeno porte, atividades de lazer, produção alimentícia e geração de emprego e renda, a critério do Município e da comunidade a ser beneficiada, em localização escolhida por elas.

Parágrafo único. As áreas destinadas ao sistema de circulação e equipamentos urbanos devem ser transferidas para o Município.

Art. 124. A infraestrutura mínima a ser exigida é a seguinte:

I - abertura de vias de comunicação, conforme diretrizes emitidas pelo Município;

II - tratamento das áreas de recreação;

III - arborização das vias estruturadoras do loteamento;

IV - áreas verdes;

V - instalação de rede de drenagem e manejo das águas pluviais;

VI - instalação de rede de distribuição e iluminação pública;

VII - instalação de rede de abastecimento de água potável;

VIII - instalação de rede de esgoto sanitário fazendo a ligação com a rede pública, ou quando inexistente, garantindo o tratamento adequado.

Parágrafo único. Em áreas a serem regularizadas podem ser dispensados os revestimentos da pavimentação.

Seção III Dos Loteamentos Vinculados

Art. 125. Considera-se Loteamento Vinculado aquele que, além de preencher os requisitos da Seção I, prevê que nele somente possa ser desenvolvida uma atividade específica ou construído um tipo determinado de edificações.

§ 1º Aplica-se aos Loteamentos Vinculados as regras dos Capítulos I, II e III desta Lei Complementar, no que for compatível, respeitadas as condições especiais previstas nesta Seção.

§ 2º Os projetos relativos aos Loteamentos Vinculados devem prever com clareza as atividades de uso admitidas para a área do loteamento, bem como os parâmetros construtivos das edificações a serem nele construídas.

§ 3º Respeitada a tipologia prevista para as construções de um Loteamento Vinculado, ficam estas sujeitas às regras urbanísticas aplicáveis à zona onde localizadas.

Art. 126. A instituição de Loteamento Vinculado é obrigatória nos seguintes casos:

- I - em empreendimentos urbanos resultantes de operações consorciadas;
- II - em loteamentos destinados à instalação de indústrias;
- III - em glebas em que pelo menos 1/4 (um quarto) da área tenha declividade de 30% (trinta por cento) a 45% (quarenta e cinco por cento).

Art. 127. A modificação do uso previsto para um parcelamento vinculado somente é admitida com a intervenção e concordância de todos os proprietários envolvidos, atendendo as exigências previstas nesta Lei Complementar.

Art. 128. Para os Loteamentos Vinculados, deve haver a aprovação simultânea do projeto de parcelamento e das edificações, em função da necessidade de análise e de estudos detalhados da repercussão do empreendimento sobre o meio ambiente.

Seção IV Dos Condomínios Fechados de Lotes

Art. 129. Considera-se Condomínio Fechado de Lotes o espaço isolado dos demais bens, privados ou públicos, por cercas, muros ou outra forma de delimitação, aprovado pelo Instituto de Planejamento de Santa Maria, com arruamento sem interligação com as demais vias públicas, exceto o acesso ao condomínio, e divisão dos espaços internos em áreas privativas demarcadas e áreas de uso comum.

Parágrafo único. Aplica-se aos Condomínios Fechados de Lotes as regras dos Capítulos I e II desta Lei Complementar, no que for compatível, respeitadas as condições especiais previstas nesta Seção.

Art. 130. Os Condomínios Fechados de Lotes deverão ser instalados, preferencialmente:

I - em glebas anteriormente parceladas na forma de loteamento ou desmembramento, que já tenham originado áreas e equipamentos públicos;

II - em zonas estruturadas com equipamentos públicos capazes de atender as necessidades da população existente e daquelas a serem acrescidas, mesmo quando esses terrenos não tenham origem em gleba previamente parcelada.

Art. 131. Na instituição de Condomínio Fechado de Lotes será observado o limite máximo de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) de área, com 250 m (duzentos e cinquenta metros) em seu lado maior. Em faces voltadas a vias públicas, deverá ser respeitada a permeabilidade visual e a relação com o pedestre, sendo vetada a extensão contínua de muros fechados. Propõe-se o uso de muros de até 80 cm (oitenta centímetros) de altura e gradil com altura liberada.

Parágrafo único. Para os Condomínios Fechados de Lotes que, por sua localização, não apresentem o risco de causar, no presente ou no futuro, transtornos ao sistema viário adjacente, com a interrupção da continuidade das vias públicas ou dificuldades ao trânsito da região, poderá o Município, ouvido o IPLAN, permitir a ampliação da área prevista no *caput*, mediante contrapartida do empreendedor, a ser regulamentada por legislação específica.

Art. 132. O Município definirá o percentual de área a ser reservada como área de uso comum nos Condomínios Fechados de Lotes, nunca inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba.

§ 1º Quando a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de parcelamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação das áreas institucionais, deverá o empreendedor do Condomínio Fechado de Lotes destinar 5% (cinco por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo Município fora da área condominial, podendo-se aplicar o disposto no art. 71 desta Lei Complementar.

§ 2º Os Condomínios Fechados de Lotes implantados em glebas com área inferior a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados) estão dispensados da exigência do § 1º deste artigo.

Art. 133. Competirá exclusivamente aos Condomínios Fechados de Lotes, com relação as áreas internas, a coleta do lixo, a manutenção da infraestrutura, incluída a iluminação pública, bem como a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, com base em projeto previamente aprovado pela Unidade do Corpo de Bombeiros.

Art. 134. O projeto de Condomínio Fechado de Lotes deverá apresentar Convenção de Condomínio, disciplinando o uso das áreas privativas e comuns, bem como as limitações, restrições e eventuais parâmetros de padrão e tipologia para as edificações e construções sobre os lotes no seu interior em Condomínio Fechado de Lotes.

Art. 135. No licenciamento dos projetos de construções a serem edificadas no interior dos Condomínios Fechados de Lotes deverá o setor competente do Município observar os parâmetros de padrão e tipologia definidos no projeto aprovado, bem como as condições urbanísticas definidas pela legislação Municipal para a zona onde localizado o imóvel, prevalecendo estas quando confrontarem com aqueles.

Art. 136. As vias internas de uso do Condomínio Fechado de Lotes devem atender a largura mínima de 12 m (doze metros) e as demais características viárias definidas para o parcelamento.

§ 1º Todas as unidades privativas devem ter frente para as vias internas do conjunto.

§ 2º O Município pode autorizar vias de largura mínima inferior para Condomínio Fechado de Lotes, vias estas que sirvam no máximo à 25 (vinte e cinco) lotes.

§ 3º São admitidas vias exclusivas para pedestres com largura mínima de 3 m (três metros), não podendo existir unidades privativas com frente exclusiva para as mesmas.

Art. 137. As regras sobre caução e recebimento de obras, previstas nesta Lei Complementar, somente serão aplicáveis aos Condomínios Fechados de Lotes se, como condição para a aprovação do projeto, tiverem sido exigidas obras externas de melhoria como: sistema viário, equipamentos públicos ou outras similares.

Parágrafo único. Fora a hipótese prevista no *caput* deste artigo, estarão os Condomínios Fechados de Lotes sujeitos apenas ao Habite-se como condição para o licenciamento e edificação de obras nas unidades autônomas.

Seção V

Dos Desmembramentos

Art. 138. Considera-se Desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente e da infraestrutura urbana básica, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 139. Todos os Desmembramentos estão sujeitos à prévia autorização do setor competente do Município.

Art. 140. Todo o lote ou gleba a desmembrar, com área entre 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), deve doar 10% (dez por cento) da sua área total para uso público em procedimento único.

§ 1º Todo lote ou gleba a desmembrar, com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), deve doar 10% (dez por cento) da sua área total para uso público, podendo ter o percentual de doação de 10% (dez por cento) da área total fracionado, conforme diretrizes emitidas pelo IPLAN.

§ 2º A área de doação nunca poderá ser inferior ao lote mínimo estabelecido para a Zona específica.

§ 3º Os percentuais de doação dos Desmembramentos serão destinados para uso institucional ou área verde conforme análise do Município.

§ 4º A área verde ou institucional a ser doada, pode estar localizada no próprio lote ou gleba a desmembrar ou em outro local a critério do Município, podendo ser 50% (cinquenta por cento) em área de APP quando o percentual for destinado para área verde.

§ 5º As áreas transferidas ao Município devem ter acesso para logradouro público e testada mínima exigida pelo zoneamento urbanístico, com confrontações delimitadas, meio-fio e passeio público caso a via seja pavimentada.

§ 6º Caso o lote ou gleba seja fruto de parcelamento anterior com doação de área verde ou institucional, dentro dos percentuais estipulados pode ser descontada a área já doada.

Art. 141. O processo de aprovação de Desmembramento segue o disposto nas Seções I, II e III do Capítulo II desta Lei Complementar, no que for compatível, respeitadas as disposições especiais desta Seção.

§ 1º Em casos específicos, o IPLAN pode efetuar exigências simplificadas ou complementares em virtude das peculiaridades de cada caso.

§ 2º O setor competente, após vistoria da área para verificar se as informações prestadas estão corretas, aprova o pedido, fazendo a devida comunicação ao Cadastro Municipal e expedindo a autorização para o parcelamento, acompanhada de uma via dos documentos analisados e aprovados, a fim de permitir o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Se constatado, na vistoria, que o desmembramento provoca dano ambiental, pela presença de cursos d'água na área ou de condições impróprias para a ocupação, é indeferido o pedido, cabendo ao interessado renová-lo com observância do procedimento previsto para os demais parcelamentos.

§ 4º Para os desmembramentos, maiores ou menores que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) que, por sua localização, não apresentem o risco de causar, no presente ou no futuro, transtornos ao sistema viário adjacente, com a interrupção da continuidade das vias públicas ou dificuldades ao trânsito da região, poderá o Município, ouvido o Instituto de Planejamento de Santa Maria, liberar a relação máxima testada/comprimento descritas no Capítulo I do Título V desta Lei Complementar.

Art. 142. Os processos de aprovação de desmembramento devem ser analisados no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e submetidos ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Seção VI Do Remembramento

Art. 143. Considera-se remembramento a união de 2 (dois) a 5 (cinco) lotes que importem no resultado final de um único lote, dependendo de análise do IPLAN quanto ao sistema viário do entorno.

Parágrafo único. Os procedimentos para se efetuar o remembramento são os mesmos do desmembramento, no que couber.

TÍTULO VI DO SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL Seção I Das Disposições Gerais

Art. 144. O Sistema Viário Municipal compreende um conjunto de vias federais, estaduais e municipais, localizadas em áreas urbanas e rurais do Município, e segue uma hierarquia conforme critério funcional e capacidade da via.

Art. 145. Todas as novas vias, bem como, as que forem reestruturadas através do parcelamento do solo, devem ser entregues ao uso público com a infraestrutura e o paisagismo implantados.

Art. 146. As vias federais e estaduais obedecem às diretrizes específicas dos órgãos responsáveis competentes.

Parágrafo único. Quando no perímetro urbano, as funções urbanas devem ser consideradas.

Seção II Da Hierarquização das Vias

Art. 147. A organização do Sistema Viário Municipal se dá conforme a seguinte classificação:

- I - Vias Estruturantes;
- II - Vias Laterais;
- III - Vias Arteriais;
- IV - Vias Coletoras;
- V - Vias Locais;
- VI - Estradas Municipais;
- VII - Vias Locais Especiais;
- VIII - Ciclovias;
- IX - Vias para Pedestres.

§ 1º Denominam-se Vias Estruturantes (VE) aquelas voltadas ao trânsito de passagem, que formam rotas contínuas e se destinam a carrear substanciais volumes de tráfego, possibilitando elevado padrão de mobilidade em percursos médios e longos. As

Rodovias Federais e Estaduais devem ter acessos só permitidos nas interseções definidas em legislação específica

§ 2º Denominam-se Vias Laterais ou de Serviços (VLT) aquelas que margeiam as rodovias federais e estaduais com a função de absorver o trânsito urbano, promovendo a ligação entre os bairros adjacentes às rodovias, cujos gabaritos atendem a legislação específica.

§ 3º Denominam-se Vias Arteriais (VA) as vias urbanas mais importantes, às quais deve ser assegurada uma boa fluidez na circulação e velocidade moderada.

§ 4º Denominam-se Vias Coletoras (VC) as vias urbanas de segunda grandeza, que recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e arteriais, realizando a ligação entre bairros, com alto nível de acessibilidade e pouca mobilidade.

§ 5º Denominam-se Vias Locais (VL) as vias urbanas que promovem a distribuição do tráfego local, com baixa fluidez e alta acessibilidade.

§ 6º Denominam-se Estradas Municipais (SM) as vias municipais que realizam a ligação da área urbana com a área rural e com municípios vizinhos.

§ 7º Denominam-se Vias Locais Especiais (VLE) as vias que apresentem características diferenciadas quanto ao uso, à acessibilidade e aos gabaritos, com a finalidade de facilitar a regularização fundiária de parcelamentos existentes, observado o seguinte:

I - podem possuir padrões urbanísticos inferiores aos exigidos para as demais vias, desde que não prejudiquem os critérios específicos de desempenho de cada via;

II - devem considerar a necessidade de implantação e manutenção da infraestrutura, serviços, equipamentos urbanos e comunitários;

III - devem permitir funcionalidade ao transporte coletivo e garantir acesso facilitado para o combate a incêndios.

§ 8º Denominam-se Pistas Multiuso (PM) as vias urbanas que possuem características próprias ao uso de bicicletas, rolers, patins, skates e similares, devendo ter sempre dois sentidos.

§ 9º Denominam-se Vias de Pedestres (VP) os logradouros públicos com características infraestruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos aos pedestres, também denominado calçadão.

Art. 148. O recuo de ajardinamento é de no mínimo 15 m (quinze metros) nas áreas rurais, ao longo das Estradas Municipais, e de no mínimo 4 m (quatro metros) na área urbana dos distritos.

Art. 149. O gabarito das vias existentes permanece inalterado, ressalvada a possibilidade de alterações futuras com o objetivo de melhorar a capacidade, o fluxo e a mobilidade urbana, bem como para implementação dos projetos decorrentes do Plano Diretor de Transporte.

Parágrafo único. Para situações de fato já consolidadas, o Município pode autorizar a regularização de edificações.

Art. 150. As dimensões mínimas dos gabaritos das vias públicas e respectivos raios de giro são as do quadro a seguir:

Quadro 3 - Classificação, Gabaritos e Raio de Giro do Sistema Viário Municipal

Classificação da Via		Gabarito Mínimo da Via (metro)				Raio mínimo de Giro (metro)*	
Código Tipo	Tipo	Gabarito Mínimo Proposto (metros)	Caixa mínima (leito) (metros)	Passeio Público mínimo (metros)	Canteiro Central (metros)	Alinhamento Predial (metros)	Meio-Fio (metros)
VE	Via Estrutural	50 e 70	definido pelo DAER e DNIT			3	Variável
VLt	Via Lateral	15	definido pelo DAER e DNIT			3	Variável
VA	Via Arterial	26	20	4	1	3	15
VC	Via Coletora	20	14	3	0	3	12
VL	Via Local	15	9	3	0	3	6
VLE	Via Local Especial	Variável	Variável	Variável	0	3	Variável
PM	Pista Multiuso	1,5 Sentido único	1,5 Sentido único	0	0	3	a definir
VPpe	Via de Pedestre (Calçada)	10	0	0	0	3	1
SM	Estrada Municipal de Santa Maria	22	Variável	Variável	0	3	5
*	Nos cruzamentos com tipos de vias diferentes pode ser utilizado o raio de giro de menor valor, das vias envolvidas.						
**	Em lotes de esquina é admitido o "chanfro de lote"- corte transversal na junção das divisas do lote - atendendo ao raio de alinhamento predial. (Figura 27)						
Observação: * Sempre que a nova via for a continuação de uma já existente o gabarito da nova via será o mesmo da continuada. * As VC já existentes podem continuar com 18 m (dezoito metros) de gabarito mínimo, sendo 3 m (três metros) de cada lado para passeio e 12 m (doze metros) de caixa de rua.							

§ 1º A largura mínima da Via Local, a critério do Município, pode ser reduzida até atingir um gabarito com faixa mínima de 12 m (doze metros), desde que tenha extensão inferior a 250 m (duzentos e cinquenta metros) e seja acessada, nas duas extremidades, por vias com largura igual ou superior a 15 m (quinze metros).

§ 2º O loteador deve solicitar a aplicação do disposto no § 1º por ocasião do pedido de diretrizes, cabendo ao órgão competente analisar a possibilidade ou não de aplicação da redução.

§ 3º O Poder Público Municipal, mediante diretrizes emitidas pelo Instituto de Planejamento de Santa Maria, poderá estipular valores superiores aos mínimos exigidos nos quadros acima.

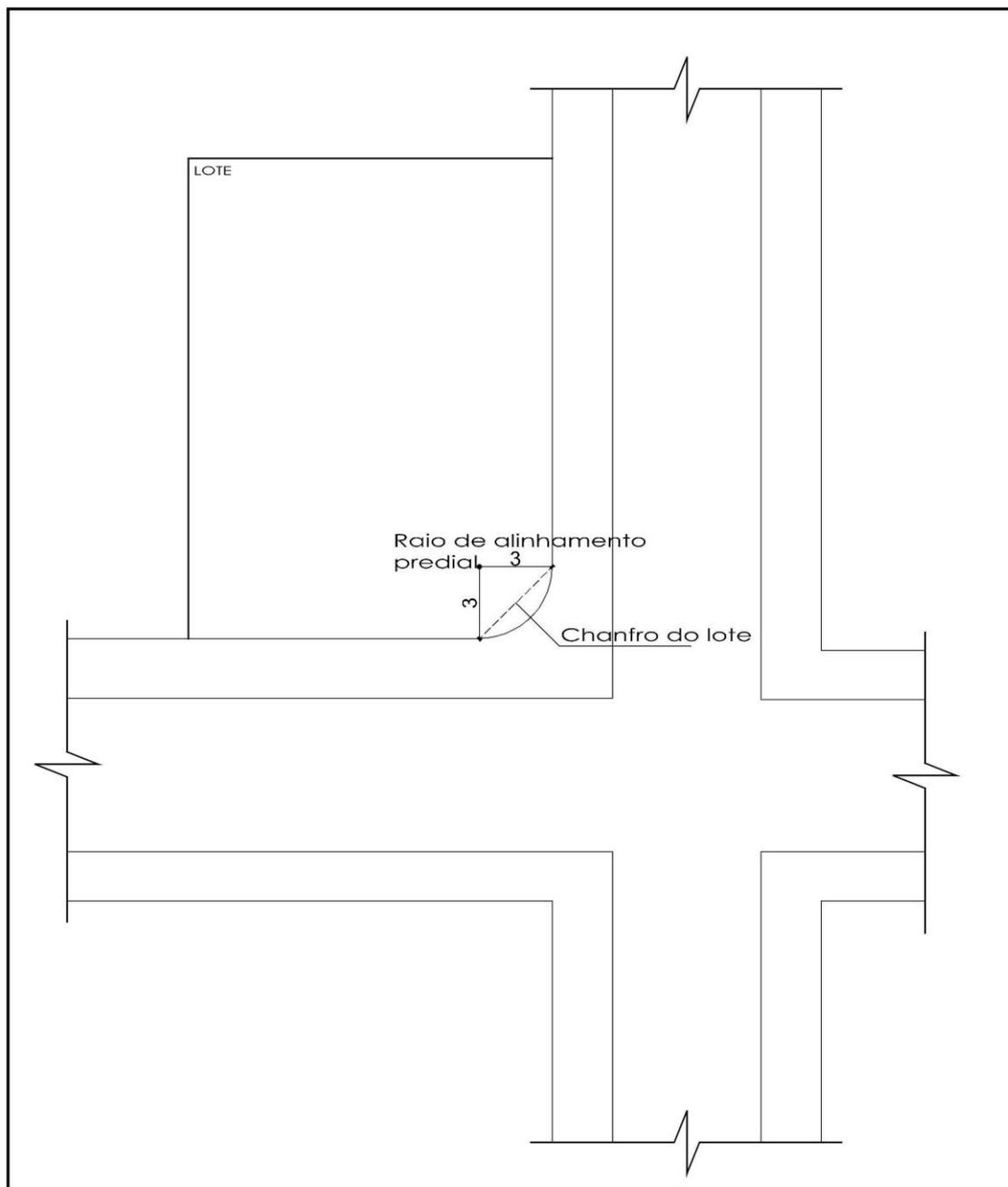


Figura 27 - Chanfro de lote.

Art. 151. A estrutura viária proposta para o 1º Distrito - Sede do Município é a que consta no ANEXO 14 - Mapa do Sistema Viário, parte integrante da presente Lei Complementar.

Parágrafo único. Cabe ao Município manter um cadastro atualizado e disponível com as previsões das novas vias a serem abertas, prolongamentos e conexões que forem emitidos em pareceres, conforme ANEXO 14.

Art. 152. As vias que terminam em Cul-de-Sac não podem ter um comprimento superior a 200 m (duzentos metros).

§ 1º Os cul-de-sac devem ter um diâmetro mínimo de 15 m (quinze metros) sem computar a largura das calçadas.

§ 2º Os cul-de-sac podem ser de forma retangular, desde que cumpram os seguintes requisitos:

- I - largura mínima 8 m (oito metros);
- II - comprimento mínimo 24 m (vinte e quatro metros);
- III - conexão com a via no meio do lado maior do retângulo.

Art. 153. As vias componentes do sistema viário urbano definidas no art. 147 desta Lei Complementar, de acordo com as funções que desempenham obedecem a seguinte hierarquia:

- I - Vias Estruturais / Laterais;
- II - Vias Arteriais;
- III - Vias Coletoras;
- IV - Vias Locais.

§ 1º Esta hierarquia deve servir de parâmetro para a definição do tipo de pavimentação, tipo de sinalização, iluminação pública, arborização, natureza de infraestrutura e prioridade de investimentos e manutenção.

§ 2º As vias arteriais e as vias onde houver traçado da rede de transporte coletivo necessariamente deverão ser pavimentadas com asfalto.

Seção III

Do Raio de Giro

Art. 154. As dimensões para os raios de giro para as vias a serem implantadas no futuro são as indicadas no art. 150 desta Lei Complementar, Quadro 3 - Classificação, Gabaritos e Raio de Giro do Sistema Viário Municipal.

Art. 155. Nos cruzamentos de vias de diferentes gabaritos se deve utilizar, no mínimo, o raio de giro definido para a via de menor fluxo.

Seção IV

Dos Critérios a Serem Considerados nas Vias

Art. 156. Na implantação de vias novas ou na reforma das já existentes, devem ser considerados as seguintes diretrizes:

I - para as encostas que não apresentem grandes variações de inclinação e tenham declividade abaixo de 30% (trinta por cento), as vias coletoras podem ter qualquer

tipo de traçado, desde que seja bem integrado às soluções urbanísticas existentes ou propostas e respeitados os parâmetros recomendados;

II - para as encostas com declividade máxima entre 30% (trinta por cento) e 50% (cinquenta por cento) são recomendadas soluções em que as vias coletoras assumam direções paralelas ou oblíquas às curvas de nível, respeitando a inclinação longitudinal (greide) máxima tolerada de 20% (vinte por cento);

III - para as vias locais é recomendada a direção paralela às curvas de nível, com uma declividade transversal mínima de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e declividade longitudinal máxima de 20% (vinte por cento);

IV - em ocupações já consolidadas, a via local oblíqua ou ortogonal às curvas de nível pode atingir a inclinação longitudinal máxima de 30% (trinta por cento), desde que os trechos não excedam a extensão de 50 m (cinquenta metros), de modo a permitir o acesso de veículo destinados à prestação de serviços essenciais, como ambulância e bombeiro;

V - acima de 20% (vinte por cento) de inclinação longitudinal as vias devem ser pavimentadas para evitar a erosão, e acima de 30% (trinta por cento), os pavimentos devem ser reforçados com travas transversais para garantir a durabilidade;

VI - o ângulo de intersecção das vias não pode ser inferior a 60º (sessenta graus);

VII - a arborização urbana não pode utilizar espécies vegetais que possam causar danos físicos aos pedestres;

VIII - as árvores devem ser de espécies ornamentais, cujo sistema radicular não danifique a pavimentação ou os equipamentos subterrâneos;

IX - não é permitido mobiliário que prejudique o trânsito de pedestres ou dificulte a visibilidade destes ou de motoristas em relação ao entorno, cabendo a remoção pelo órgão municipal responsável quando constatados obstáculos que dificultem a mobilidade dos pedestres ou a visão dos motoristas.

Seção V

Do Passeio Público

Art. 157. Os Passeios Públicos se destinam ao uso comum de todos os cidadãos e integram o espaço público do Município, sendo vedada a sua utilização ou obstrução, no todo ou em parte, por interesse público e privado.

Art. 158. O Município pode definir, mediante Lei ou projeto específico, padrões e tipos de materiais a serem utilizados na pavimentação do Passeio Público.

Parágrafo único. Nos locais onde não houver projeto específico, deve-se seguir o material de maior predominância da testada da quadra.

Art. 159. O Município é responsável pelo projeto dos Passeios Públicos, definindo mediante Lei ou projeto específico, os padrões e tipos de materiais a serem utilizados na pavimentação, bem como a localização da infraestrutura e dos equipamentos dispostos no Passeio Público.

Parágrafo único. A definição de padrões deve manter relação com a hierarquia das vias, contribuindo para a acessibilidade e orientação aos pedestres.

Art. 160. O Poder Público, mediante projeto de desenho urbano específico, pode negociar com o proprietário a localização do acesso ao lote (rebaixo do meio-fio), a fim de potencializar um maior número de vagas de estacionamento, bem como, possibilitar a implantação de mobiliário urbano.

Art. 161. Os rebaixos de meio-fio, destinados a facilitar o trânsito dos portadores de necessidades especiais, são obrigatórios junto às esquinas e locais onde houver faixa de segurança.

Art. 162. Nos passeios públicos devem ser observadas as larguras mínimas definidas no art. 150 desta Lei Complementar, Quadro 3 - Classificação, Gabaritos e Raio de Giro do Sistema Viário Municipal.

Parágrafo único. Os passeios públicos nas vias locais reduzidas podem ser reduzidos até o mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

Seção VI

Da Arborização Urbana

Art. 163. O Município é responsável pelo projeto de arborização urbana, mediante Lei ou projeto específico, contribuindo para o conforto ambiental, a segurança e orientação do pedestre nos espaços da cidade.

TÍTULO VII

DOS PROCEDIMENTOS DE ALTERAÇÃO DA PRESENTE LEI e DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

DOS PROCEDIMENTOS DE ALTERAÇÃO DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 164. Através de Lei específica, podem ser estabelecidas regras urbanísticas próprias para Projetos Setoriais, Planos de Vizinhança e Operações Urbanas Consorciadas, observado o seguinte:

I - PLANO SETORIAL - no qual o poder público, toda a pessoa ou grupo de pessoas que, em seu conjunto, sejam titulares de domínio de parcelas contíguas, cujas superfícies somadas alcancem 10.000 m² (dez mil metros quadrados), podem solicitar o regulamento de normas urbanísticas especiais para a mesma, sendo estas normas especiais elaboradas pelo Instituto de Planejamento de Santa Maria, que, partindo da proposta apresentada, garantam a coerência com a política urbana global;

II - PLANO DE VIZINHANÇA - pelo qual as Assembleias de Moradores, através de Audiências Públicas podem solicitar a reconsideração dos regimes urbanísticos estabelecidos para seu Bairro, cabendo ao Município viabilizar tais medidas desde que garantida a coerência com a política urbana global.

III - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA - conjunto de intervenções e medidas urbanísticas, coordenadas pelo Município, com a finalidade de alterar a estrutura urbana de uma determinada área, de acordo com o planejamento urbanístico estabelecido pelo PDDT, em parceria com proprietários, moradores dos imóveis, usuários da área e investidores privados, sendo as normas especiais elaboradas Instituto de Planejamento de Santa Maria que, partindo da proposta, garantam a coerência com a política urbana global.

Parágrafo único. Qualquer das modalidades acima referidas deverão conter necessariamente o seguintes documentos e procedimentos:

I - o plano básico de ocupação da área de intervenção;

II - a finalidade da solicitação de alteração de regime urbanístico;

III - o estudo de impacto de vizinhança;

IV - a forma de controle, com participação de representantes da sociedade civil;

V - as formas de compensação para a região afetada pela proposta de alteração de regime urbanístico;

VI - laudos ambientais necessários (geomorfológicos, arqueológicos, paleontológicos, etc.);

VII - demais documentos que se fizerem necessários para o entendimento da proposta;

VIII - divulgação, ampla, a fim de serem conhecidas pela comunidade;

IX - convocação, de Audiência Pública, oportunidade em que devem comparecer a população da região afetada pela proposta;

X - justificativa do projeto, que deverá acompanhar o projeto elaborado para ser encaminhado à Câmara de Vereadores.

Art. 165. Em atendimento ao inc. II do art.2º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades fica determinado que, sempre que houver alteração na política urbana, os projetos serão submetidos à debate público.

Art. 166. A Lei de Uso e Ocupação do Solo será reavaliada, no seu conjunto, no prazo de 5 (cinco) anos.

TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 167. Os limites entre as zonas indicados no mapa de zoneamento ANEXO, que faz parte integrante desta Lei Complementar, poderão ser ajustados quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas a maior precisão dos limites, ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Art. 168. Os parâmetros de uso e ocupação do solo da legislação anterior, terão 1 (um) ano de prazo de validade, contados a partir da data de vigência desta Lei Complementar, renovável uma única vez por igual período, para:

I - os projetos já licenciados;
II - os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei Complementar.

Art. 169. Os Procedimentos Fiscais serão disciplinados através de Lei específica.

Art. 170. Esta Lei Complementar se aplica também a todos os projetos de regularização de parcelamentos irregulares, já existentes, que venham a ser objeto de regularização a contar da sua entrada em vigor.

Art. 171. As determinações desta Lei Complementar não substituem e nem isentam de obediência às normas federais, estaduais e municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

Art. 172. As infrações a presente Lei Complementar darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Art. 173 Os casos omissos nesta Lei Complementar são decididos pelo Município mediante parecer técnico do IPLAN.

Art. 174 O Código de Edificações e Obras - LUOS e esta Lei Complementar entram em vigor, simultaneamente, na data de publicação da última que vier a ser sancionada e publicada.

Art. 175. Revogada a Lei Complementar nº 072, de 04 de novembro de 2009.

Casa Civil, em Santa Maria, aos 26 dias do mês de julho de 2018.

Jorge Cladistone Pozzobom
Prefeito Municipal

LISTA DE ANEXOS

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA

ANEXO 1 - Glossário

ÁREA MUNICIPAL

ANEXO 2 - Confrontações dos Limites Municipais e Memorial Descritivo dos Limites Distritais de Santa Maria/RS

ANEXO 3 - Mapa do Município com Divisão e Sedes Distritais

ANEXO 4 - Mapa do Sistema Viário Municipal

ÁREA URBANA: 1º DISTRITO - SEDE DO MUNICÍPIO

ANEXO 5 - Memorial Descritivo do Limite Distrital, Perímetro Urbano, Macrozonas e Zonas do 1º Distrito - Sede do Município de Santa Maria

ANEXO 6 - Quadro Regime Urbanístico - Índices Urbanísticos Usos e Atividades do 1º Distrito - Sede do Município

ANEXO 6.1 - Quadro Regime Urbanístico da Zona 2

ANEXO 7 - Projetos Especiais de Impacto Urbano do 1º Distrito - Sede do Município

ANEXO 8 - Quadros Resumo Regime Urbanístico por Zona do 1º Distrito - Sede do Município

ANEXO 9 - Mapa do Perímetro Urbano e Macrozoneamento Urbanístico do 1º Distrito - Sede do Município

ANEXO 10 - Mapa do Zoneamento Urbanístico do 1º Distrito - Sede do Município

ANEXO 10.1 - Mapa das Áreas de Risco do 1º Distrito Sede do Município

ANEXO 11 - Mapa do Patrimônio Histórico Construído 1º Distrito Sede - Município de Santa Maria

ANEXO 11.1- Patrimônio Histórico Construído - Temático Mancha Ferroviária IPHAE

ANEXO 11.2- Zona 2 - Centro Histórico: Cotas de Referência

ANEXO 12 - Mapa das Áreas Especiais Naturais

ANEXO 12.1 - Área do 1º Distrito Sede na Reserva da Biosfera da Mata Atlântica

ANEXO 12.2 - Área Municipal inclusa na RBMA

ANEXO 13 - Mapa da Zona de Proteção do Aeródromo

ANEXO 13.1 - Mapa da Zona de Proteção do Aeródromo - Aproximação da Pista

ANEXO 14 - Mapa do Sistema Viário Sede - 1º Distrito

ANEXO 14.1 - Esquemas de Vias e Cruzamentos

ÁREA RURAL

ANEXO 15 - Memoriais Descritivos dos Perímetros das Sedes e Zoneamentos Urbanos do 2º ao 10º Distrito

ANEXO 16 - Quadro Regime Urbanístico - Índices Urbanísticos Distritais e dos Usos e Atividades Distritais

ANEXO 17 - Projetos Especiais de Impacto Rural

- ANEXO 18 - Mapa do 2º Distrito - São Valentim
- ANEXO 18.1 - Mapa da Sede do 2º Distrito - São Valentim
- ANEXO 19 - Mapa do 3º Distrito - Pains
- ANEXO 19.1 - Mapa Sede do 3º Distrito - Pains
- ANEXO 20 - Mapa do 4º Distrito - Arroio Grande
- ANEXO 20.1 - Mapa da Sede do 4º Distrito - Arroio Grande
- ANEXO 21 - Mapa do 5º Distrito - Arroio do Só
- ANEXO 21.1 - Mapa da Sede do 5º Distrito - Arroio do Só
- ANEXO 22 - Mapa do 6º Distrito - Passo do Verde
- ANEXO 22.1 - Mapa da Sede do 6º Distrito - Passo do Verde
- ANEXO 23 - Mapa do 7º Distrito - Boca do Monte
- ANEXO 23.1 - Mapa Perímetro e Zoneamento da Sede do 7º Distrito - Boca do Monte
- ANEXO 23.2 - Mapa do Zoneamento da Sede do 7º Distrito - Boca do Monte
- ANEXO 24 - Mapa do 8º Distrito - Palma
- ANEXO 24.1 - Mapa da Sede do 8º Distrito - Palma
- ANEXO 25 - Mapa do 9º Distrito - Santa Flora
- ANEXO 25.1 - Mapa da Sede do 9º Distrito - Santa Flora
- ANEXO 26 - Mapa do 10º Distrito - Santo Antônio
- ANEXO 26.1 - Mapa da Sede do 10º Distrito - Santo Antônio